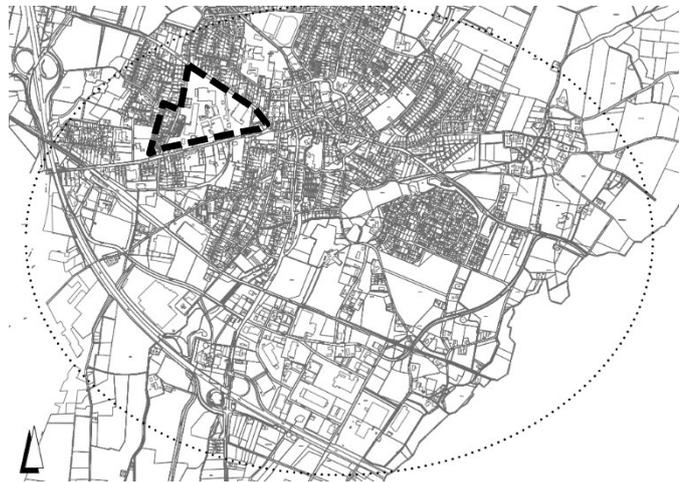


Landkreis Osnabrück

**Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)**

„Dissen – Westliche Innenstadt“



Proj. Nr.:
Datum:

221364
2023-05-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Auftraggeber:**Stadt Dissen**

Große Straße 33, 49201 Dissen am Teutoburger Wald
Tel.: 05421 - 303 0

Ansprechpartner:

Herr Eugen Görlitz (Bürgermeister)
Frau Elke Fox (FB Organisation und Finanzen)
Frau Galina Edinghofer-Dick (FB Planen, Bauen und Ordnung)

Auftragnehmer:**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

Bearbeitung:

Herr Dipl.-Ing. Matthias Desmarowitz
Herr Sven Westermann, M. Sc.
Frau Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle
Herr Dipl.-Ing. Moritz Richling
Herr Jürgen Wieching

Bearbeitungsstand:**2023-05-09**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung:	5
2	Allgemeines	6
2.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	6
2.2	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
2.2.1	Lage im Raum	7
2.2.2	Darstellung des Untersuchungsgebietes	8
2.3	Kurzprofil der Stadt Dissen aTW	9
2.3.1	Aus der Geschichte Dissens	9
2.3.2	Leitbild der Stadt Dissen aTW	12
3	Planungsvorgaben	12
3.1	Landesplanung: Landes-Raumordnungsprogramm	12
3.2	Regionalplanung: Regionales Raumordnungsprogramm	13
3.3	Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems (RHS) 2020 – 2027	15
3.4	Überörtliche Planungen	17
3.5	Planungen innerhalb der Stadt Dissen aTW	18
4	Bestandsanalyse	23
4.1	Nutzer-/Bevölkerungsstruktur	23
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung	23
4.1.2	Altersstruktur der Bevölkerung	24
4.1.3	Auswirkungen der demographischen Entwicklung	25
4.1.4	Natürliche- und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	26
4.1.5	Bevölkerungsvorausschätzung	28
4.2	Einordnung der Demografischen Struktur	31
4.3	Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung	33
4.3.1	Beschäftigungsanteil	33
4.4	Siedlungs-/Nutzungsstruktur	37
4.4.1	Gesamtstädtische Strukturen	37
4.4.2	Schwerpunktbereiche	38
4.4.3	Ehemalige Schwerpunktbereiche des „ISEK „Dissen Westliche Innenstadt“ Stand: 2018“	45
4.5	Verkehrs-/Erschließungsstruktur	48
4.5.1	Überregionale Anbindung	49
4.5.2	Regionale Verflechtungen	49
4.6	Grün-/Freiraumstruktur	50
4.6.1	Landschaft	50
4.6.2	Grünflächen und Vegetationselemente	51
4.7	Zusammenfassende SWOT-Analyse	51

5	Gesamtstrategie und Handlungsschwerpunkte	55
6	Städtebauliche Planungsziele	56
6.1	Stadtgebiet (Städtebauliches Gesamtkonzept)	56
6.2	Ökologische Stadtplanung und Stärkung der Klima-Resilienz.....	58
6.3	Weiterentwicklung der Wohnstandortqualität	60
7	Städtebauliche Defizite und Funktionsverluste im Ortskern.....	61
7.1	Betriebsgelände Fa. Homann	61
7.2	Werksiedlung Meller Str./Stettiner Str.	61
7.3	Verkehrswege und -verbindungen	62
7.4	Grünanlagen, Aufenthaltsqualität und Kulturelles	64
7.4.1	Fritz-Homann-Park.....	65
7.4.2	Innenstadt	66
7.4.3	Kunst und Kultur im südlichen Osnabrücker Land e.V.....	66
8	Abgrenzung möglicher Fördergebiete	67
9	Geplante Maßnahmen	70
10	Kosten und Finanzierung	76
10.1	Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	76
10.2	Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht	78
10.2.1	Kosten.....	78
10.2.2	Einnahmen.....	78
10.2.3	Öffentliche und private Maßnahmen.....	79
10.2.4	Finanzierungsrahmen.....	79
11	Öffentlichkeitsbeteiligung	80
11.1	Bürgerinformationsveranstaltung 2017	81
11.1.1	Planungsworkshop.....	81
11.1.2	Durchführung des Planungsworkshops	82
11.1.3	Ergebnisse der Arbeitsgruppen unter Berücksichtigung der Relevanz für das Untersuchungsgebiet des Homann Geländes	83
11.1.4	Zusammenfassung der abschließenden Podiumsdiskussion unter der Moderation der IPW	85
11.2	Bürgerinformationsveranstaltung 02. Februar 2023	88
11.2.1	Inhalt und Beteiligte der Bürgerinformationsveranstaltung.....	88
11.2.2	Anregungen, Hinweise und Fragen der anwesenden Öffentlichkeit.....	89
11.3	Gegenüberstellung der Ergebnisse der Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung aus den Jahren 2017 und 2023	92
12	Umsetzung des Konzeptes und Ausblick	94

1 Vorbemerkung:

Die Bearbeitung des ISEK wurde im Frühjahr 2018 unterbrochen bzw. abgebrochen, weil zu diesem Zeitpunkt die Fa. Homann bzw. die Müller-Gruppe als Eigentümerin entschieden hatte, den Standort Dissen nicht aufzugeben, sondern die Produktion dort aufrecht zu erhalten.

Da zudem für die Frage der weiteren Entwicklung am ehemaligen Krankenhaus und Schwesternwohnheim ebenso offen war, ob der schon in 2017 gestellte und für 2018 wiederholte Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Erfolg haben würde, wurde zwischen der Stadt Dissen und den übrigen Planungsbeteiligten vereinbart, die Bearbeitung des ISEK und damit verbundene Bearbeitungsinhalte (begonnene Vorbereitende Untersuchung) zunächst einzustellen.

Durch die Bekanntgabe durch die Müller Gruppe, den Standort der Fa. Homann in Dissen aTW zum Ende des Jahres 2022 zu schließen, ist wieder akuter Bedarf zur Fortführung des ISEK-Prozesses und einer möglichen daran anknüpfenden Antragstellung für das Städtebauförderungsprogramm gegeben. Die Entwicklung des Geländes um das ehemalige Krankenhaus und das Schwesternwohnheim ist mittlerweile gelöst und daher nicht mehr Bestandteil der Betrachtung des fortzuführenden ISEK. Weitere Handlungsfelder des vormals abgebrochenen ISEK-Vorgangs, deren städtebauliche Problemstellungen ebenfalls als gelöst anzusehen sind, sind die Areale „Schultewerk II“ und „Frommenhof“. Auf bereits erreichte Lösungen sowie die weiterhin bestehenden städtebaulichen Missstände wird im weiteren Verlauf des Berichts eingegangen.

2 Allgemeines

2.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Dissen aTW beabsichtigt, für verschiedene Problembereiche in der Innenstadt öffentliche Fördermittel zu beantragen, um bestehende und sich in naher Zukunft anbahnende städtebauliche Missstände zu beheben, sowie um die Stadt für die städtebaulichen Herausforderungen der Zukunft resilient aufzustellen.

Das Erfordernis hierfür liegt insbesondere in der im Sommer 2021 bekanntgegebenen Schließung des in Dissen befindlichen Stammwerks der Fa. Homann durch die Firmeninhaberin „Müller-Gruppe“ und der Planungsüberlegungen hinsichtlich einer städtebaulichen Folgenutzung für das Betriebsgelände (und ggf. dem unmittelbaren Umfeld) am westlichen Rand der Innenstadt von Dissen aTW begründet. Die Entfernung des Homann-Geländes zum verkehrsberuhigten Haupteinkaufsbereich der Innenstadt beträgt lediglich ca. 300 bis 400 m.

Seitens der Stadt Dissen aTW besteht großes Interesse daran, möglichst frühzeitig eine städtebaulich sinnvolle und zukunftsorientierte Nachnutzung für das zentral gelegene Gelände zu entwickeln. Dadurch sollen negative Folgen eines möglichen Leerstandes wie z.B. Vandalismus, Imageverlust sowie einem damit einhergehenden „Trading-Down-Effekt“ entgegengewirkt werden. Zudem soll die Situation genutzt werden, um einen Impuls für die künftige städtebauliche Entwicklung Dissens zu setzen.

Die Voraussetzungen für eine städtebauliche Folgenutzung sind der Grunderwerb und die Abräumung des Geländes sowie die Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten inkl. Maßnahmen zur Erschließung. Dieses wird vor dem Hintergrund erheblicher Kosten nur über den Einsatz von Fördermitteln möglich sein, da ein derartig umfangreiches Maßnahmenpaket nicht über Haushaltsmittel der Stadt Dissen aTW vorbereitet und umgesetzt werden kann. Eine Möglichkeit, die Fa. Homann an den Kosten für vorbereitende Arbeiten zur Nachnutzung zu beteiligen, bestand nicht. Für das in Privatbesitz befindliche Areal, das für die städtebauliche Integrität Dissens, wie dargelegt, unentbehrlich ist, gab es mehrere Interessenten, sodass sich einem Bieterwettbewerb gestellt werden musste. Zum 30.12.2022 ging das Betriebsgelände in die Sicherung durch die im Auftrag der Stadt Dissen handelnde Osnabrücker Landentwicklungsgesellschaft mbH (oleg) über.

Für die Beantragung von Fördermitteln aus den gemeinsamen Städtebauförderprogrammen von Bund und Ländern, wie z.B. „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, ist die Ausarbeitung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)“ erforderlich. Dissen aTW stand in der jüngeren Vergangenheit und steht zukünftig vor größeren strukturellen Umbrüchen, die eine städtebauliche Herausforderung für die Stadt darstellen. Es gilt, die Funktionalität des Zentrums weiterzuentwickeln, bzw. in beachtlichen Teilen, mit Hinblick auf die Nachnutzung der großen zusammenhängenden Fläche „Homann“-Gelände, für künftige Jahrzehnte neu zu prägen und neue Entwicklungen in Einklang mit dem Bestand zu bringen. Hierbei ist auch auf eine Restrukturierung städtebaulicher Strukturen im Sinne klimagerechter und klimangepasster Strukturen zu achten.

Zur Vorbereitung der Beantragung der vorgenannten Mittel hat die Stadt Dissen aTW das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst mit der Ausarbeitung des vorliegenden ISEK beauftragt.

Das ISEK bezieht sich auf gesamtstädtische Zusammenhänge. Der Schwerpunkt der Bearbeitung liegt jedoch vor allem auf den einzelnen Problembereichen in der Innenstadt und deren Verflechtungen und Wechselwirkungen im Stadtgefüge von Dissen aTW. Voranzustellen ist auch, dass die Planung zwar auf einem integrativen Ansatz basiert, aufgrund der konkreten Problemstellungen allerdings der Schwerpunkt auf städtebaulichen Handlungsfeldern liegt.

Das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zielt in besonderem Maße auf Probleme ab, wie sie in der Dissener Innenstadt zutage treten. Es unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Mit dem Programm sollen die Städte dabei unterstützt werden, frühzeitig auf die Entwicklungen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels zu reagieren.

Zu den Aufgabenbereichen des Programms gehört u.a. insbesondere die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industriebrachen einschließlich Nutzungsänderungen, die Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus, die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung, die Aufwertung und der Umbau des Gebäudebestandes, Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes sowie der Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur. Dabei steht die Vermeidung drohender oder die Behebung bestehender städtebaulicher Funktionsverluste im Mittelpunkt der Konzepte.

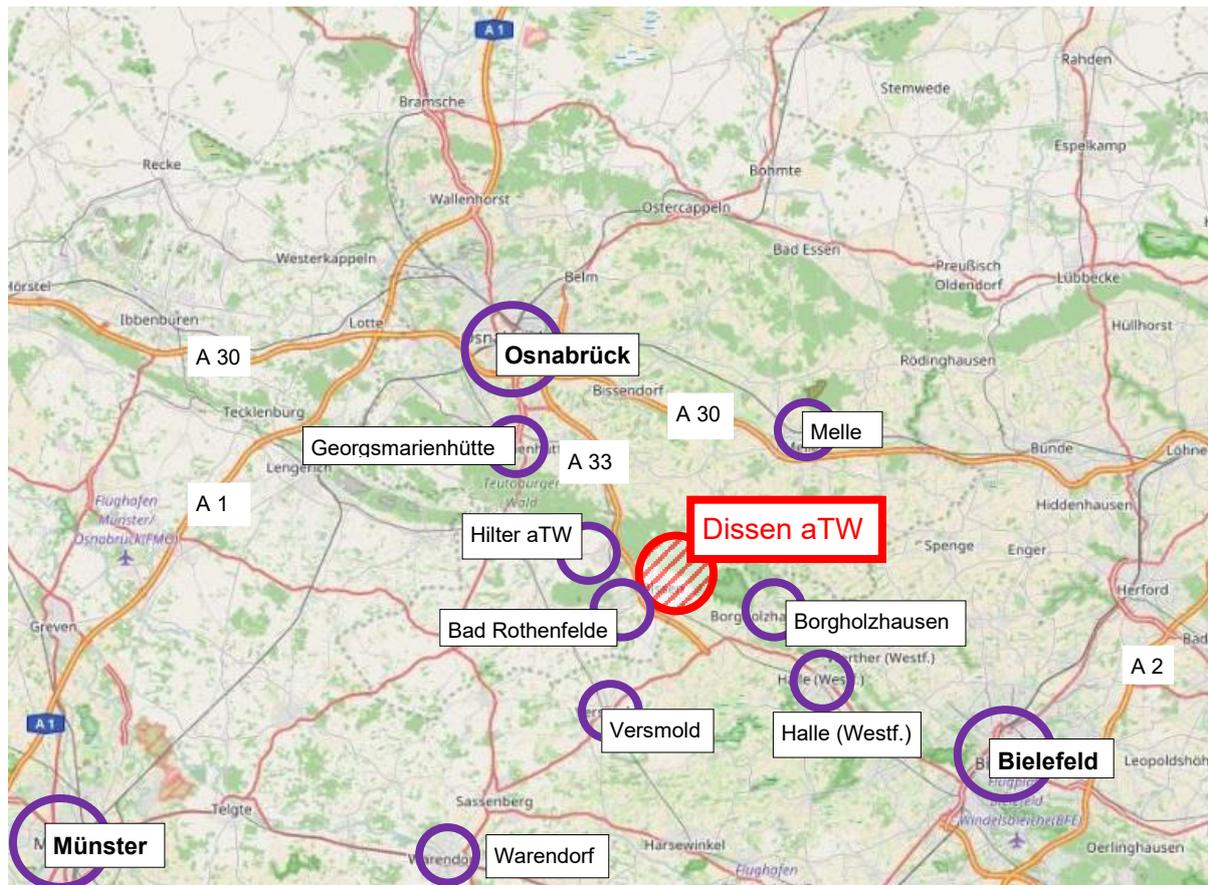
Das vorliegende ISEK soll aus den dargelegten Gründen die zu bewältigenden städtebaulichen Herausforderungen in Dissen aTW erfassen, mögliche Entwicklungen aufzeigen und die Grundlage für die Antragstellung für notwendige Städtebaufördermittel darstellen.

2.2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

2.2.1 Lage im Raum

Die Stadt Dissen am Teutoburger Wald befindet sich im Süden des Landkreises Osnabrück am Südhang des Teutoburger Waldes und liegt somit am Übergang zum Land Nordrhein-Westfalen. Die Stadt grenzt im Norden und Westen an die niedersächsischen Städte und Gemeinden Hilter aTW, Melle und Bad Rothenfelde sowie im Süden und Osten an die nordrhein-westfälischen Städte Versmold und Borgholzhausen im Kreis Gütersloh.

Dissen aTW ist über die Anschlussstellen „Dissen Süd“ und „Dissen/Bad Rothenfelde“ an die Bundesautobahn A 33 angebunden. Die letztgenannte Anschlussstelle befindet sich etwa 2 km westlich des Stadtzentrums.



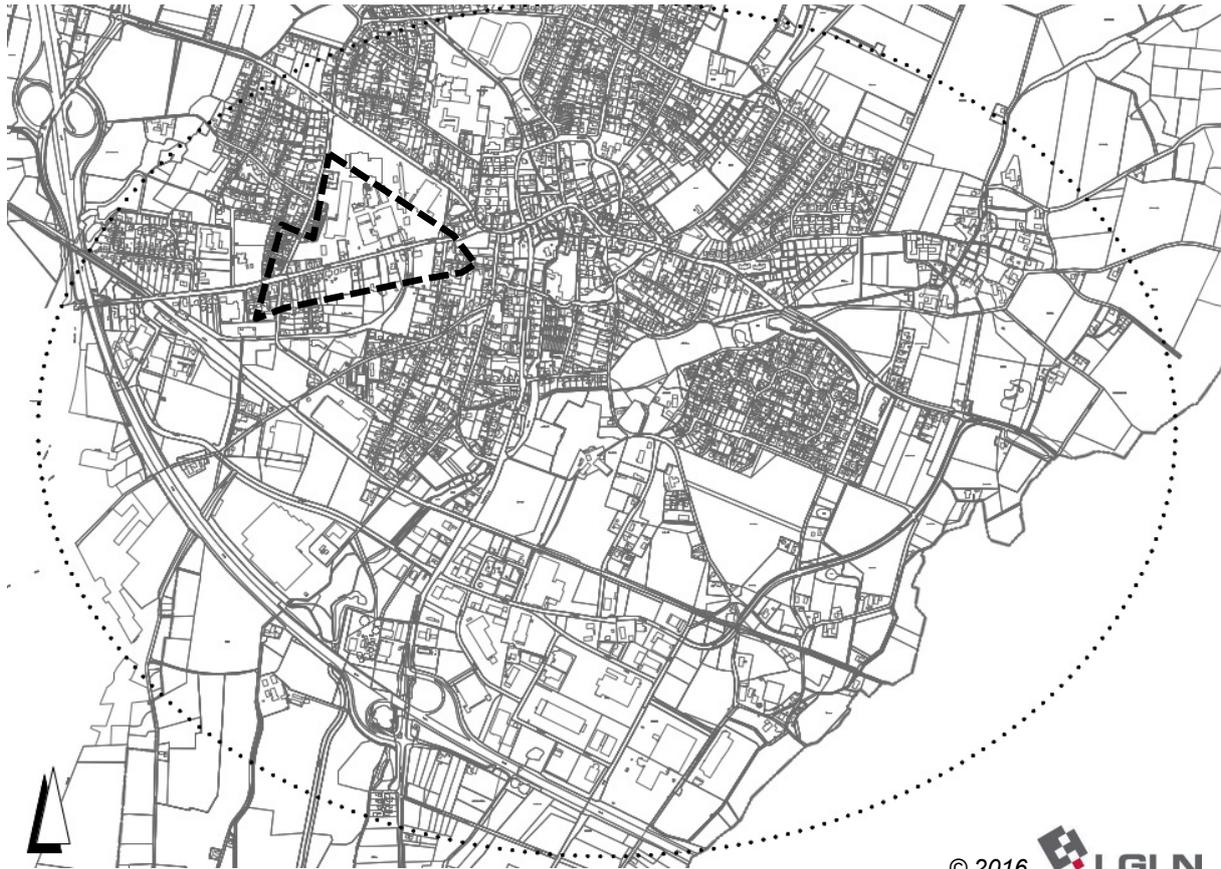
Übersichtsplan (Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, unmaßstäblich)

Die nächstgelegenen Oberzentren sind die kreisfreien Großstädte Osnabrück im Nordwesten (ca. 25 km entfernt) und Bielefeld im Südosten (ca. 29 km entfernt). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Kreisstädte Georgsmarienhütte und Melle im Landkreis Osnabrück sowie die Kreisstadt Halle (Westfalen) im Kreis Gütersloh und die Kreisstadt Warendorf im gleichnamigen Kreis.

2.2.2 Darstellung des Untersuchungsgebietes

Als Untersuchungsgebiet wird die gesamte Innenstadt/Ortslage von Dissen aTW mit einer Größe von etwa 650 ha gewählt. Dieses Gebiet beschreibt vor allem die im Zusammenhang bebaute Ortslage, welche im Westen und Süden durch die BAB A 33 begrenzt wird. Im Norden grenzt die Ortslage an die freie Landschaft an, im Osten zum Teil an die freie Landschaft

Das Stadtgebiet der Stadt Dissen aTW besteht aus weiteren Flächen, die sich im Süden, im Norden, sowie im Nordosten und Nordwesten an die bebaute Ortslage anschließen. Diese Teile des Stadtgebiets sind allerdings ausgesprochen dünn besiedelt und beinhalten keine Anlaufpunkte von stadtweiter Relevanz. Der Norden Dissens aTW, der in den Teutoburger Wald hineinragt, ist zudem flächendeckend stark bewaldet.



© 2016 
Übersicht der Stadt Dissen aTW

(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, unmaßstäblich)

2.3 Kurzprofil der Stadt Dissen aTW

Die Stadt Dissen aTW liegt am südlichen Rand des Bundeslandes Niedersachsen, im Landkreis Osnabrück, und setzt sich aus dem Hauptort sowie den Ortsteilen Aschen, Erpen und Nolle zusammen.

Dissen aTW verfügt über eine Fläche von 31,9 km². In der Stadt leben 10.590 Einwohner (Stadt Dissen Stand: 2022).

Dissen aTW liegt am Südhang des Teutoburger Waldes im Übergang zu Ostwestfalen. Die höchste Erhebung ist der Hankenüll mit 307 m an der nordöstlichen Stadtgrenze. Die Flächennutzung des Stadtgebietes setzt sich aus landwirtschaftlicher Nutzung und Waldflächen, Gebäude- und Hofflächen (Siedlungsflächen) sowie Verkehrs- und sonstigen Flächen zusammen.

2.3.1 Aus der Geschichte Dissens

Dissen wird urkundlich erstmals im Jahr 822 erwähnt, als Ludwig der Fromme den Meierhof in Dissen an den Bischof von Osnabrück abtritt (Stadt Dissen: 2022). Wie alt Dissen wirklich ist, kann nicht mit Bestimmtheit gesagt werden.

Geschichtlicher Rückblick

In alter Zeit lebte in der Dissener Gegend, an der Osenegge, der germanische Stamm der Marsen. Das berichteten die römischen Geschichtsschreiber, die 100 v. Chr. das Land bereisten. Etwa 600 n. Chr. wanderten die Sachsen in das Land. Sie kamen von Norden über die Elbe her und siedelten auch an der Osenegge, wo sie sich mit den einheimischen Stämmen vermischten. Im Jahr 772 zog Kaiser Karl der Große aus dem Frankenland gegen die Sachsen zu Felde, um sie zum Christentum zu bekehren. Der germanische Feldherr, König Wittekind, auch Widukind genannt, stellte sich dem Eindringling entgegen. Es kam zu einem erbitterten Krieg, der 32 Jahre andauerte. Um das Jahr 800 bemühten sich die Bischöfe von Osnabrück und Münster, den „Vor-Dissener“-Vorfahren in Disene (Dissen) das Evangelium zu verkünden. Doch die Übernahme des Christentums vollzog sich nur sehr langsam. Noch gegen Ende des 11. Jahrhunderts klagte der Iburger Abt Norbert über das heidnische Wesen der Bewohner an der Osenegge. Auch der Dissener Pastor Casper Braunes wettete 1717 vergeblich gegen den heidnischen Brauch der Osterfeuer, die bekanntermaßen noch heute Bestandteil des Brauchtums sind (Stadt Dissen: 2022).

Die erste Kirche in Dissen, die St. Georg geweiht war, wurde zu Zeiten Karl des Großen erbaut; vermutlich genau an jenem Ort, wo einstmals das alte Heiligtum des germanischen Kriegsgottes Zio gestanden hat. Im Jahr 1236 wurde der damals gut vierhundertjährige Bau durch die Fehde zwischen dem Bischof von Osnabrück und dem Grafen von Tecklenburg zerstört. Aufgrund von Bodenfunden nimmt man an, dass sich die Kirche innerhalb der Burganlage befunden hat, die den erweiterten Raum des Kirchplatzes umfasste.

1276 baute man die Kirche am selben Ort wieder auf und weihte sie dem heiligen Mauritius. Mauritius war der Anführer einer tapferen Schar unter dem Mitregenten des Diocletian, Maximilianus Herculus, der sich im Jahr 285 weigerte, gegen die Christen zu kämpfen, und deshalb mit seiner Truppe hingerichtet wurde.

Nach dem Dreißigjährigen Krieg wurde die Kirche zu Dissen endgültig für evangelisch erklärt.

1634 übernahm der evangelische Pfarrer Jacob Veltmann das Pfarramt und betreute es 45 Jahre. Als die durchziehenden Truppen Krankheit und Seuchen ins Land brachten, half er der notleidenden Bevölkerung tatkräftig und uneigennützig. Eine Steinfigur in der Dissener Kirche zeigt höchstwahrscheinlich diesen verdienstvollen Mann, in Gestalt eines knienden Predigers.

Die St.-Mauritius-Kirche zählt zu den ältesten Bauwerken in Dissen am Teutoburger Wald.

Der Meierhof

Auf ein gleichfalls historisches Zeitalter geht die Gründung der Meierhöfe zurück. Bevor Karl der Große im Jahr 778 seinen Feldzug nach Spanien antrat, ließ er an allen bedeutenden Orten im Sachsenland Höfe errichten. Auf diese setzte er hohe Beamte, die die Aufgabe hatten, für Ruhe und Ordnung im Land zu sorgen. Die Beamten, die so die Macht des Kaisers sichern halfen, führten den Titel "Meier". Infolgedessen wurden auch die Höfe, auf denen sie wohnten, nach ihnen benannt.

Am zweiten Weihnachtstag des Jahres 1627, als Tillysche Truppen in Dissen einquartiert waren, ging der Meierhof in Flammen auf. Damit verbrannten auch alle wertvollen Urkunden der Kirche, die man während des Dreißigjährigen Krieges dem Richter und Meier Christoffer Staffhorst zur Aufbewahrung übergeben hatte. Der damalige Besitzer ließ das Gebäude bald wiederaufbauen.

1854 trat die Familie Staffhorst den Meierhof an die Familie Möller ab. 1928 erwarb die Gemeinde Dissen das Gebäude. Mit dem Erweiterungsbau im Jahr 1937 erhielt der Ort ein ehrwürdiges Rathaus. Der Sitzungssaal blieb in seiner alten Bauweise erhalten.

Im Jahr 1624 wird zum ersten Mal eine evangelische Schule in Dissen erwähnt. Später, 1850, gab es eine höhere Privatschule. 1857 wurde eine dreiklassige öffentliche Bürgerschule ins Leben gerufen.

Diese wurde durch ihren 1866 zum Rektor ernannten Leiter Hermann Freye, der die Schule zusammen mit seiner Frau zu einem Institut ausbaute, weit über die Grenzen Dissens bekannt.

Als tragisches Geschichtsdatum wird der 26. April 1832 vermerkt. An diesem Tag brach in Dissen ein Großbrand aus, der innerhalb von vier Stunden 32 Gebäude vernichtete und 200 Personen obdachlos machte.

Dissen heute

Am 8. November 1951 wurden Dissen in einer Feierstunde die Stadtrechte verliehen. Das Wappen der Stadt, das auch über dem Haupteingang des Rathauses angebracht ist, besteht aus einem fünfspeichigen Rad, worüber eine Krone angebracht ist.

Anfang dieses Jahrhunderts führte Dissens zur Unterscheidung eines Ortes Dissens in Hessen die Bezeichnung "Dissen T.W.". Am 26. Januar 1976 ordnete der Niedersächsische Innenminister für die Stadt Dissens T.W. den amtlichen Namen "Dissen am Teutoburger Wald" an.

2.3.2 Leitbild der Stadt Dissen aTW



Leitbild der Stadt Dissen aTW (Stadt Dissen aTW)

Das Leitbild der Stadt Dissen aTW verordnet der Kommune und Stadtgesellschaft eine ausgewogene Zusammenstellung an Entwicklungszielen. So möchte die Stadt ein familienfreundlicher Lebens- und Bildungsstandort sein und intergenerationelle sowie -nationale Offenheit fördern und leben. Bei der Stellung als Lebensmittelpunkt für verschiedene gesellschaftliche und demografische Gruppen pflegt die Stadt den Selbstanspruch, ein Ort zu sein, der wahrnehmbare Lebensqualität bietet. Um den bei Umsetzung des Leitbilds gepflegten und weiterentwickelten integrativen und lebenswerten Lebensmittelpunkt weiter stärken zu können, soll sowohl die Attraktivität als Standort für Wirtschaft und Beschäftigung erhalten und ausgebaut werden sowie eine maßvolle, aber der Zukunft begegnende Baulandentwicklung im Stadtgebiet betrieben werden.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung: Landes-Raumordnungsprogramm

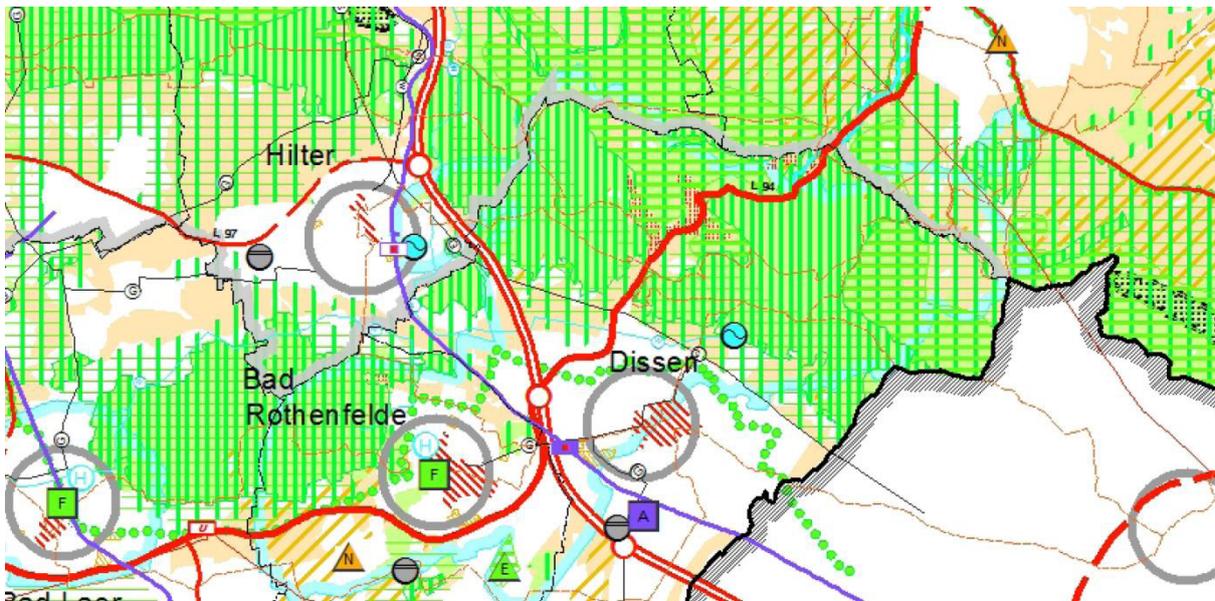
Die Grundsätze und verbindlichen Ziele der Landesplanung sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Da, wo die Vorgaben des ‚älteren‘ Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2004 von den neueren Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2008 einschließlich Änderung 2017 abweichen, gilt das LROP unmittelbar.

Für die Stadt Dissen aTW sind insofern insbesondere die Festlegungen „Vorranggebiet Natura 2000“ im LROP 2008 zu beachten. In diesen Gebieten sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 BNatSchG zulässig.

3.2 Regionalplanung: Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt.

Im RROP 2004 für den Landkreis Osnabrück sind folgende regional bedeutsame Zielsetzungen für die Stadt Dissen aTW dargestellt:



Auszug aus dem RROP 2004, LK Osnabrück (unmaßstäblich)

- Die Stadt Dissen aTW gehört zum ländlichen Raum des Landkreises Osnabrück. Hier sind insbesondere Maßnahmen anzustreben, die auf eine Sicherung der Grundversorgung ausgerichtet sind.
- Dissen aTW ist Grundzentrum und hat zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.
- Aufgrund ihrer besonderen Standortvorteile (besonders günstige verkehrliche Erschließung -> im Bereich der A 33) ist die Stadt Dissen aTW als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen.
- Innerhalb des festgelegten Versorgungskerns der Stadt Dissen aTW ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der grundzentralen Versorgungsfunktion Dissens entspricht und durch das Vorhaben bzgl.
 - des periodischen Bedarfs insgesamt die Verkaufsflächendichte von 0,9 m² VKF/EW und bzgl.
 - des aperiodischen Bedarfs die gesamte Verkaufsflächendichte von 1,5 m² VKF/EW nicht überschritten wird.

Für die Berechnung dieses Schwellenwertes ist das gesamte Stadtgebiet maßgeblich (vgl. RROP 2004 Landkreis Osnabrück, Teilfortschreibung Einzelhandel 2010).

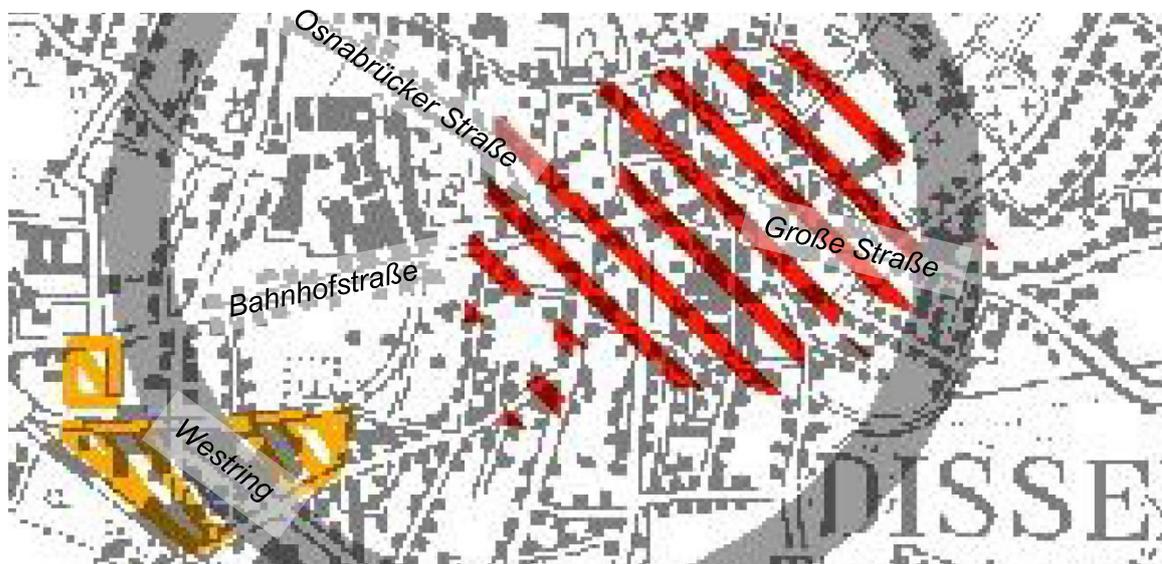
- Für die zwei festgelegten, solitär gelegenen Einzelhandelsstandorte der Stadt Dissen aTW sind aufgrund der Standortkonkurrenz zum Versorgungskern von Dissen aTW Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen mit zentrenrelevanten Sortimenten raumordnerisch nicht verträglich.

Folgende Gesamtverkaufsfläche ist raumordnerisch abgestimmt und verträglich:

- Standort „Westring/Heidländer Straße“ max. 5.000 m²,
- Standort „Bahnhofstraße“ max. 3.600 m² (Bestandssicherung).

Eine bestandsorientierte Erweiterung ist ausnahmsweise möglich, wenn die Funktionsfähigkeit des Versorgungskerns der Stadt Dissen aTW und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht beeinträchtigt wird.

Bei einer bestandsorientierten Erweiterung (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 200 m² Verkaufsfläche) ist die raumordnerische Verträglichkeit gutachtlich nachzuweisen und in Abstimmung mit der Stadt Dissen aTW vom Träger der Regionalplanung zu entscheiden.



Auszug aus dem RROP 2004 - Teilfortschreibung Einzelhandel 2010, LK Osnabrück (unmaßstäblich)

- Durch die Stadt Dissen verlaufen Rohrfernleitungen „Gas“. Die Energieversorgung ist mit den regionalen Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen in Einklang zu bringen.
- Durch die Stadt Dissen aTW verläuft eine Haupteisenbahnstrecke (eingleisige Nebenstrecke). Der Bahnhof in Dissen (heute nur noch Haltepunkt) erfüllt die Funktionen für den ÖPNV.
Das Eisenbahnnetz im Landkreis Osnabrück ist zu erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau zu bringen. Durch die Bahnlinie RB75 „Haller Willem“ besteht ein durchgängiger Schienen-Personennahverkehr zwischen Osnabrück und Bielefeld. Auf dem Teilabschnitt des „Haller Willem“ von Dissen aTW nach Osnabrück sind die Bahnanlagen für den geplanten Schienenpersonennahverkehr zu stärken.
- Dissen aTW ist mit zwei Anschlussstellen an die Autobahn A 33 angebunden. Damit und mit Anbindung an die Landesstraße L 94 (Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung) ist die Stadt Dissen aTW sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz

angebunden.

Durch die Stadt verlaufen mehrere regional bedeutsame Wanderwege. Sie verbinden einerseits die Erholungsgebiete mit den größeren Siedlungsbereichen und andererseits die Erholungsgebiete untereinander.

- Der nordwestliche Bereich der Stadt Dissen aTW ist mit einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung überlagert. Dem Schutz des Grundwassers kommt in diesem Gebiet entscheidendes Gewicht zu. Bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat die Trinkwasserversorgung grundsätzlich Vorrang.
- Im Süden von Dissen aTW befindet sich eine zentrale Kläranlage, die dem Stand der Technik und den Vorgaben der Abwasserordnung entspricht.
- Nördlich der Stadt Dissen aTW verläuft die Grenze des Naturparks „Nördlicher Teutoburger Wald/Wiehengebirge Osnabrücker Land e.V.“. Diese ist nachrichtlich im RROP dargestellt.

3.3 Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems (RHS) 2020 – 2027

Die Regionale Handlungsstrategie wurde 2014 entwickelt und anlässlich der Zuwanderungswelle von Geflüchteten 2017 aktualisiert. Die Regionale Handlungsstrategie 2020-2027 bildet einen wesentlichen Maßstab für die regionalfachliche Bewertung von regionalbedeutsamen Förderanträgen, die vom Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser-Ems bzw. dem Kommunalen Steuerungsausschuss beim ArL Weser-Ems bewertet werden.

Aus den zehn definierten Handlungsfeldern, dreizehn den Handlungsfeldern zugeordnete strategischen Ziele, der Darstellung der Potentiale und Herausforderungen der einzelnen Handlungsfelder sowie aus den strategischen Zielen abgeleitete operative Ziele / Maßnahmen wird eine Tabelle zur regionalen Handlungsstrategie gebildet.

Vier Handlungsfelder (Bioökonomie; Maritimes; Energiewirtschaft, Soziale Innovation & Daseinsvorsorge) ergeben sich aus den von der Arbeitsgemeinschaft der Landkreise und kreisfreien Städte in Weser-Ems unter Beteiligung der regionalen Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft in der sog. „Wissensvernetzung in Weser-Ems 2020“ festgelegten Schlüsselbranchen, welche für die Entwicklung der Region Weser-Ems von besonderer Bedeutung sind.

Die weiteren sechs Handlungsfelder (Wirtschaft & Arbeit; Wissenschaft & Innovation; Bildung & Qualifizierung; Verkehr, Mobilität, Infrastruktur; Klimaschutz, Umwelt & Natur; sowie Kultur) ergeben sich aus der Weiterentwicklung der RHS von 2014 bis 2020.

Die dreizehn strategischen Ziele wurden aus den Herausforderungen in den Handlungsfeldern abgeleitet. Die den Handlungsfeldern und strategischen Zielen in der dritten Spalte der Tabelle zugeordneten Potentiale und Herausforderungen leiten schließlich zu den Lösungsansätzen, den operativen Zielen / Maßnahmen in der vierten Spalte der Tabelle über. Hier wurde auf die Nennung von konkreten Projektvorschlägen verzichtet. Diese lassen sich aber ohne Weiteres unter die operativen Ziele und Maßnahmen subsumieren.

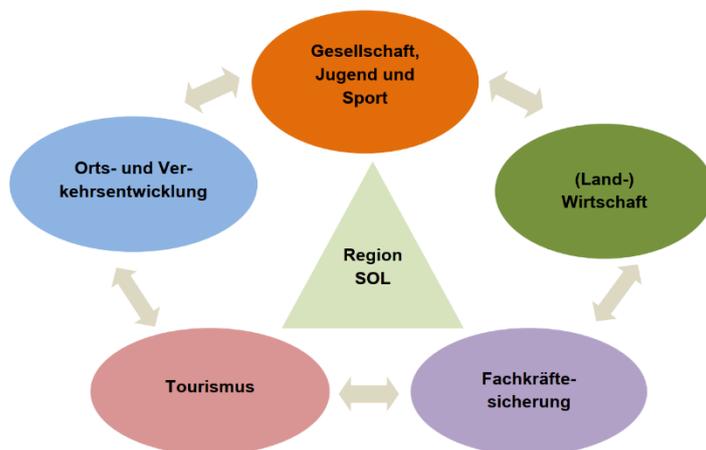
Die im Folgenden dargestellten dreizehn strategischen Ziele richten sich auch an den Möglichkeiten und Anforderungen der künftigen EU-Förderung mit neuen inhaltlichen Anforderungen in den EU-Strukturfonds aus. Die „Strategische Ausrichtung des Landes Niedersachsen für die EU-Förderung 2021-2027“, die Niedersächsische regionale Innovationsstrategie für intelligente Spezialisierung (RIS3), die noch weiter gültigen Inhalte der Regionale Handlungsstrategie Weser- Ems 2014 – 2020 sowie die sich in den vergangenen Jahren abzeichnenden neuen regionalen Herausforderungen wurden berücksichtigt.

1. Wiederbelebung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens mit und nach der Corona-Krise
2. Zukunftssicherung Bioökonomie u.a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie
3. Zukunftssicherung der maritimen Wirtschaft u. a. durch nachhaltigen Ausgleich von Ökologie und Ökonomie
4. Zukunftssicherung der Energiewirtschaft
5. Stärkung und Zukunftssicherung der KMU-Struktur in allen Branchen wie z.B. Kunststoff, Logistik, Metall- und Maschinenbau, Luftfahrt, Gesundheitswirtschaft, Ernährungswirtschaft, Handwerk etc. in der Region
6. Zukunftssicherung Tourismus u.a. durch innovative Fortentwicklungen und durch Sicherung höchster Standards
7. Ansiedlung und Ausbau anwendungsorientierter Forschungsinstitute und gleichzeitige Stärkung und Professionalisierung des Wissenstransfers über projektspezifische Netzwerkbildung; Förderung der betrieblichen Innovation
8. Bedarfsgerechte Steigerung des Wissens- und Bildungsniveaus in der Region
9. Sicherstellung einer ausreichenden verkehrlichen und digitalen Infrastruktur im Ausgleich von Ökologie und Ökonomie, Förderung der CO²-reduzierten Mobilität
10. Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des CO² Ausstoßes und Schutz der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume, Stärkung der Wasser- und Kreislaufwirtschaft
11. Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen (Innovation in der Daseinsvorsorge)
12. Bestmögliche Integration von geflüchteten Menschen und von EU-Zuwanderern in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt
13. Ausbau und Modernisierung des kulturellen Erbes und von Kultureinrichtungen, auch zur Verbesserung der Energieeffizienz

3.4 Überörtliche Planungen

<p>Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2014 bis 2020 - Südliches Osnabrücker Land für die Stadt Bad Iburg, Gemeinde Bad Laer, Stadt Dissen aTW, Gemeinde Glandorf, Gemeinde Hilter a.T.W., Gemeinde Bad Rothenfelde</p>	<p>07.2014 bis 01.2015</p>
<p>Auftraggeber: Stadt Bad Iburg, Gem. Bad Laer, Stadt Dissen aTW, Gem. Glandorf, Gem. Hilter a.T.W, Gem. Bad Rothenfelde Auftragnehmer: Projektbüro pro-t-in GmbH, Lingen</p>	
<p>Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Südliches Osnabrücker Land für die Stadt Bad Iburg, Gemeinde Bad Laer, Gemeinde Bad Rothenfelde, Stadt Dissen aTW, Gemeinde Glandorf, Gemeinde Hilter a.T.W.</p>	<p>12.2008</p>
<p>Auftraggeber: Stadt Bad Iburg, Gem. Bad Laer, Gem. Bad Rothenfelde, Stadt Dissen aTW, Gem. Glandorf, Gem. Hilter a.T.W Auftragnehmer: Projektbüro pro-t-in GmbH, Lingen</p>	

Abbildung 13: Handlungsfelder für das Südliche Osnabrücker Land 2014-2020



Darstellung der Handlungsfelder im Rahmend der Fortschreibung des ILEK 2014 – 2020 Südliches Osnabrücker Land (Quelle: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Südliches Osnabrücker Land, Januar 2015)

Berücksichtigung der landesweiten Pflichtthemen durch das ILEK SOL

Für die Erstellung und Fortschreibung der ILEK in Niedersachsen wurden vier landesweite Pflichtthemen vorgegeben, die sich in allen Konzepten wiederfinden sollen. Dies sind im Einzelnen:

- Demografische Entwicklung,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Innenentwicklung,
- Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge und
- Bewertung der Möglichkeiten einer dezentralen Versorgung mit erneuerbaren Energien und damit verbundener Energieeinsparung, Klimaschutz.

Die fünf Handlungsfelder der Fortschreibung des ILEK SOL greifen die vier Pflichtthemen des Landes Niedersachsen konsequent auf. Bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme mit der Lenkungsgruppe zeigte sich, dass alle vier Pflichtthemen als Schwerpunkte für die Erstellung der Fortschreibung relevant sind.

In den fünf Handlungsfeldern des ILEK SOL ergeben sich unterschiedlich starke Gewichtungen der Pflichtthemen. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht, welche Handlungsfelder die stärkste Relevanz für die einzelnen Herausforderungen besitzen.

Handlungsfelder \ Pflichtthemen	Demografische Entwicklung	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme/ Innenentwicklung	Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge	Erneuerbare Energien, Energieeinsparung, Klimaschutz
Orts- und Verkehrsentwicklung	+	+	+	+
Tourismus	+	o	o	o
Fachkräftesicherung	+	-	+	-
(Land-)Wirtschaft	+	+	o	+
Gesellschaft, Jugend und Sport	+	-	+	-
+ = starke Relevanz; o = mittlere Relevanz, - = geringere Relevanz				

(Quelle: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) Südliches Osnabrücker Land, Januar 2015)

Berücksichtigung der Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems (RHS) 2020 – 2027

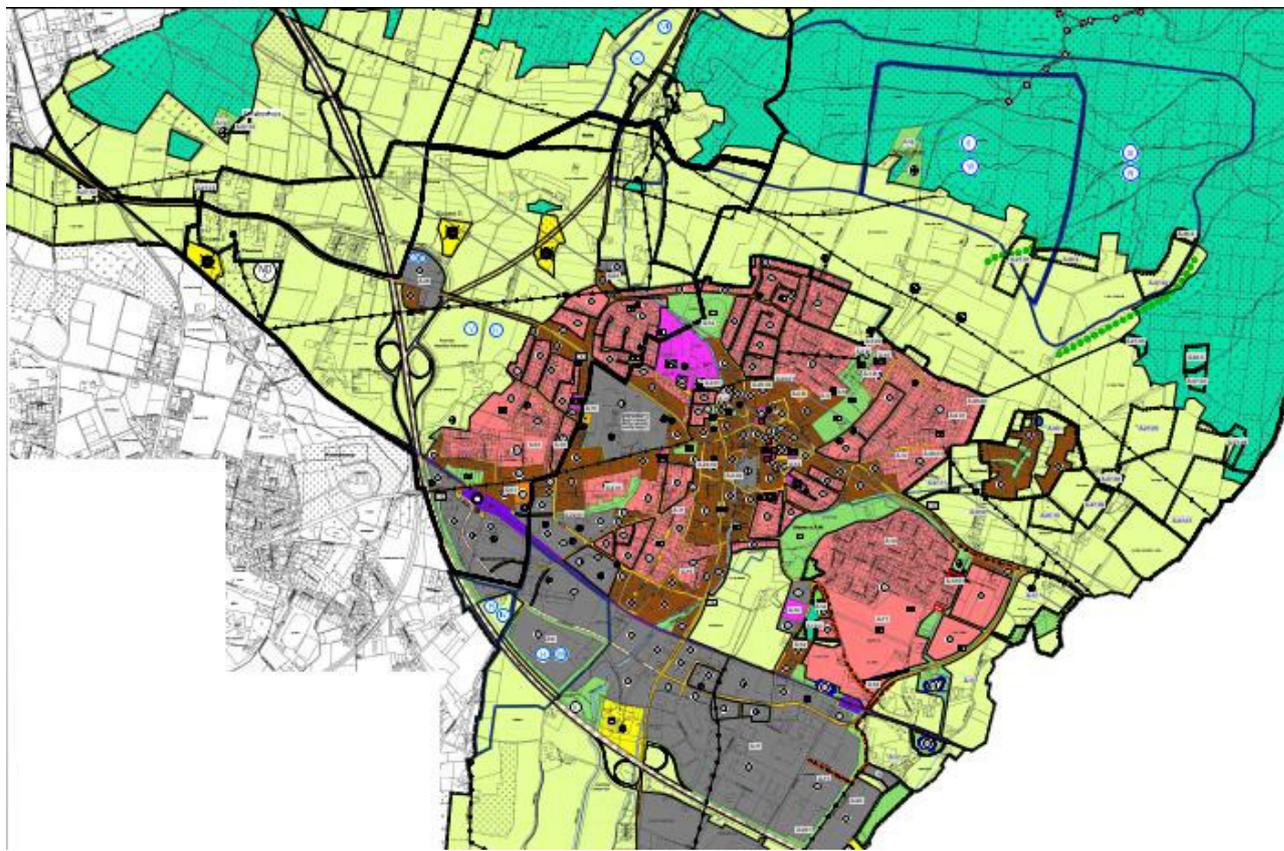
Die in der Handlungsstrategie für das SOL beschriebenen Handlungsfelder sowie die Leit- und Entwicklungsziele wurden mit den Inhalten der regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems abgeglichen, die am 06. November 2014 erschienen ist (s. o.). Die Entwicklungsstrategie für das SOL wurde zudem im Rahmen der Lenkungsgruppe mit Vertretern des ArL, Geschäftsstelle Osnabrück abgestimmt. Auf diese Weise konnte eine Berücksichtigung der Ziele der übergeordneten Handlungsstrategie sichergestellt werden.

3.5 Planungen innerhalb der Stadt Dissen aTW

Zusammenfassend ist festzustellen, dass frühzeitig und fortlaufend in umfassendem und umsichtigem Maße Untersuchungen, Planungen und Maßnahmen erfolgten, um nachhaltig auf zu erwartende Strukturveränderungen eingehen zu können.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dissen aTW ist 02.10.1978 aufgestellt worden. Seitdem wurden 35 Änderungen und 2 Berichtigungen erforderlich. Im August 2018 wurde eine Neuzeichnung des FNP durchgeführt.



Bebauungspläne

Die Siedlungsflächen in der Stadt Dissen aTW sind fast flächendeckend mit Bebauungsplänen überplant. Insgesamt sind etwa 94 Bebauungspläne mit Änderungen rechtskräftig. Einige befinden sich noch im Verfahren.

Die städtische Bauleitplanung sieht bisher eine Sicherung der gewerblichen Strukturen auf dem Gelände der Fa. Homann und der Fa. Schulte (Werk I) im Bereich der Innenstadt vor. Für die Fa. Homann entfällt der Anlass für dieses Planungsziel zum Ende des Jahres 2022 durch Schließung des Werks. Die weiteren Gewerbe- und Industriegebiete befinden sich vorwiegend im Süden und Westen der Stadt und orientieren sich zur BAB A 33 und zur Bahntrasse der Linie „Haller Willem“. Die Dissener Innenstadt hält darüber hinaus zahlreiche Mischgebiete vor, die den Versorgungscharakter der Stadt abbilden und sichern. Die weiteren Baugebiete, vor allem in Richtung Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage orientiert, sind als Wohngebiete dargestellt. Grünflächen, Friedhöfe, und Sportanlagen sowie diverse Gemeinbedarfsflächen, u.a. das größere, zusammenhängende Schulzentrum, sind ebenfalls über Darstellung im Flächennutzungsplan und über entsprechende Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert. Ziel der Stadtentwicklung Dissens ist eine Stärkung der Funktionen des gewachsenen Stadtkerns sowie die weitgehende Neuordnung störender Gewerbe an der Autobahn

A 33. Dort grenzt Gewerbe weiterhin direkt an die bebaute, nicht überwiegend gewerblich genutzte Ortslage an und bietet auch zukünftig kurze Wege zur Anbindung an den überörtlichen Verkehr und wirkt sich auf andere Nutzungen der Stadt weniger störend aus.

Diese langfristigen städtebaulichen Erwägungen, die sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben, sind auch für die Nachnutzung des jetzt noch industriell zu nutzenden Betriebsgeländes der Fa. Homann richtungsweisend.

Integriertes Klimaschutzkonzept Dissen am Teutoburger Wald (Neufassung)	03.2023
Herausgeber: Stadt Dissen aTW, Fachbereich Planen und Bauen Bearbeitung / Autoren: EKP Energie-Klima-Plan gGmbH, Osnabrück	

Lärmaktionsplan (Stufe 3) Erstellung eines vereinfachten Lärmaktionsplans	07.09.2018
Aufstellende Behörde: Stadt Dissen aTW Mit Unterstützung von: RP Schalltechnik, Osnabrück	

Mehr Dissen. Kampagne Mehr Dissen - Einkaufen vor Ort Kommunikationskonzept	03.2016
Kampagnenidee entwickelt von: Interessengemeinschaft Handel und Gewerbe e.V. Landkreis Osnabrück: Gewährung einer Zuwendung aus dem „Zukunftsfonds Ortskernentwicklung 3.0“, 05.09.2016	

Antrag auf Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm	06.2015
Antragsteller: Stadt Dissen aTW und Gemeinde Bad Rothenfelde Federführende Gemeinde: Stadt Dissen aTW	

<p>Bad Rothenfelde und Dissen aTW [20dreißig] Zukunft aktiv gestalten! Interkommunales integriertes Entwicklungs- und Handlungs- konzept (IEHK) der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge für die Gemeinde Bad Rothenfelde und die Stadt Dissen am Teutoburger Wald</p>	<p>12.01.2015</p>
<p>Auftraggeber: Gemeinde Bad Rothenfelde in Kooperation mit: Stadt Dissen aTW Auftragnehmer: Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Osnabrück</p>	
<p>Städtebauförderung - Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ Anmeldung zum Förderungsprogramm für das Programmjahr 2013 Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration - Regierungsvertretung Oldenburg</p>	
<p>Städtebauförderung - Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ Anmeldung zum Förderungsprogramm für das Programmjahr 2015 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems</p>	

<p>Integriertes Klimaschutzkonzept Dissen am Teutoburger Wald</p>	<p>07.2014</p>
<p>Herausgeber: Stadt Dissen aTW, Fachbereich Planen und Bauen Förderung: Zuwendungsgeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) Bearbeitung / Autoren: Stadt Dissen aTW; Planungsbüro Graw, Osnabrück</p>	

<p>Wissenschaftliches Praxisprojekt „Erarbeitung einer SWOT-Analyse für die Stadt Dissen a.T.W.“</p>	<p>28.05.2014</p>
<p>Hochschule Osnabrück - Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften Bachelorprogramm Öffentliche Verwaltung Projektbetreuung: Hochschule und Stadt Dissen Bearbeiter: Laura Domme</p>	

<p>Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweite- rungsplanung eines ALDI-Marktes in Dissen a. T. W.</p>	<p>04.2014</p>
<p>BBE Standort- und Kommunalberatung Münster</p>	

<p>Lärmaktionsplan (Stufe 2) Konfliktanalyse auf der Basis der Lärmkartierung für Haupt- verkehrsstraßen</p>	<p>17.07.2012</p>
<p>Aufstellende Behörde: Stadt Dissen aTW Mit Unterstützung von: RP Schalltechnik, Osnabrück</p>	

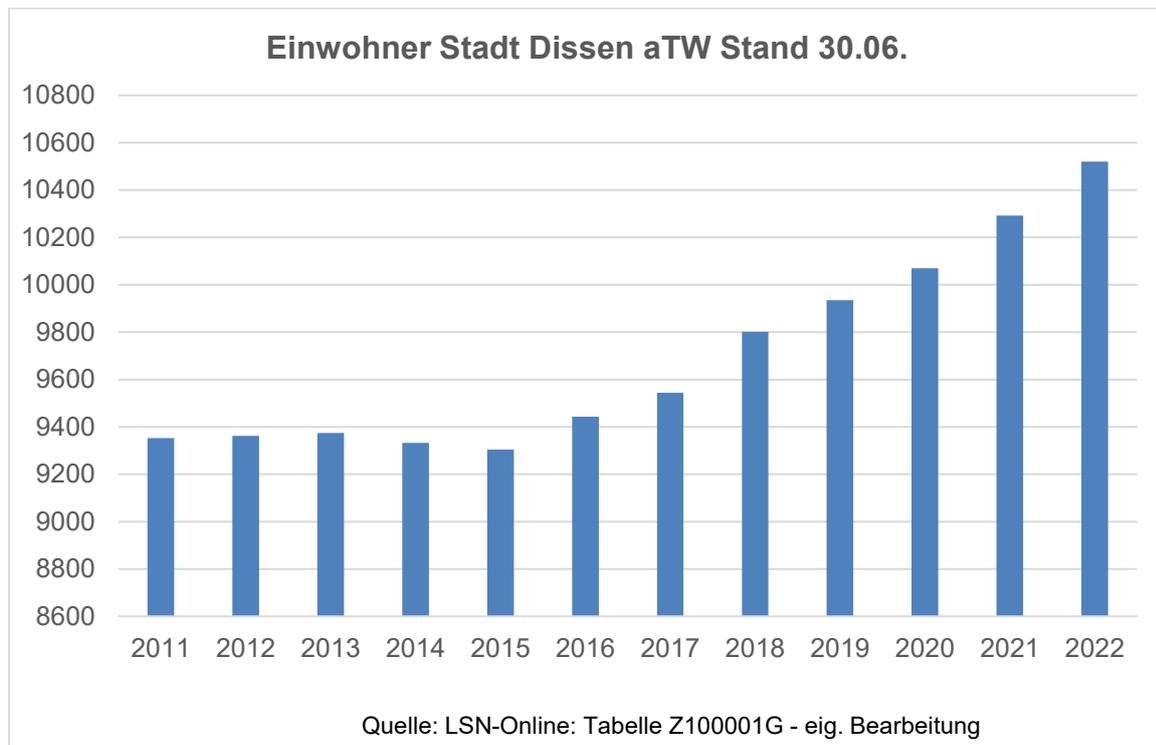
Lärmaktionsplan (Stufe 1)	18.06.2009
Aufstellende Behörde: Stadt Dissen aTW Mit Unterstützung von: RP Schalltechnik, Osnabrück	
Stadt Dissen aTW Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ - Abschlussbericht	2008
Ratsbeschluss zur Aufhebung des Sanierungsgebietes 03.03.2008 Rechtskraft am 15.04.2008	
Verkehrsentwicklungsplan Stadt Dissen a.T.W.	04.2007
Erstellt von: Zukunftsorientierte Verkehrsplanung, Büro Dipl.-Ing. Ulfert Hinz, Langenhagen	
Rahmenplan Dissen Nordwest	01.07.2002
Vortragsmanuskript: Planungsausschusssitzung der Stadt Dissen aTW am 27.04.2004	
Rahmenplan „Dissen Süd-Ost“	04.07.1996
Umweltverträglichkeitsstudie „Südlicher Teilring“	21.02.1995
Aufgestellt: ibt ingenieurbüro bentrup & tovar, Osnabrück	
Verkehrsentwicklungsplan Landkreis Osnabrück	10.1993
Ingenieurgemeinschaft Prof. Dr.-Ing. R. Schnüll - Dr.-Ing. W. Haller	
Stadt Dissen aTW „Innenstadt“ Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung	08.1987
NILEG Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft mbH Amtsblatt: Satzung der Stadt Dissen aTW über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 10.08.1987	
Landschaftsplan Stadt Dissen aTW	1985

4 Bestandsanalyse

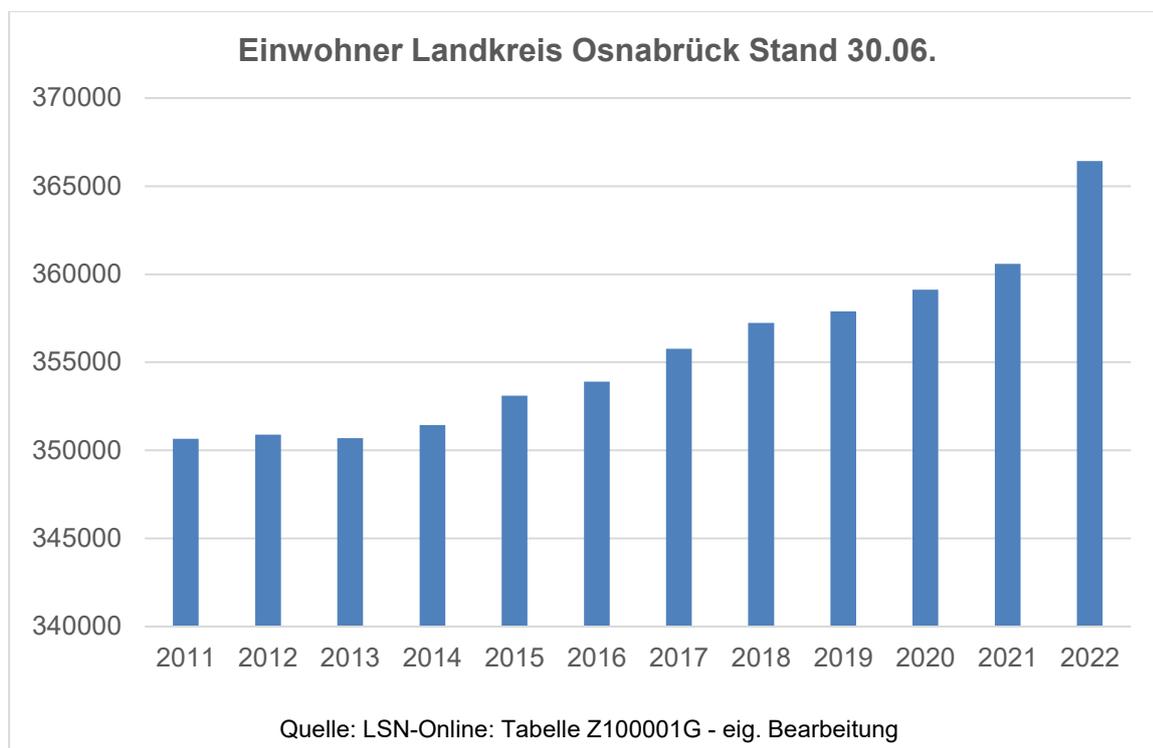
4.1 Nutzer-/Bevölkerungsstruktur

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Wesentlichen zeigt sich die Entwicklung der Bevölkerungszahlen der Stadt Dissen und des Landkreises Osnabrück vergleichbar. Deutlich wird der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs im Untersuchungszeitraum hingegen zwischen den Jahren 2011 und 2022. Unterschiede zeigen sich in der Dynamik der Entwicklung. So zeigt die Anzahl der Einwohner der Stadt Dissen deutlich rückläufige Tendenzen in den Jahren 2013 bis 2015, bevor ein stetiges Wachstum bis 2022 einsetzt. Demgegenüber zeigen die Zahlen des LK Osnabrück tendenziell stagnierende Bevölkerungszahlen in den Jahren 2011 bis 2013 bevor eine Zunahme der Bevölkerungszahl einsetzt, die von 2021 bis 2022 einen überproportionalen Wert erreicht.

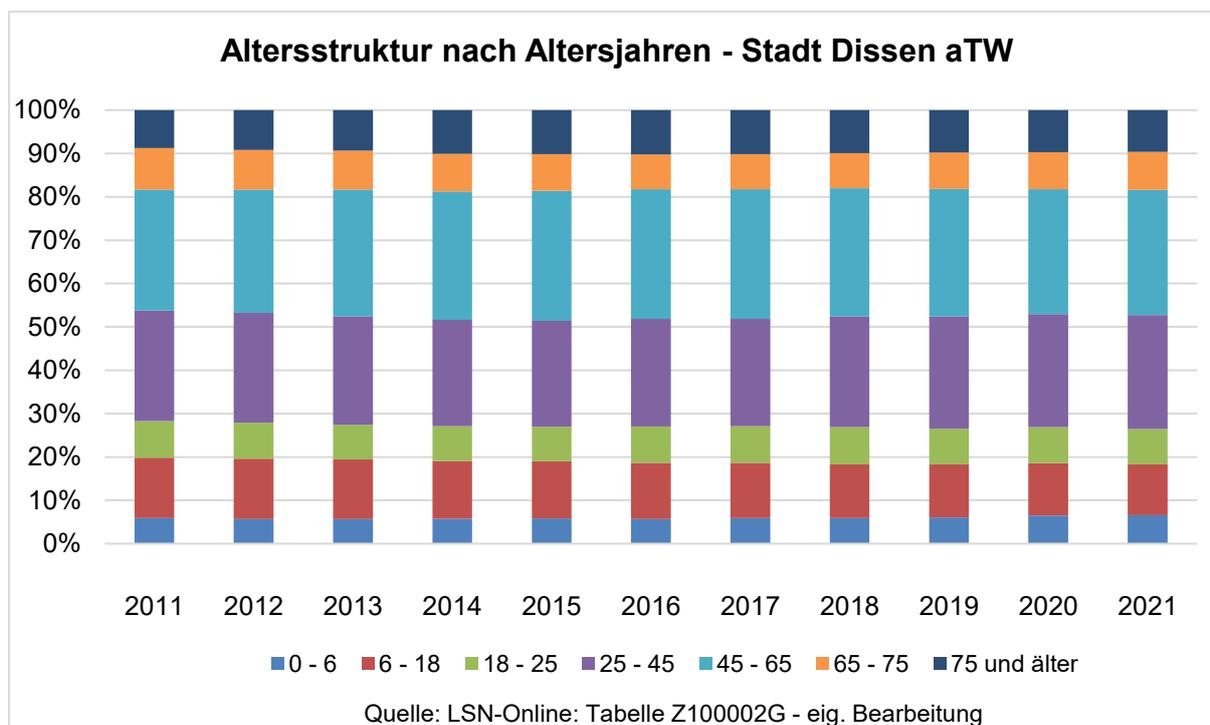


Im selben Zeitraum verlief die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Osnabrück wie folgt:



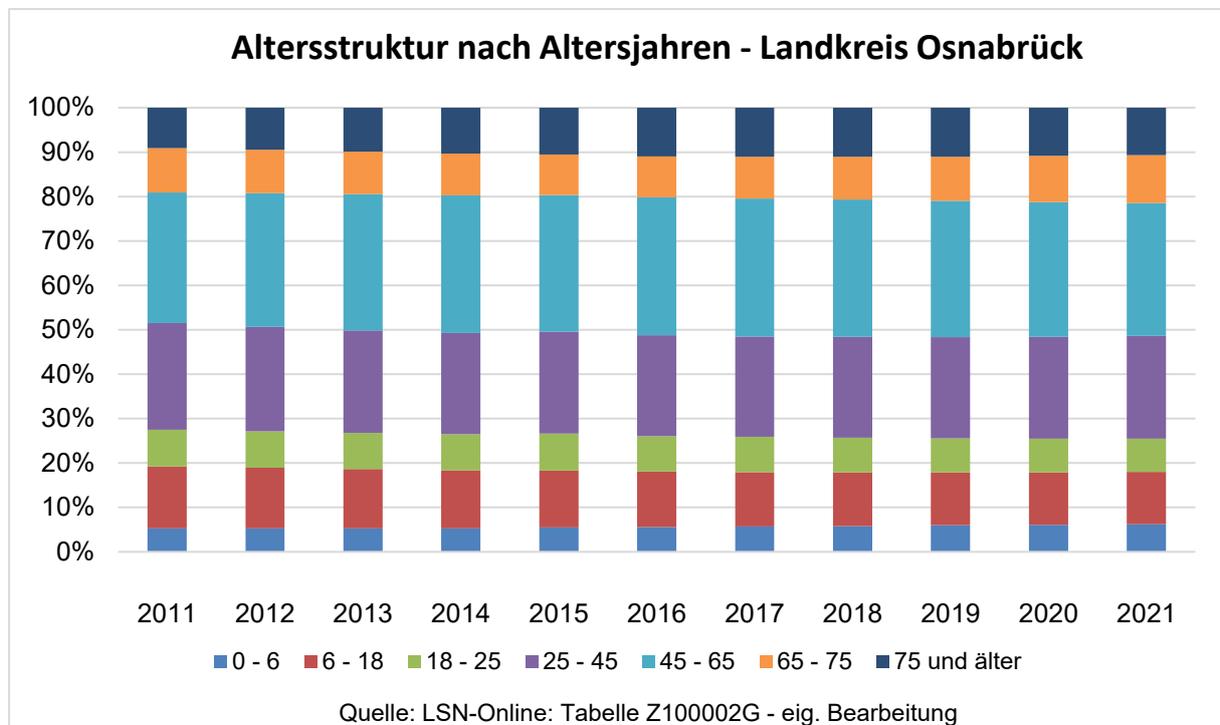
4.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

Die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Dissen von 2011 bis 2021 wird in relativen Anteilen in der folgenden Abbildung dargestellt.



Im Untersuchungszeitraum sind keine wesentlichen Veränderungen in der Alterszusammensetzung innerhalb der Bevölkerung der Stadt Dissen zu verzeichnen. Relativ stabil bleibt der Anteil der unter 6-Jährigen an der Bevölkerungszusammensetzung. Demgegenüber nimmt der Anteil der schulpflichtigen und ausbildungsrelevanten Bevölkerungsteile, die über das Alter „6 bis 18 Jahre“ abgegrenzt werden, leicht ab. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 25 und 45 Jahren bleibt stabil, der Anteil der 45 bis 65-jährigen nimmt von 2011 bis 2015 leicht zu, nimmt bis 2021 allerdings wieder leicht ab. Insgesamt zeigt sich nur eine schwache Dynamik in der Alterszusammensetzung der Bevölkerung der Stadt Dissen. Überproportionale Zuwächse der Altersgruppen der 65 – 75-jährigen und der Gruppe „75 Jahre und älter“ sind nicht zu verzeichnen. Demgegenüber zeigen sich die Anteile der „jungen“ Bevölkerungsgruppen bis 18 Jahre leicht rückläufig. Leichte Zuwächse zeigen die Altersgruppen zwischen 25 und 65 Jahren.

Die Entwicklung der Altersstruktur des Landkreises Osnabrück ist wie folgt:



Der Anteil der Altersgruppe bis 6 Jahren liegt im Landkreis Osnabrück leicht unter den Werten der Stadt Dissen. Allerdings zeigt sich zwischen 2011 und 2021 eine leichte Zunahme in dieser Kohorte. Die Anteile der Altersgruppe „6 – 18 Jahre“ im Landkreis zeigen ebenso wie in Dissen leichte Rückgänge. Unterschiede in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich zur Entwicklung in der Stadt Dissen zeigen sich in der etwas stärker ausgeprägten Zunahme der Anteile in den Altersgruppen „65 und älter“ sowie der Altersgruppe „45 – 65 Jahre“. In Dissen hingegen ist der Anteil der Altersgruppe „25 bis 45 Jahre“ etwas stärker ausgeprägt.

4.1.3 Auswirkungen der demographischen Entwicklung

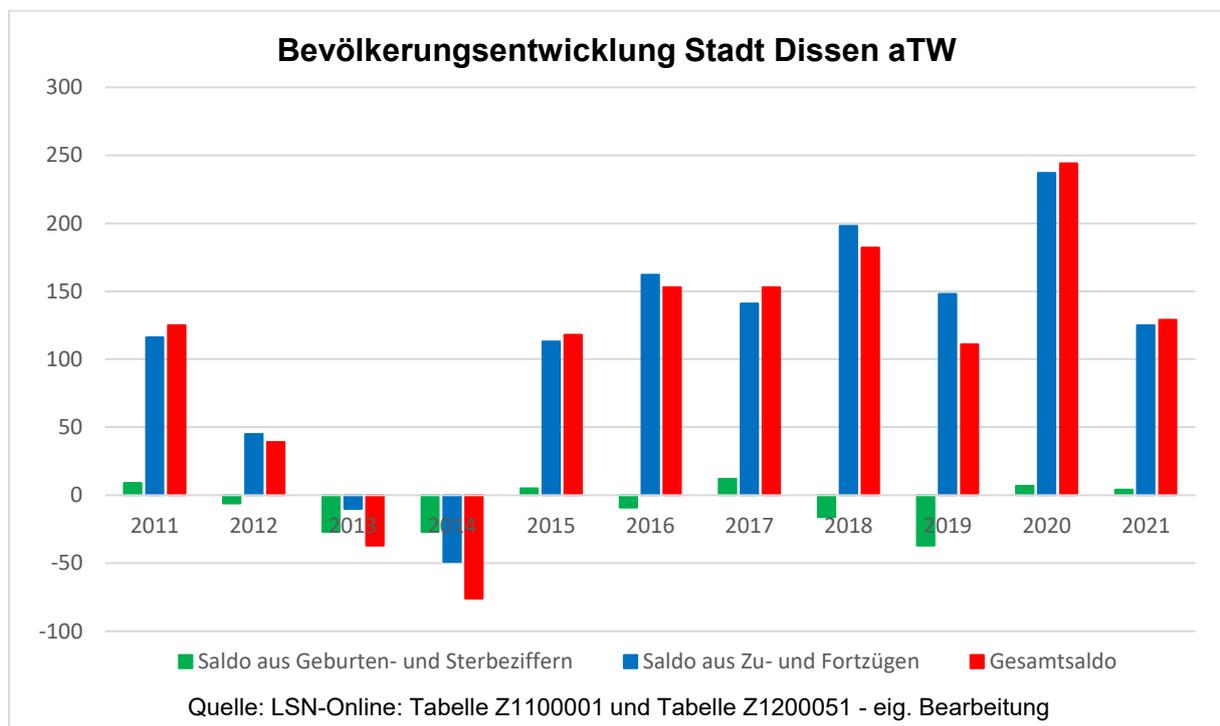
Die stabilen Anteile der jungen Altersgruppen „0 -6 Jahre“ und „6 – 25 Jahre“ wirken sich einerseits günstig auf die zukünftige Altersstruktur der Bevölkerung aus. Eine stärkere Überalterung steht somit mittelfristig nicht zu befürchten. Dementsprechend besteht weiterhin Bedarf

an die Infrastruktureinrichtungen für Kinder- und Jugendpflege: Horte, Kindertagesstätten und schulische Angebote. Besondere Anforderungen stellen sich in an die Angebote der Berufsausbildung und an höhere Qualifikationsmöglichkeiten nach Abschluss der Schulausbildung, um eine Abwanderung der 18 – 25-jährigen zu Ausbildungszwecken zu vermeiden. Der Anteil der Altersgruppe der 25 bis 45-jährigen repräsentiert den Bevölkerungsanteil in der Familiengründungsphase. Insbesondere diese Altersgruppe generiert Nachfrage nach Wohnraum und Wohneigentum sowie Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen zur Kinder- und Kleinkindbetreuung. Dementsprechend findet die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo von Todeszahlen und Geburtenziffern ihre Voraussetzung im Anteil der Bevölkerung in dieser Altersklasse. Der Anteil der Altersklasse von 75 Jahre und älter induziert Ansprüche an die Infrastruktur für ältere Menschen im Bereich von ärztlicher Versorgung und Pflege sowie barrierefreier Möglichkeiten der Versorgung.

4.1.4 Natürliche- und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

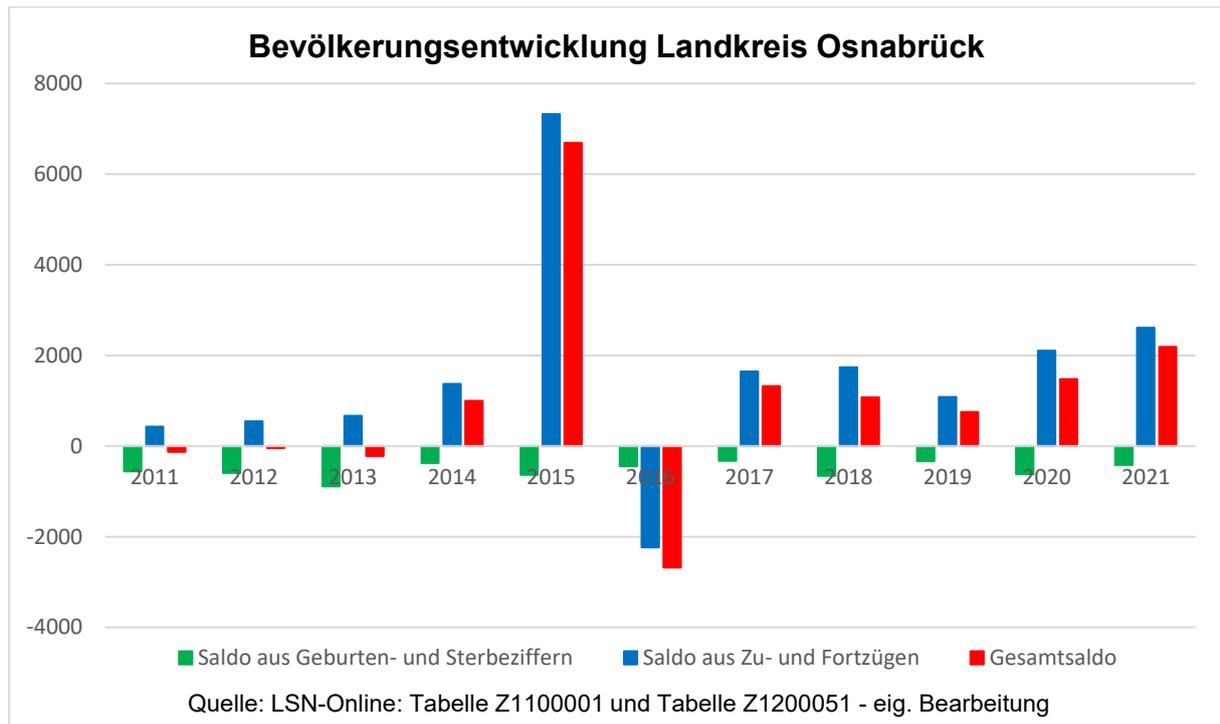
Differenziert nach Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und der Wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung (Zu- und Wegzüge) ergibt sich ein Gesamtsaldo der zu einer Zu- oder Abnahme der Bevölkerungszahl führt.

In der Stadt Dissen lässt sich die differenzierte Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011 bis 2021 folgendermaßen darstellen:



In der Darstellung der Bevölkerungsentwicklung als Saldo aus natürlicher- und wanderungsbedingter Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass der Gesamtsaldo durch Wanderungsbewegungen dominiert wird. Im Verhältnis liegt die Dynamik bei Wanderungen deutlich höher als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Wie bereits bei der Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Dissen deutlich wird, wurden die Jahre 2013 und 2014 durch Bevölkerungsrückgänge dominiert. Wenn in dem vorherigen Jahr 2012 die negative Bilanz der natürlichen

Bevölkerungsentwicklung durch deutliche Wanderungsüberschüsse kompensiert werden konnten, so sind die Jahre 2013 und 2014 geprägt durch negative Werte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und gleichzeitigen Wanderungsverlusten. Ab 2015 sind deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Gleichzeitig sind in den Jahren ab 2015 auch Geburtenüberschüsse zu verzeichnen. Wenngleich die Geburtenüberschüsse nicht kontinuierlich in jedem Jahr bis 2021 festzustellen sind, werden in den Jahren mit negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung aufgrund der hohen Wanderungsüberschüsse deutliche Bevölkerungszuwächse erzielt.

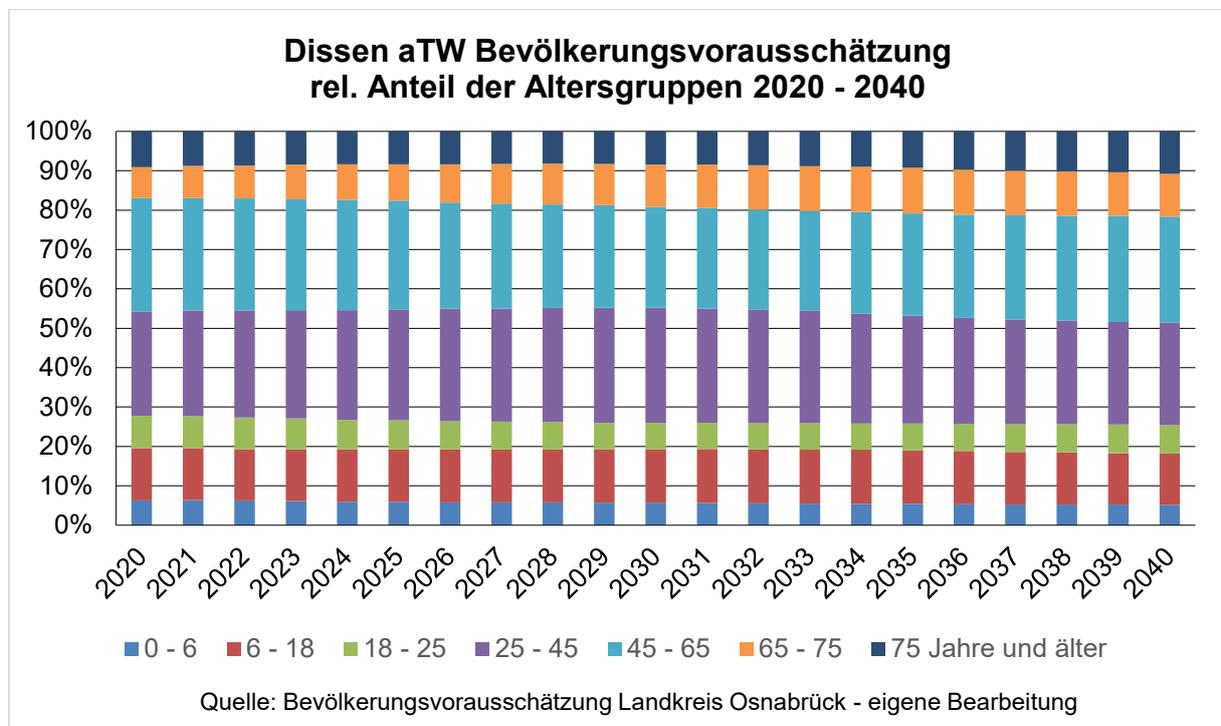
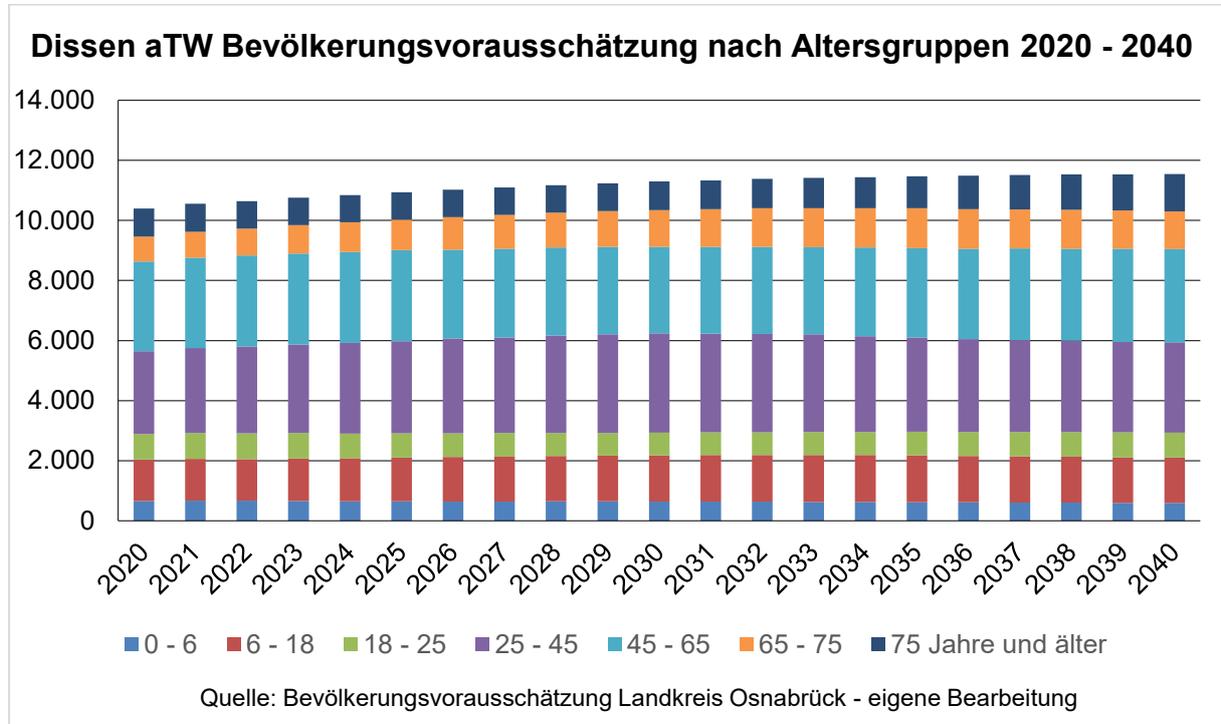


Im Unterschied zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dissen zum gesamten Landkreis Osnabrück ist der überdurchschnittliche Wanderungszuwachs des Jahres 2015 zu nennen. Gründe dafür dürften primär im Zuzug von Geflüchteten liegen, die aufgrund politischer und humanitärer Krisen im Ausland nach Deutschland geflohen sind. Im Landkreis Osnabrück befindet sich in Bramsche-Hesepe neben Bad Fallingbostel das zweite Ankunftszentrum des Landes Niedersachsen. Dass der Aufenthalt dort nur zeitlich begrenzt ist, zeigt sich in den überdurchschnittlichen Wanderungsverlusten des Jahres 2016 – die eingetroffenen Geflüchteten werden nach der zentralen Erfassung auf weitere Landkreise und Kommunen in Niedersachsen verteilt.

Im Unterschied zur Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dissen weist der Landkreis Osnabrück über den gesamten Beobachtungszeitraum Verluste in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auf. Bevölkerungszuwächse werden ausschließlich durch Wanderungsgewinne erzielt, die die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung überkompensieren.

4.1.5 Bevölkerungsvorausschätzung

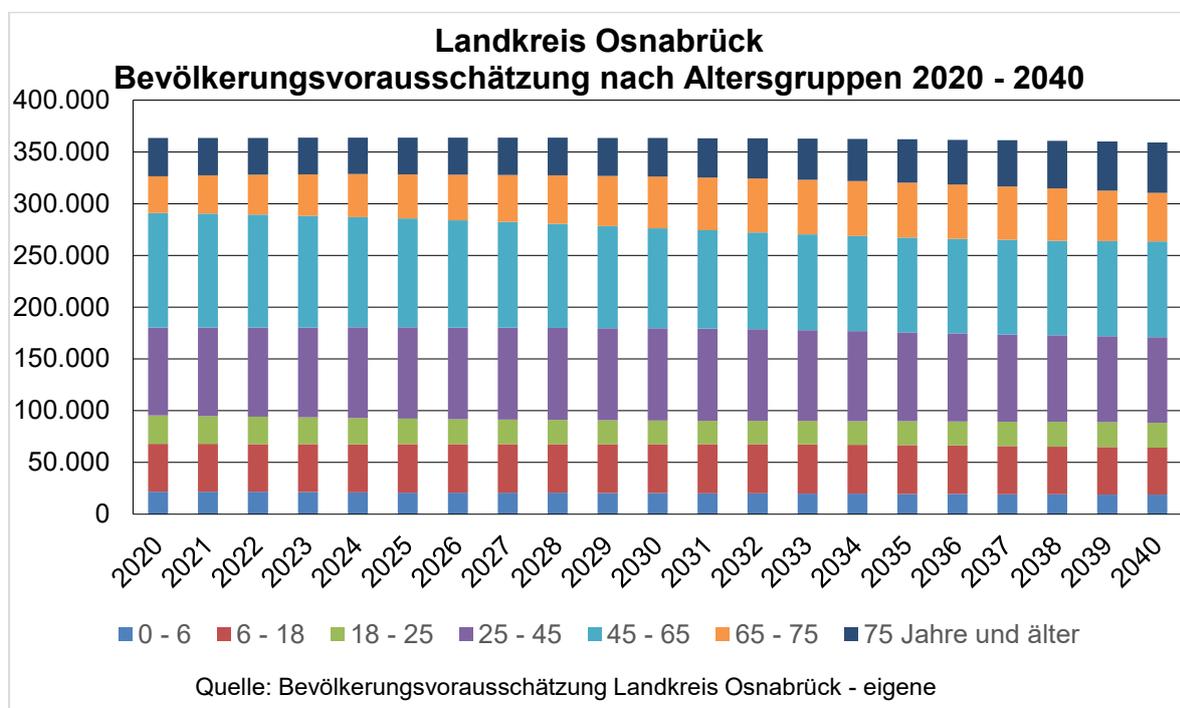
Die Auswertung der Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Dissen durch den Landkreis Osnabrück zeigt nach Altersklassen differenziert folgende Entwicklung:



Für Dissen wird eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme von 10.399 EW im Jahr 2020 auf 11.549 EW im Jahr 2040 prognostiziert. Das entspricht bezogen auf das Basisjahr 2020 einem Zuwachs von rd. 11 %. Die Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen zeigt

unterschiedliche Entwicklungstendenzen. Während die Altersklasse „0 – 6 Jahre“ Verluste von rd. -9 % von 2020 bis 2040 aufzeigt, nehmen die Anteile der „Altersklassen 6 – 18 Jahre“ und „25 – 45 Jahre“ leicht zu (+9 %); der Anteil der „18 – 25-jährigen“ bleibt währenddessen nahezu unverändert (-1,7 %). Die stärksten Zuwächse sind in der Gruppe der 65 – 75-Jährigen mit +53 % und der 75 Jahre und älter (+32 %) zu verzeichnen. Zusammenfassend lässt sich für die Stadt Dissen prognostiziert auf das Jahr 2040 eine Alterung der Bevölkerungsstruktur feststellen, die jedoch noch durch die stabilen Anteile der jungen Altersklassen teilweise kompensiert werden kann.

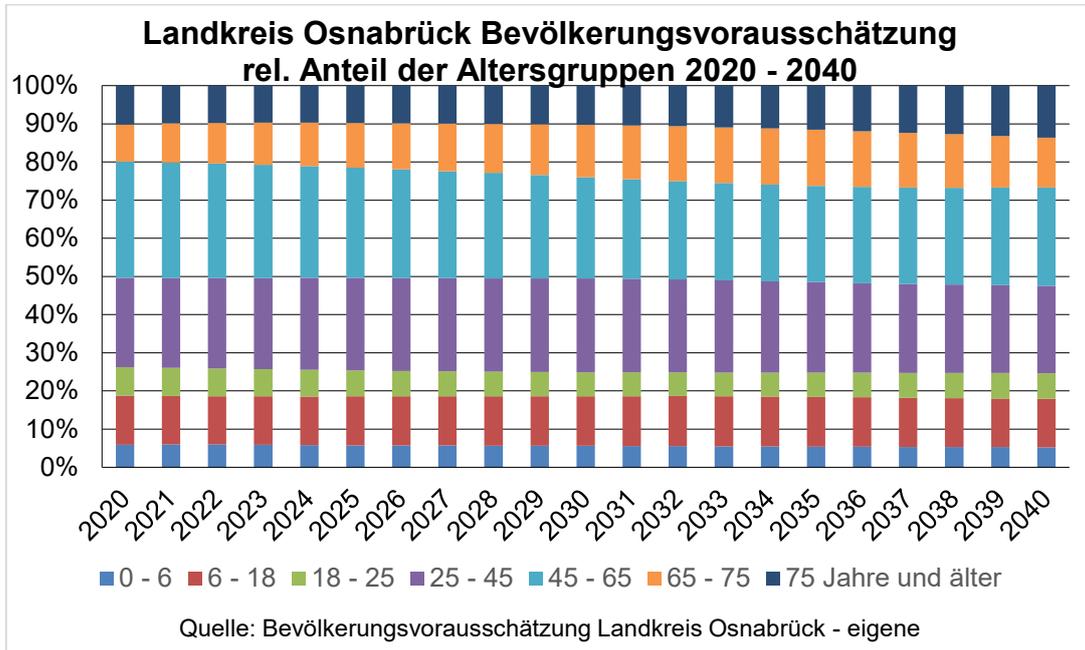
Demgegenüber zeigt die Prognose für den gesamten Landkreis Osnabrück nur bis zum Jahr 2025 eine Zunahme in der Bevölkerungszahl von 363.351 EW im Basisjahr 2020 auf 363.686 EW im Jahr 2025. Bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 wird dann ein Rückgang der Bevölkerungszahl auf 359.212 EW vorausgeschätzt. Bezogen auf das Basisjahr 2020 bedeutet dies einen Rückgang um rd. -11,4 %



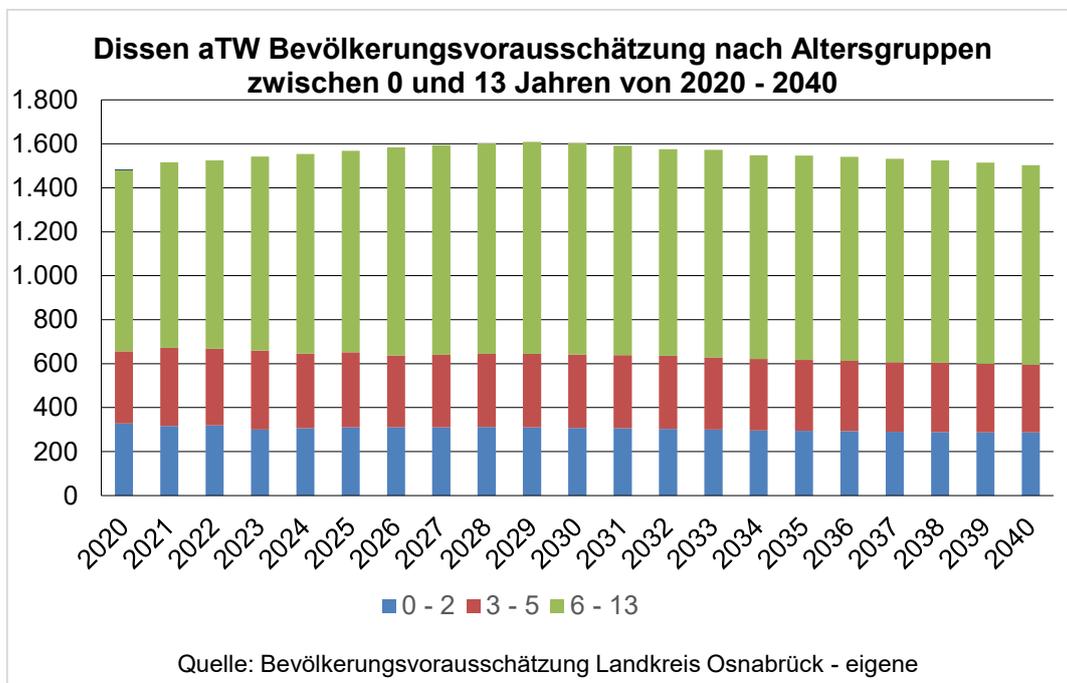
Die rückläufige Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2040 zeigt sich nicht in allen Altersklassen gleichermaßen ausgeprägt. Während in den Altersklassen „6 – 18 Jahre“ (-2,3%) und „25 – 45 Jahre“ (-3,0%) nur leichte Rückgänge zu verzeichnen sind, zeigen die Altersklassen „0 – 6 Jahre“ und „18 – 25 Jahre“ eine rückläufige Entwicklung von rd. -12 % auf. Die stärksten Verluste werden für die Altersklasse „45 – 65 Jahre“ mit rd. -16,5 % prognostiziert. Demgegenüber stehen Zuwächse in den Altersklassen „65 – 75 Jahre“ und „75 Jahre und älter“ von jeweils rd. 32,5 %.

Im Vergleich zur Demografiestruktur der Stadt Dissen zeigt sich die durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung im gesamten Landkreis weniger dynamisch. Einem allgemeinen Bevölkerungsrückgang stehen ausgeprägte Zuwächse der Bevölkerungsanteile in den Altersklassen jenseits der 65 Jahre gegenüber. Es wird auf Landkreisebene ein deutlich ausgeprägter Trend der Bevölkerungsalterung prognostiziert, während in der Stadt Dissen derzeit noch von einer

positiven Bevölkerungsentwicklung mit stabiler Ausprägung der jüngeren Altersklassen ausgegangen wird.



Eine differenzierte Betrachtung der prognostizierten Entwicklung der Altersklassen im relevanten Alter mit Betreuungsanspruch für Kinderkrippen, Kindergärten/Kindertagesstätten und Kinderhort zeigt die folgende Darstellung.



Unter Berücksichtigung der gegenwärtig zu Grunde gelegten Entwicklungen der natürlichen- und wanderungsbedingten Bevölkerungszahl bis 2040 wird ein leichter Rückgang der 0 bis 2-jährigen Kinder um 41 Kinder (-12,5%), ein leichter Rückgang der Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 und 5 Jahren um 20 Kinder (-6,08%) und eine Zunahme der Kinderanzahl im Alter

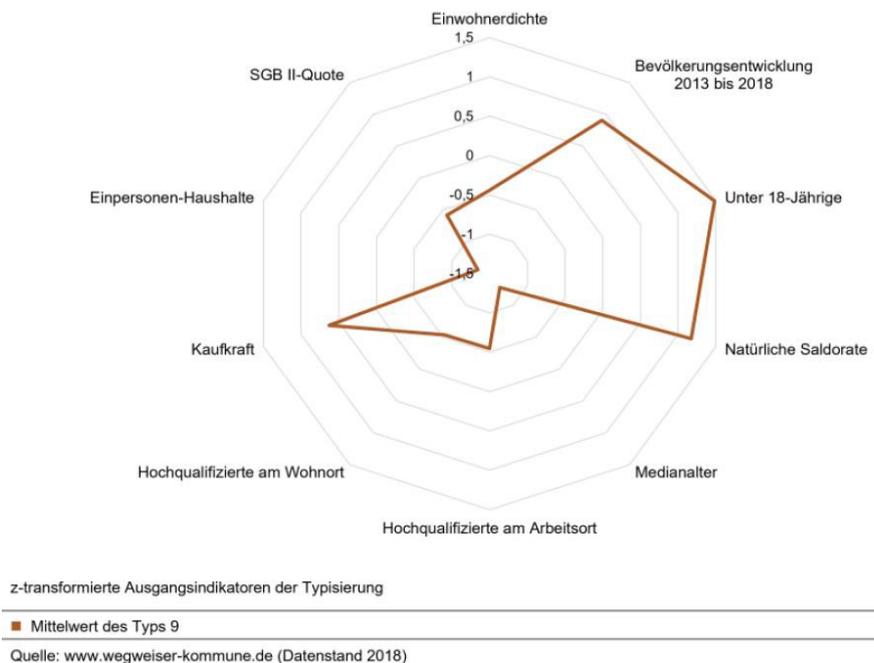
zwischen 6 und 13 Jahren um 85 Kinder (+10,3%). Unter Berücksichtigung der steigenden Versorgungsquote von Hort und KiGa/KiTa kann von einer zukünftig weiterhin ausgelasteten Infrastruktur für Betreuungsangebote für Kinder ausgegangen werden. Wenn die Stadt Dissen der ständigen Nachfrage nach Wohnraum für Familien nachkommt und entsprechende Baugebiete ausweist, ist davon auszugehen, dass durch den dadurch induzierten Familienzuzug die Entwicklung der Zahlen der Kinder mit Anspruch auf Betreuungsangebote deutlich positiv verläuft.

Unter diesen Voraussetzungen würde das aktuelle Angebot an Kinderbetreuungsplätzen nicht ausreichen. Parallel zu einer möglichen Realisierung von zusätzlichem Wohnraum sind dementsprechend das Angebot an altersgerechter Betreuungsinfrastruktur anzupassen.

4.2 Einordnung der Demografischen Struktur

Die Stadt Dissen wurde nach Auswertung der Strukturdaten durch die Untersuchung im Rahmen des Portals „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung dem Demografietyt Typ 9: „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet. Die „Demografietypisierung 2020“ wurde auf der Grundlage der Datenanalyse aus den Jahren 2018 und 2019 durchgeführt.

Die Durchschnittswerte der Strukturdaten des Typs 9 zeigt die folgende Grafik. Der Durchschnittswert aller Demografietypen liegt bei 0.



Zur Einordnung des Demografietyps 9 heißt es in der Demografietypisierung 2020:

„Die ländlichen Städte und Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen elf Demografietypen den größten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Wie auch die Kommunen im Typ 8 haben Kommunen im Typ 9 in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den anderen Demografietypen von einer überdurchschnittlichen Arbeitsplatzentwicklung profitiert. Durch den niedrigsten Anteil der über 80-Jährigen haben die Kommunen einen großen zeitlichen Spielraum bei der Gestaltung des demografischen Wandels.

Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommune ausmachen. Die Zukunftsfähigkeit von Kommunen hängt insbesondere von der Fähigkeit ab, durch ausreichende Arbeits- und Ausbildungsangebote die wirtschaftliche Stärke zu sichern.“

Herausforderungen, die sich aus der demografischen Struktur ergeben sind:

- **Entwicklung einer Strategie zur Gestaltung des demografischen Wandels**
Die absehbare Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen bedeutet für die Kommunen somit, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die positive Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen.
- **Anpassung der Infrastrukturen und Sicherung der Daseinsvorsorge**
Das lokale Wohnungsangebot ist dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen.
Die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihre Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen.
Der sehr hohe Anteil der unter 18-Jährigen stellt für Kommunen eine langfristige Perspektive in Bezug auf die Bindung von Einwohnern und Einwohnerinnen und die zukünftige Stabilisierung von Steuereinnahmen dar. Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Bewohnerinnen und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.
- **Integration von Migranten, Migrantinnen und Geflüchteten**
Die Städte und Gemeinden verzeichnen im Schnitt lediglich ein durchschnittliches Wachstum durch Zuwanderung. Dennoch ist die Organisation von Wohnraum für Migranten und Migrantinnen für Politik und Verwaltung der Kommunen eine wichtige Aufgabe. Zuwanderungen sollte als Chance und eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Sollten Kommunen zukünftig eine verstärkte Zuwanderung verzeichnen, verlangt dies eine zeitnahe Integration der Migranten und Migrantinnen und Geflüchtete und kurzfristig Maßnahmen in vielen kommunalen

Handlungs-feldern. Zugleich werden die Kommunen für politische Akzeptanz werben müssen, um den Zusammenhalt der Gesellschaft zu sichern.

- **Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Digitalisierung**

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Kommunen im Typ 9 sind vorrangig Wohnorte, nicht Arbeitsorte, und vereinen sowohl den geringsten Anteil an Hochqualifizierten am Arbeits- als auch am Wohnort auf. Doch wird ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen und Einwohner und Einwohnerinnen die Kommunen als Wohn- und Arbeitsort anerkennen. Die Gemeinden müssen ihr Profil schärfen, ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre weichen und harten Standortqualitäten an die steigenden Anforderungen anpassen können. Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial sollte auch im Hinblick auf die Steigerung der Attraktivität für Hochqualifizierte genutzt werden, um langfristige Abwanderung zu verhindern.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten für die Städte und Gemeinden vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sie zudem gerade in der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder.

- **Ausbau interkommunaler und regionaler Kooperation**

Für die Kommunen ist die überlokale Abstimmung in zentralen Handlungsfeldern, wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr, eine wichtige Voraussetzung für die Ortsentwicklung. Da viele der Kommunen in ländlichen Gebieten liegen, gilt es durch Kooperationen insbesondere die Berufsausbildung und Berufstätigkeit für die Einwohner und Einwohnerinnen zu unterstützen. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern und Partnerinnen vor Ort, auch mit privaten Akteuren und Akteurinnen, eine wichtigere Rolle spielen müssen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit auszubauen und zu verstärken.

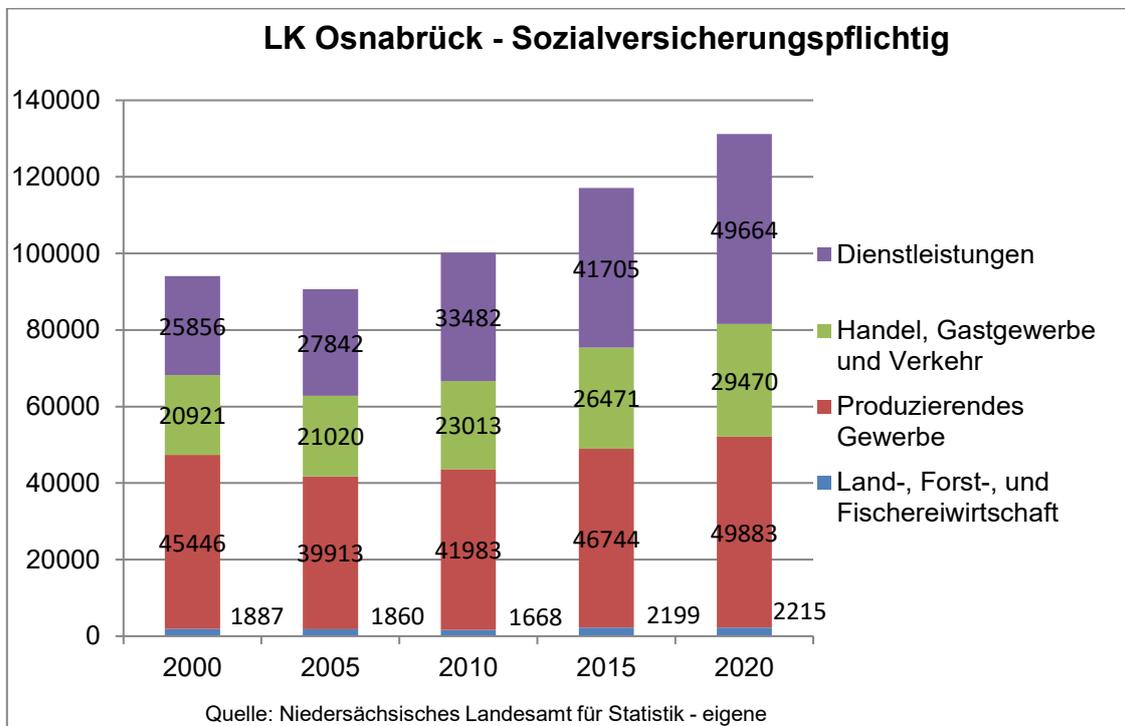
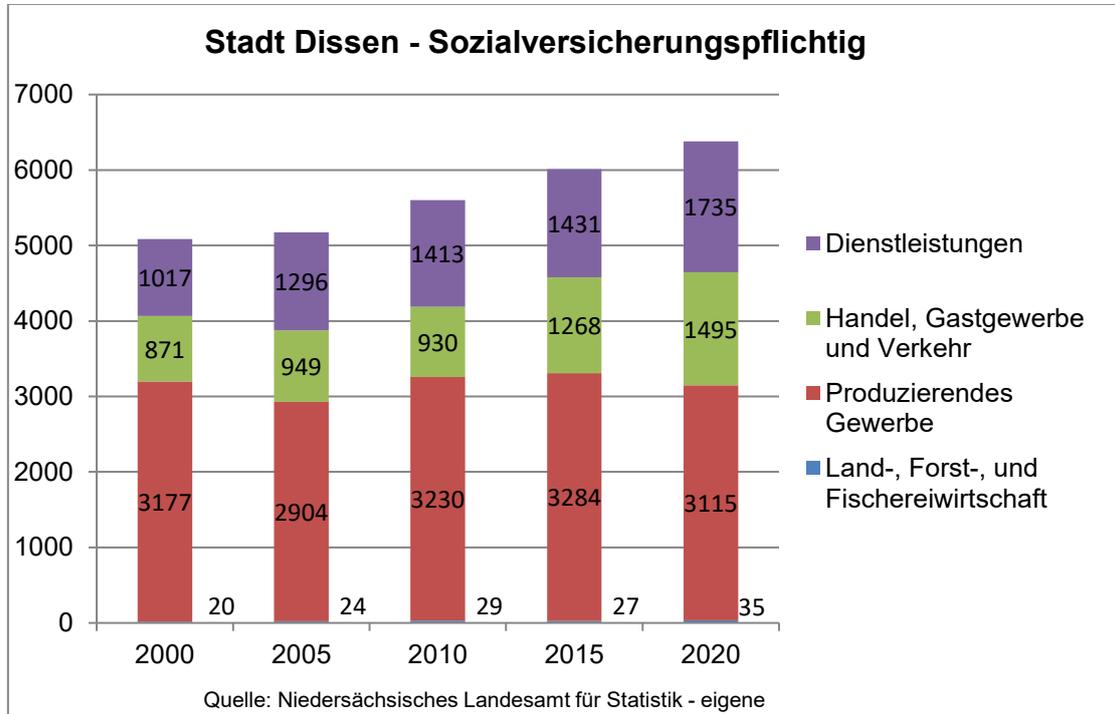
Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaft leisten können. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern und Bürgerinnen neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

4.3 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung

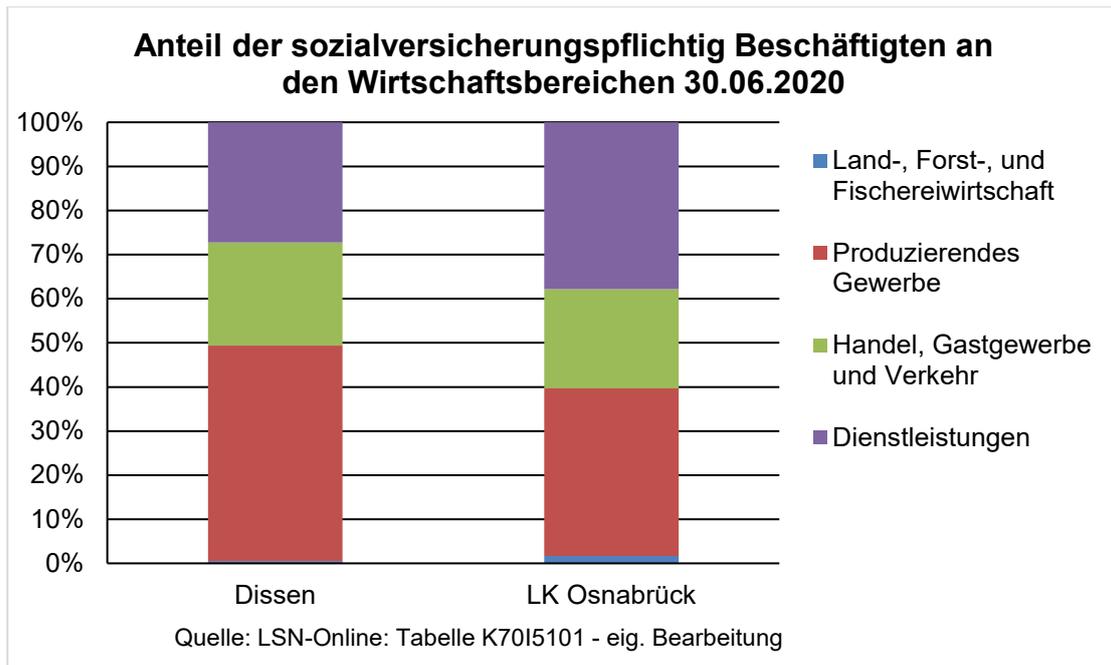
4.3.1 Beschäftigungsanteil

Die Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur in der Stadt Dissen wird exemplarisch durch eine vergleichende Darstellung der "Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort" dargestellt. Dieser Wert bildet die Struktur der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen in Dissen ab. Verglichen wird die Entwicklung der Anteile der

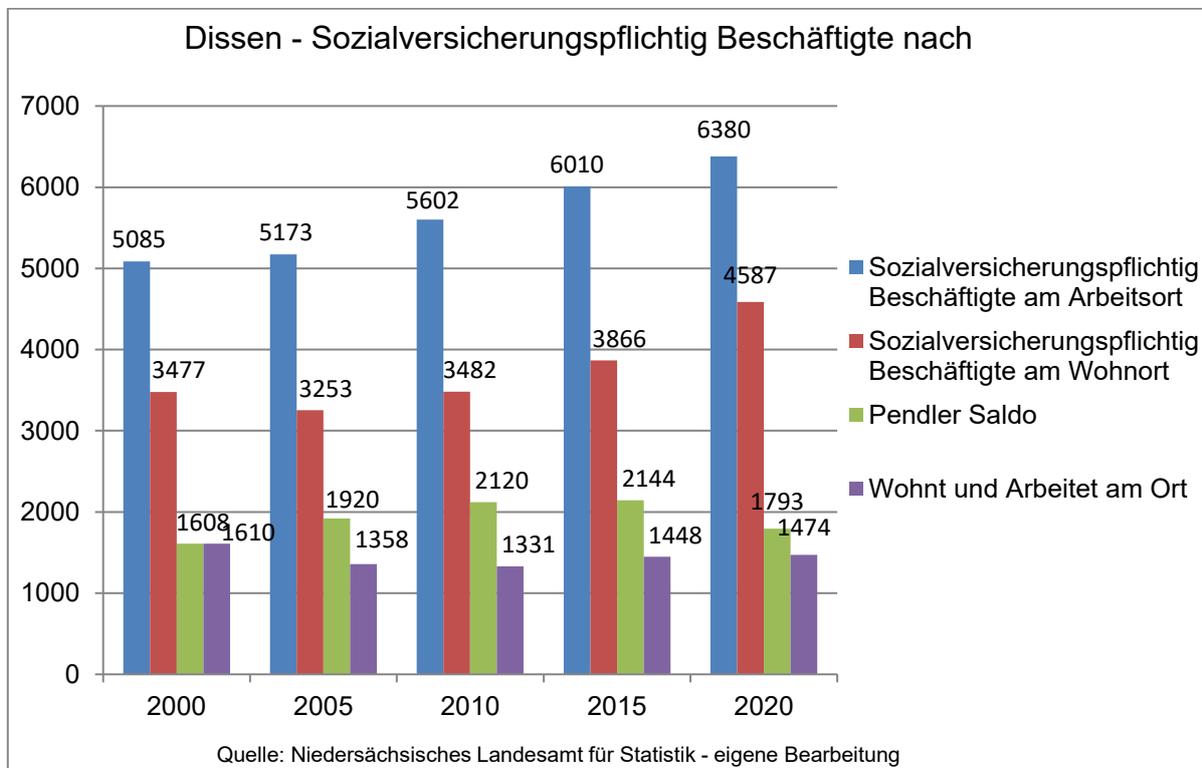
Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen im zeitlichen Verlauf von 2000 bis 2020. Demgegenüber wird die Entwicklung der Beschäftigtenstruktur des Landkreises Osnabrück gegenübergestellt.



Für einen Vergleich der Wirtschaftsstruktur in Dissen, und im Landkreis Osnabrück werden die relativen Anteile der Beschäftigten an den Wirtschaftsbereichen im Jahr 2020 gegenübergestellt.

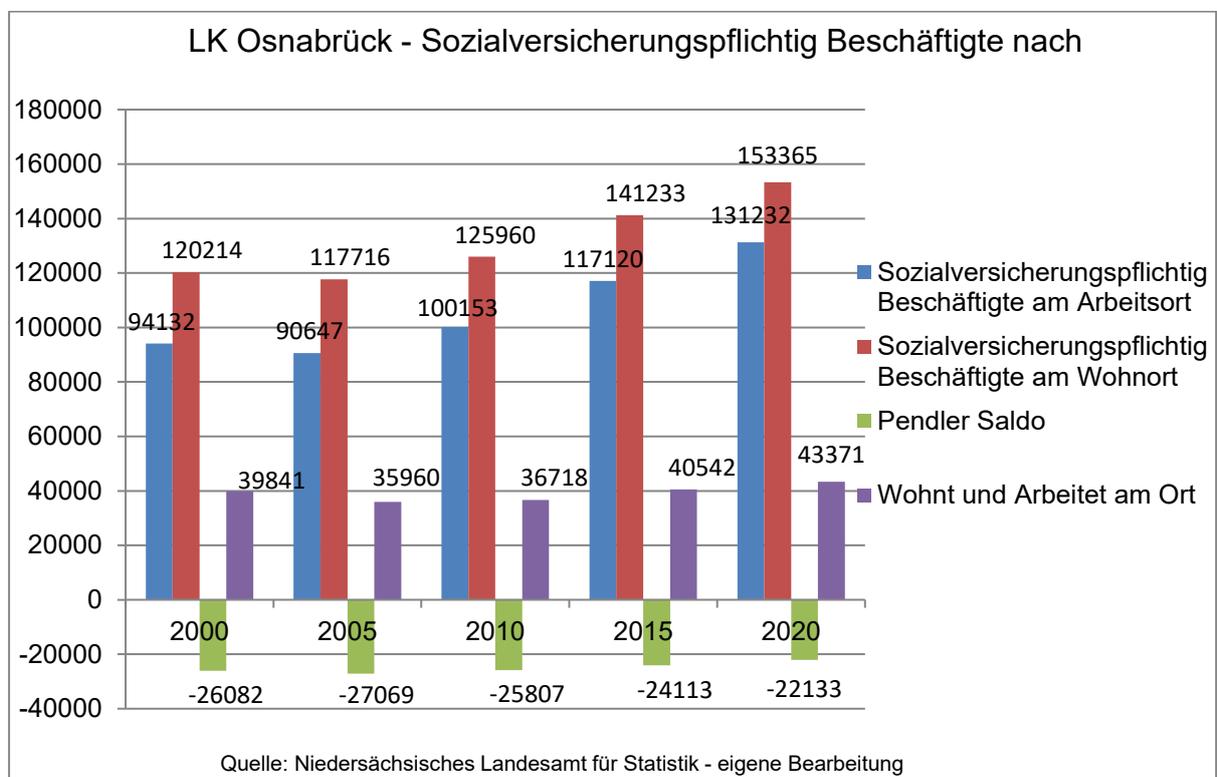


Die Entwicklung der Situation des Arbeitsmarktes in der Stadt Dissen und der daraus resultierenden Pendlersalden werden anhand der Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Arbeitsplätze in Dissen), der Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (Arbeitskräfte, die in Dissen leben), eines ermittelten Pendlersaldos und der Anzahl der Menschen, die sowohl in Dissen leben als auch arbeiten, dargestellt.



Deutlich wird die positive Entwicklung des Arbeitsmarkts in der Stadt Dissen seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2020. In diesem Zeitraum nimmt die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Dissen deutlich zu. Zeitgleich steigt auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Dissen wohnhaft sind. Allerdings ist der Anstieg des letzteren Werts nicht so groß, wie die Gesamtzahl der Arbeitsplätze am Ort. So kommt es in Konsequenz zu Überschüssen von Arbeitspendlern, einem positivem Pendlersaldo. Diese Entwicklung war zwischen den Jahren 2000 und 2010 rückläufig, hat bis zum Jahr 2020 aber wieder zugenommen. Relativ stabil, mit positiver Tendenz, ist die Anzahl der Arbeitskräfte, die in Dissen leben und arbeiten. Im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen in Dissen nimmt die Zahl derer, die in Dissen leben und arbeiten jedoch nur unterdurchschnittlich zu. Es ist anzustreben, Voraussetzungen zu schaffen, möglichst vielen in Dissen lebenden Arbeitskräften, auch Arbeitsplätze vor Ort zu bieten.

Zum Vergleich die Situation im Landkreis Osnabrück



Bezogen auf die Grenzen des Landkreises Osnabrück zeigt sich ein anderes Bild. Zwar zeigen auch im gesamten Landkreis die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort positive Entwicklungstendenzen zwischen den Jahren 2000 und 2020, jedoch liegt die Zahl der Arbeitsplätze im Landkreis unter der Zahl der Arbeitskräfte, die im Landkreis leben. Es kommt dementsprechend zu Auspendlerüberschüssen, einem negativen Pendlersaldo. Festzustellen ist allerdings eine positive Entwicklung des Pendlersaldos. Ebenfalls nimmt die Zahl der Arbeitskräfte die im Landkreis Osnabrück leben und arbeiten leicht zu.

4.4 Siedlungs-/Nutzungsstruktur

4.4.1 Gesamtstädtische Strukturen

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur der Stadt Dissen aTW ist durch die zentrale Bedeutung des Hauptorts geprägt. Die dörflich geprägten Ortsteile Aschen, Erpen und Nolle können als Haufenwegedörfer bzw. -siedlungen charakterisiert werden, wobei die Siedlungsflächen des Hauptorts im Laufe der Zeit nah an die Ortslage Aschen herangewachsen sind. Daneben prägen zahlreiche Einzelhofanlagen die Landschaft.

Die grundzentralen Einrichtungen befinden sich überwiegend in der Innenstadt von Dissen. Im Hauptort sind öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Grundschule, Integrierte Gesamtschule Volkshochschule (Außenstelle), Kreismusikschule, Rathaus, Stadtbücherei, Kirchen, Friedhof, Freiwillige Feuerwehr, Polizeidienststelle, Aktivbad, Sporthallen und Sportfreianlagen (insbesondere am Schulzentrum) vorhanden.



Aktivbad Dissen



Kita Kunterbunt

Auch die vorhandenen Nahversorgungsmärkte sind in der Innenstadt angesiedelt. Die Einrichtungen der Gesundheits- und Altersvorsorge, wie Ärzte, Apotheken, therapeutische Praxen und Alten- und Pflegeheim, Seniorenzentrum, befinden sich ebenfalls hauptsächlich im Stadtzentrum von Dissen.

Im Süden des Hauptorts Dissen ist entlang der A 33 ein zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt worden, das im Rahmen der geplanten Umsiedlung der Fa. Homann kürzlich noch deutlich erweitert worden ist.



**Gewerbe- und Industriegebiet
„Industriestraße“**



Innenstadtnahe Nahversorgung an der „Dieckmannstraße“

Die geographische Lage des Betriebsgeländes der Fa. Homann am westlichen Rand der Innenstadt ist – wie auch bei weiteren großflächigen Gewerbebetrieben am Rand der Innenstadt (z.B. Schulte Werk) – sowohl durch die historische Entwicklung des Betriebes als auch durch die Stadtentwicklung im Laufe der Jahrzehnte geprägt. Letztere hat dazu geführt, dass das Betriebsgelände im Norden und Westen von Wohn- und Mischgebieten umschlossen wurde.

Die einzelnen Ortslagen sind eingebettet in eine naturräumlich sehr reizvolle Umgebung im Natur- und Geopark Terra.vita. Außerhalb der bebauten Ortslagen hat die landwirtschaftliche Nutzung eine hohe Bedeutung. Im Norden des Stadtgebiets befinden sich an den Hängen des Teutoburger Waldes größere zusammenhängende Waldflächen.

4.4.2 Schwerpunktbereiche

Innenstadt („Große Straße“)

Das Stadtbild der Dissener Innenstadt ist geprägt durch die „Große Straße“ sowie die angrenzenden und benachbarten Stadtplätze. Durch die gut erhaltene, zweigeschossige und weitgehend geschlossene, traufständige Bebauung vermittelt die „Große Straße“ in Verbindung mit dem „Kirchplatz“ und dem „Karlsplatz“ sowie den zahlreichen abgehenden Gässchen nach wie vor den Eindruck eines historischen Stadtbilds.

Die „Große Straße“ konnte nach Fertigstellung der A 33 sowie weiterer flankierender Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ zu Beginn der 2000er Jahren zur verkehrsberuhigten Gemeindestraße zurückgebaut werden. Mit der deutlichen Verkehrsentlastung und dem höhengleichen Straßenausbau konnte ein zentraler städtebaulicher Missstand weitgehend behoben werden.



„Große Straße“



Rathaus Stadt Dissen

Mit Realisierung des Innenstadtrings konnte der Ziel- und Quellverkehr in der „Großen Straße“ zusätzlich reduziert werden. Insbesondere entlang des nördlichen Innenstadtrings konnten zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, für die im Bereich des historischen Stadtgrundrisses keine ausreichend dimensionierten Flächen zur Verfügung standen.

Die „Große Straße“ konnte allerdings auch nach der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme ihre Funktion als Haupteinkaufsstraße nicht mehr vollständig zurückgewinnen. Bedingt durch die kleinteilige Bebauungsstruktur befinden sich an der „Großen Straße“ vornehmlich kleinteilige Ladenlokale, die den Ansprüchen moderner Einzelhandelsbetriebe nicht gerecht werden. Die „Große Straße“ wird aufgrund des vorhandenen Einzelhandelsangebots auch kaum zum Flanieren durch die Dissener Bevölkerung oder Touristen genutzt. Einzelne Ladenlokale stehen derzeit leer; zum Teil werden sie auch durch Geschäfte mit ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten genutzt (Küchenmöbel, Werkzeug). Daneben befinden sich südwestlich des „Rathausplatzes“ auch einzelne eingeschossige Bauten, die das Stadtbild beeinträchtigen.



Nicht-zentrenrelevanten Sortimente



Eingeschossige Bauten

Die Stadtplätze im Umfeld der zentralen Kirche St. Mauritius („Kirchplatz“ im Süden und „Karlsplatz“ im Norden) wurden auch im Zuge der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme als „gute Stube“ und „Urzelle“ Dissens behutsam neu geordnet und saniert. Durch die Bewahrung des ruhigen, grünen Erscheinungsbildes werden die Plätze weiterhin als „Orte zum Verweilen“ genutzt. Die Grünfläche sowie darüber verlaufend angelegten Wege vor der Kirche „St. Mauritius“ befinden sich in einem schlechten Zustand. Der Gestaltung der Platzmitte sowie Arrondierung des Platzes bieten wenig Aufenthaltsqualität. Für die Aufwertung des Kirchplatzes wurde mittlerweile eine Förderung über das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“ beantragt.



„Am Kirchplatz“



Grünfläche vor der Kirche „St. Mauritius“

Der wenig attraktive „Marktplatz“ sollte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ mittels Randbebauung zum Innenstadtring gefasst und neugestaltet werden. Der Platz ist vollständig versiegelt und wird vorwiegend zum Parken benutzt und weist keine räumliche Gliederung auf. Auch zum Parkplatz der angrenzenden Kirchengemeinde St. Mauritius besteht keine klare räumliche Trennung. Eine Neugestaltung wird allerdings erschwert, da eine Verlagerung des Feuerwehrhauses im südlichen Bereich des Platzes verworfen wurde. Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr besteht seit nunmehr 90 Jahren. Nach Aussage der Feuerwehr ist der Standort „unter einsatztaktischen Gesichtspunkten optimal“ und gewährleistet „schnelle Ausrückzeiten rund um die Uhr“ (Internetauftritt Freiwillige Feuerwehr Dissen aTW), weswegen der „Marktplatz“ in seiner städtebaulichen Komposition weitgehend unverändert blieb. Insofern konnte in dieser Lage ausschließlich die Wegeverbindung zwischen „Großer Straße“ und „Westendarpstraße“ (Innenstadtring) umgestaltet werden.



„Marktplatz“, Blick zur Feuerwache



„Marktplatz“, Blick gen Parkplatz Gemeindehaus „St- Mauritius“

Der Rathausplatz erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der „Großen Straße“ und den Stellplatzflächen an den großflächigen Einzelhandelsbetrieben am nördlichen Innenstadtring. Gleichzeitig konnte mit der Pflasterung mit Natursteinen die Aufenthaltsfunktion erheblich gestärkt und die Zugehörigkeit zu anderen ebenfalls aufgewerteten Flächen im Umfeld der Großen Straße verdeutlicht werden.



Karlsplatz



Rathausplatz

Zeitgleich stellt das Parkdeck zwischen Rathaus und großflächigem Einzelhandel eine städtebauliche Barriere dar, zeigt sich von mehreren Seiten abweisend und verhindert eine intuitive Wegebeziehung zwischen der „Großen Straße“ und dem Dissener Stadt-Nord-Westen. Durch diesen harten städtebaulichen Übergang wird der mit Aufenthaltsqualität ausgestattete öffentlichen Raum allein auf die „Große Straße“ und Bereiche südlich davon begrenzt.



Blick auf das Parkdeck von „Am Rathaus“



Aufgang zum Parkdeck, kommend vom Rathausplatz

Die Möblierung in der Innenstadt ist nicht einheitlich. Die Ausstattung mit Spielmöglichkeiten für Kinder im öffentlichen Raum wurde in jüngerer Vergangenheit durch die Neuanlage nutzungsgerechter Flächen und den Austausch von Spielgeräten angegangen. Weiterhin weisen die installierten Spielgeräte allerdings eine begrenzte Vielfalt aus, sodass unter zeitgemäßen Gesichtspunkten der Spielplatzgestaltung von einer nur geringen Verweildauer ausgegangen werden muss. Für die neue Ausstattung mit Stadtmöbeln wurde ein Antrag auf die Förderung über das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“ der Europäischen Union gestellt.



Möblierung des Freiraums an der „Großen Straße“ (vor Sparkasse)



Spielgeräte an der „Großen Straße“ (Ecke „Rosinenstraße“)

Das nähere Umfeld der „Großen Straße“ muss in Teilen weiterhin aufgewertet werden. So fehlt eine Wegebeziehung in angemessenem Zustand zum restaurierten „Frommenhof“, der eine ehemalige Problemlage (s.u.) darstellt und mittlerweile die Stadtbücherei, eine Buchhandlung und ein Café beherbergt. Unmittelbar an den „Frommenhof“ angrenzend befinden sich mehrere städtebaulich unternutzte Flächen, welche sich in „Hinterhoflage“ zur „Großen Straße“ befinden und die Wegebeziehungen zwischen „Frommenhof“ und „Großer Straße“ prägen.



Blick vom „Frommenhof“ in Richtung „Große Straße“



„Hornstraße“, Blick in Richtung „Frommenhof“

Als weiterer städtebaulicher Missstand im unmittelbaren Umfeld der „Großen Straße“ ist die „Rosinenstraße“ in ihrem südlichen Verlauf zwischen „Zuckerbrink“ und Westendarpstr.“ zu nennen. Sie verbindet den Rathausplatz mit dem Süden der Innenstadt. Auf einem mehrere Hundert Meter langen Abschnitt verläuft die „Rosinenstraße zwischen schlecht erhaltenen Fassaden. Die Fassaden auf der östlichen Straße bilden die Rückseite von Gebäuden, die zum „Kirchplatz“ ausgerichtet sind, der sich somit ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet. Die Rosinenstraße bildet einen beengten, wenig einladenden Außenraum. Auf Höhe des fleischverarbeitenden Betriebsstandorts „Schultewerk I“ wird die „Rosinenstraße durch eine fensterlose Werksfassade begleitet, die den „Hinterhofcharakter“ dieses haupteinkaufsstraßennahen Straßenabschnitts verstärkt.



„Rosinenstraße“, Blickrichtung Süden



Exemplarische Fassade „Rosinenstraße“

Homann-Park

Zum 50-jährigen Bestehen hat die Firma Homann im Jahr 1926 im Übergang zwischen dem Werksgelände und der heutigen Innenstadt an der Straße „Am Krümpel“ einen Stadtpark angelegt und mit dem Fritz-Homann-Denkmal versehen. Die heute als „Homann-Park“ bezeichnete Anlage fristet derzeit ein Schattendasein und wird aufgrund der geringen Flächengröße und dem hohen Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen kaum genutzt. In seiner Gestaltung und Ausstattung lädt der „Homann-Park“ nicht zum Aufenthalt ein; aus der Bevölkerung wird häufig eine Vermüllung bemängelt. Auch als Schlafstelle für Obdachlose oder als Stätte des Alkoholmissbrauchs wird die Anlage, laut Schilderungen und Berichterstattung (u.a. NOZ 22.01.2015, NOZ 13.03.2016) vereinzelt genutzt.



Homann-Park (südliche Blickrichtung)



Homann-Park (westliche Blickrichtung)

Betriebsgelände „Homann“

Der Standort an der „Bahnhofstraße“ - unweit der Dissener Innenstadt - war seit der Firmengründung im Jahr 1876 der Hauptsitz der HOMANN Feinkost GmbH. Am Firmensitz in Dissen aTW waren bis vor kurzem ca. 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, die an der Entwicklung, der Produktion und dem Vertrieb von Feinkostprodukten arbeiten. Damit ist das Unternehmen über lange Zeit hinweg der größte und bedeutendste Arbeitgeber in Dissen und hat darüber hinaus für die gesamte Region eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Weitere Produktionsstandorte befinden sich derzeit in Bad Essen, Rogätz, Floh-Seligenthal, Bottrop, Sassnitz und Poznan (insgesamt rund 3.000 Beschäftigte).

Aufgrund des unternehmerischen Erfolges ist die ursprüngliche Fabrik für Fleisch- und Wurstwaren in Dissen kontinuierlich gewachsen. Die geographische Lage des Betriebsgeländes an der „Bahnhofstraße“ ist sowohl durch die historische Entwicklung des Betriebes als auch durch die Stadtentwicklung im Laufe der Jahre geprägt. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass das Betriebsgelände eng bebaut und vollständig von Wohn- und Mischgebieten umschlossen wurde.

Der Haupteingang zum Betriebsgelände befindet sich an historischer Stelle an der „Bahnhofstraße“, wo früher das Anschlussgleis zur Belieferung mit Kohle und Speiseölen auf das Gelände führte. Die Fassade der Verwaltung sowie der ehemalige Wasserturm stehen unter Denkmalschutz. Die Werkszufahrt für Lkw liegt westlich des Haupteingangs an der „Bahnhofstraße“, da sich das Zentrallager/Hochregallager des Betriebs im westlichen Bereich des

Geländes befindet. Daneben gibt es noch einen weiteren Zugang für Mitarbeiter im Nordwesten; an der „Osnabrücker Straße“ befindet sich nur ein Zugang für Rettungsfahrzeuge



Haupteingang Fa. Homann



Werkzufahrt „Homann“-Gelände

Die Stellplätze für Mitarbeiter sind im Westen an der „Meller Straße“ sowie im Südwesten an der „Bahnhofstraße“ (nahe der Werkzufahrt). Die wesentlichen schallbezogenen Emissionsquellen sind die Lkw-Verkehre im westlichen Bereich des Geländes sowie die Lüfter auf den Dächern und die Klimaanlage. Um den Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor unzulässigen Lärmimmissionen gewährleisten zu können, befindet sich an dem Zentrallager eine Lärmschutzwand.

Aufgrund des hohen Pflanzenölbedarfs verfügte die Fa. Homann über eine werkseigene Raffinerie für Speisefette, die mittlerweile außer Betrieb ist. Zur Deckung des hohen Wasserbedarfs für die Produktion dienen mehrere Brunnen auf dem Betriebsgelände; zudem verlaufen mehrere Prozesswasserleitungen von südlich gelegenen Brunnen zum Betriebsgelände.



Abscheider/Sammelvorrichtung auf dem Betriebsgelände



Rohrstrukturen zwischen Betriebsgebäuden

Das Gelände ist weitgehend versiegelt. Dadurch, dass die Firma Homann die ausschließliche Nutzerin dieses Gelände ist, befinden sich auf dem Gelände Gebäude, die fast ausschließlich auf die industrielle Produktion von Lebensmitteln ausgelegt und für andere Nutzungen ungeeignet sind. Auch Gebäude anderer Nutzungsarten, zum Beispiel Gebäude für die betriebliche Verwaltung, sind zumeist von geringer baulicher Qualität, sodass auch diese abzurechen

sind, um das Betriebsgelände für eine neue städtebauliche Funktion nutzbar zu machen. Zugleich bestehen in Teilen auch unversiegelte Böden und erhaltenswert erscheinende Grünstrukturen. Auf diesen sowie den überbauten Flächen muss jedoch der Frage nach Altlasten nachgegangen werden, da die genaue Nutzung der einzelnen Flächen auf dem Betriebsgelände über den Lauf von nahezu anderthalb Jahrhunderten nicht mehr zweifelsfrei nachvollzogen werden kann.



Versiegelte Flächen



Produktionsgebäude

Innerstädtischer Nachverdichtungsbereich

Südlich des „Homann“-Werks befindet sich ein innerstädtischer Nachverdichtungsbereich, der durch die Bebauung an der „Bahnhofstraße“ im Norden, der „Gartenstraße“ im Westen und der „Elisabethstraße“ im Osten begrenzt wird. Das ehemalige Anschlussgleis von der Stammstrecke Osnabrück-Bielefeld an das „Homann“-Werk, das seit längerer Zeit abgebaut ist, begrenzt die Fläche im Süden. Die Flächen sind in ihrer räumlichen Tiefe gegenwärtig nicht öffentlich erschlossen. Der beträchtliche Gehölzbewuchs auf dieser Fläche ist vor wenigen Jahren weitgehend entfernt worden. Die entsprechenden Bereiche liegen derzeit brach. Am südöstlichen Rand der Fläche befinden sich zwei Brunnen zur Versorgung des „Homann“-Werks; zudem verlaufen weitere Wasserleitungen von südlich gelegenen Brunnen über die Fläche zum Betriebsgelände der Fa. Homann.

4.4.3 Ehemalige Schwerpunktbereiche des „ISEK „Dissen Westliche Innenstadt“ Stand: 2018“

Krankenhaus/Schwesternwohnheim

Das ehemalige Dissener Krankenhaus an der „Robert-Koch-Straße“ ist einschließlich des benachbarten, sechsgeschossigen Schwesternwohnheims im Jahr 2014 geschlossen und leergezogen worden. Nach Ansicht des Immobilieneigentümers, dem Klinikum Osnabrück, ist das Krankenhaus „abrisstauglich“ gewesen (NOZ vom 20.02.2017). Das angrenzende ehemalige Schwesternwohnheim war zwischenzeitlich in den Besitz der Osnabrücker Beteiligungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (OBG) übergegangen.



Ehemaliges Krankenhaus vor Abbruch



Ehemaliges Schwesternwohnheim

Das Gelände ist mittlerweile vollständig erschlossen und wurde als Wohnsiedlung mit anteiligen Geschäftsbereichen entlang der „Bahnhofstr.“ städtebaulich und planungsrechtlich neu konzipiert.



Abgeräumtes ehem. Krankenhausgelände (Robert-Koch-Str.)



Neubauten auf dem Gelände des ehem. Schwesternwohnheims

„Schulte Werk 2“

Am „Westring“ befindet sich – unmittelbar an der Bahntrasse des „Haller Willem“ – eine etwa 3 ha große Fläche, die zum Zeitpunkt der erstmaligen Bearbeitung dieses ISEK brach lag. Im Norden wird die Fläche durch das ehemalige Anschlussgleis von der Stammstrecke Osnabrück-Bielefeld an das "Homann"-Werk begrenzt, das seit längerer Zeit abgebaut ist. Auf der Fläche befand sich zuletzt ein zweites Werk der Schulte GmbH, die dort Fleisch- und Wurstwaren produzierte und sich nun auf den Hauptstandort am südlichen Rand der Innenstadt an der „Westendarpstraße“ konzentriert. Die brachliegende Fläche am „Westring“ ist nach der Aufgabe der Produktion an diesem Standort mittlerweile komplett geräumt und wird mit Hallenkomplexen belegt, die u.a. Lager-/Stellflächen beherbergen werden. Mehrere Hallen befinden sich noch in der Fertigstellung. Eine bereits fertiggestellte Halle ist hingegen Stätte eines Fitnessstudios.



Gelände Schulte Werk 2 (2017)



Gelände ehem. Schulte Werk 2 (2022)

„Frommenhof“

Der „Frommenhof“ ist die älteste noch erhaltene Hofstelle in Dissen. Die geographische Lage der Hofstelle unmittelbar südlich der zentralen Einkaufsstraße an der Straße „Auf der Worth“ ist durch die Stadtentwicklung im Laufe der Jahrzehnte sowie die Lage am „Dissener Bach“ geprägt.

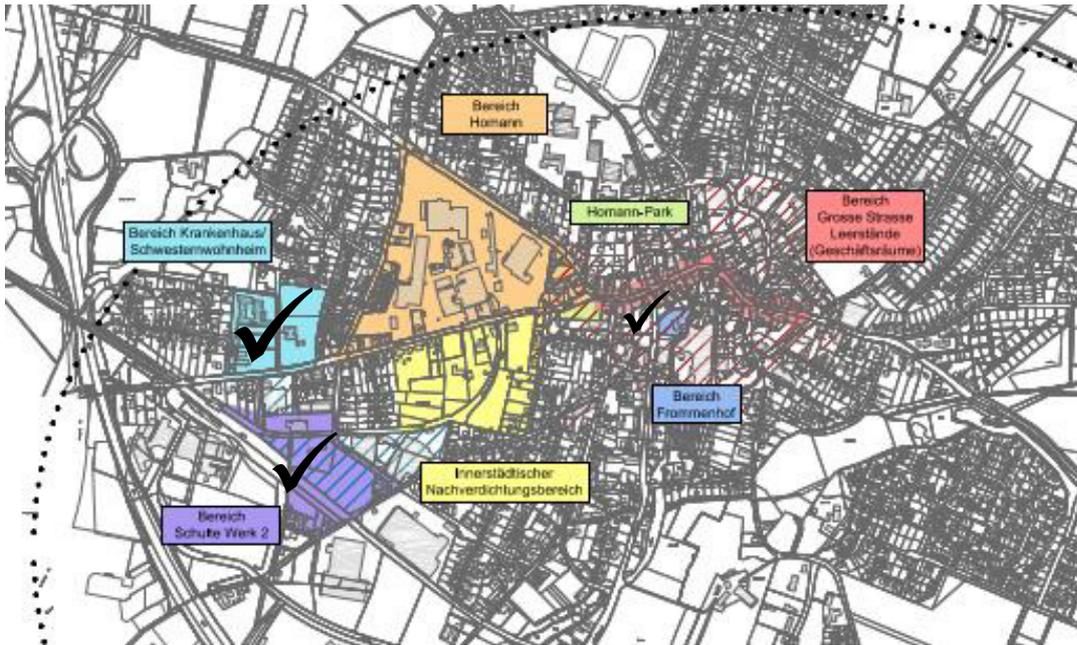


Frommenhof zu Beginn der Sanierung



Frommenhof heute (2022)

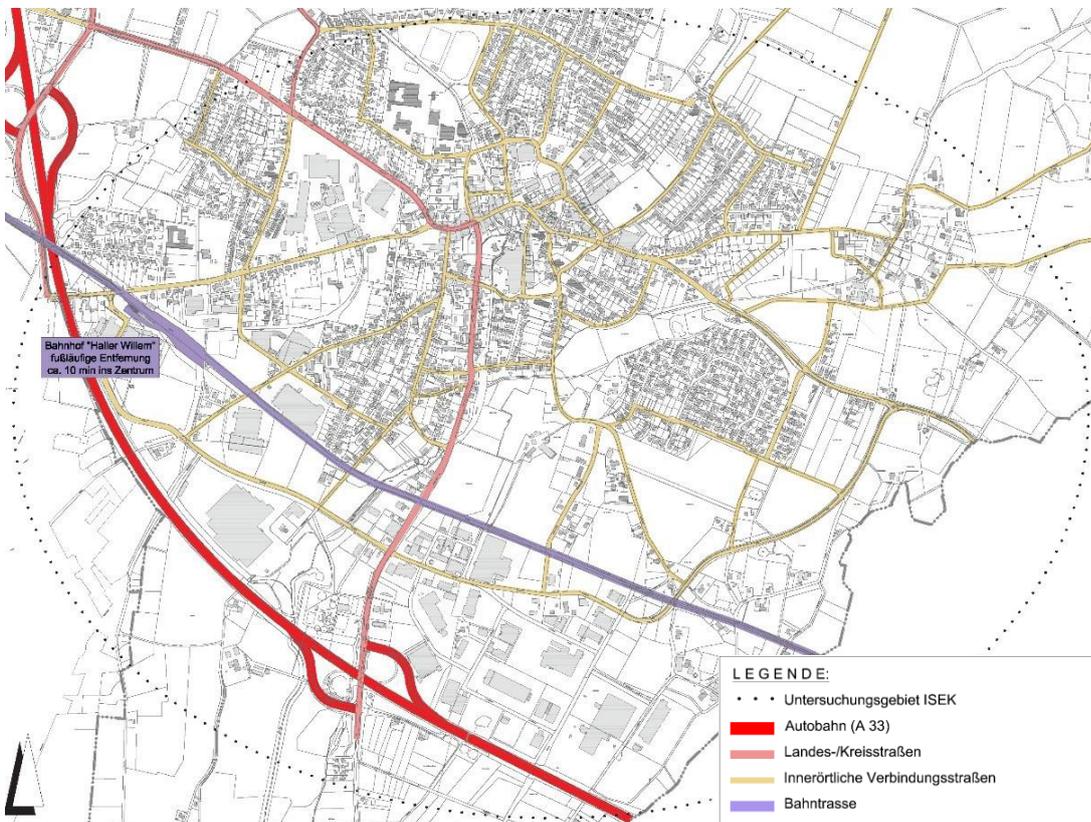
Nachdem der „Frommenhof“ zuletzt 15 Jahre ungenutzt blieb, hatte sich die Hofstelle zu einem unansehnlichen Ort entwickelt, der zu Beginn der 2000er Jahre durch Abbruch beseitigt werden sollte. Nach einem Eigentümerwechsel wurde das Herrenhaus aufwendig saniert und das verwilderte Umfeld geräumt. In der umgesetzten Nutzungsmischung haben u.a. im Hauptgebäude die Dissener Stadtbücherei, eine Buchhandlung sowie ein Literatur-Café Platz gefunden. Auch die Außenanlage wurden im Stile einer alten Hofstelle hergerichtet und in die aktuelle Nutzung integriert.



Mängel und mittlerweile aufgelöste Mängel aus ISEK 2018 (IPW, unmaßstäblich)

4.5 Verkehrs-/Erschließungsstruktur

Hauptverkehrswege im Bereich der Stadt Dissen aTW sind die BAB A 33 und die Bahntrasse Osnabrück-Bielefeld. Der Flughafen Münster/Osnabrück befindet sich rd. 41 km entfernt von Dissen aTW. und ist über die B 475 bzw. die A 33/A 1 zu erreichen.



Verkehr - Bestandssituation (IPW, unmaßstäblich)

4.5.1 Überregionale Anbindung

Die Stadt Dissen aTW ist mit zwei Anschlussstellen an die BAB A 33 sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die A 33 verläuft in Nord-Süd-Richtung zwischen Osnabrück im Norden und Bad Wünnenberg im Süden (Verbindung im AK Wünnenberg Haaren zur A 44); eine nördliche Verlängerung zur A 1 ist in Planung. Seit Lückenschluss auf dem Abschnitt zwischen Bielefeld und Borgholzhausen ist die A 33 von ihrem Anschluss an die A 44 am Kreuz Wünnenberg-Haaren bis zu ihrem gegenwärtigen Endpunkt im Norden an der B 65 im Osnabrücker Stadtteil Widukindland durchgängig als Bundesautobahn zu befahren.

Der nördliche Teil der A 33 verbindet die Stadt Dissen aTW mit Osnabrück (ca. 25 km entfernt) sowie mit der BAB A 30 (Ost-West-Verbindung von der niederländischen Grenze bis Bad Oeynhausen; AK Osnabrück Süd ca. 18 km entfernt).

Mit dem vorhandenen Haltepunkt ist die Stadt Dissen aTW direkt an den Schienenverkehr der Strecke Osnabrück-Bielefeld angebunden (KBS 402), auf der im Stundentakt die Regionalbahn RB 75 „Haller Willem“ verkehrt. Damit können überregionale Fernverkehrszüge an den Hauptbahnhöfen in Bielefeld (Fahrzeit: ca.45 Minuten) und Osnabrück (Fahrzeit: ca.30 Minuten) umsteigefrei erreicht werden.

4.5.2 Regionale Verflechtungen

Die Verkehrsstruktur der klassifizierten Landes- und Kreisstraßen ist auf den Hauptort ausgerichtet. Durch die Stadt Dissen aTW verlaufen zudem mehrere regionalbedeutsame Straßen: die L 94 fungiert als wichtige Ost-West-Verbindung (Dissen aTW - Bad Rothenfelde - Bad Laer - Glandorf) und die K 335 als Nord-Süd-Verbindung. Hinzu kommen zahlreiche Gemeindeverbindungsstraßen. Insofern ist die Stadt Dissen aTW im regionalen Kontext ausreichend verkehrlich erschlossen.

Das südliche Osnabrücker Land wird über sieben Takt-Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Osnabrück (VOS) erschlossen. Hinzu kommen weitere nicht vertaktete Linien, die hauptsächlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet sind. Das Liniennetz der Verkehrsgemeinschaft Osnabrück ist in Zubringerfunktion hauptsächlich zentralistisch auf das Oberzentrum Osnabrück ausgerichtet. Daneben bestehen aber auch Verbindungsmöglichkeiten zwischen den Kommunen des südlichen Osnabrücker Landes, die vorwiegend im Stundentakt bedient werden.

Am Wochenende sowie an Feiertagen wird der Buslinienverkehr der Verkehrsgemeinschaft Osnabrück in einer geringeren Taktfrequenz angeboten (größtenteils im 2-Stundentakt). Des Weiteren besteht die Möglichkeit, am Wochenende sowie an Feiertagen einen Nachtbus zu nutzen, der Dissen und die benachbarten Kommunen des südlichen Osnabrücker Landes mit Osnabrück verbindet. Überregionale Busverbindungen in die benachbarten Landkreise von Nordrhein-Westfalen werden bisher nur in begrenztem Umfang angeboten; es verkehrt u.a. die Buslinie 475 (Dissen aTW – Hilter am Teutoburger Wald mit Anschluss nach Versmold).

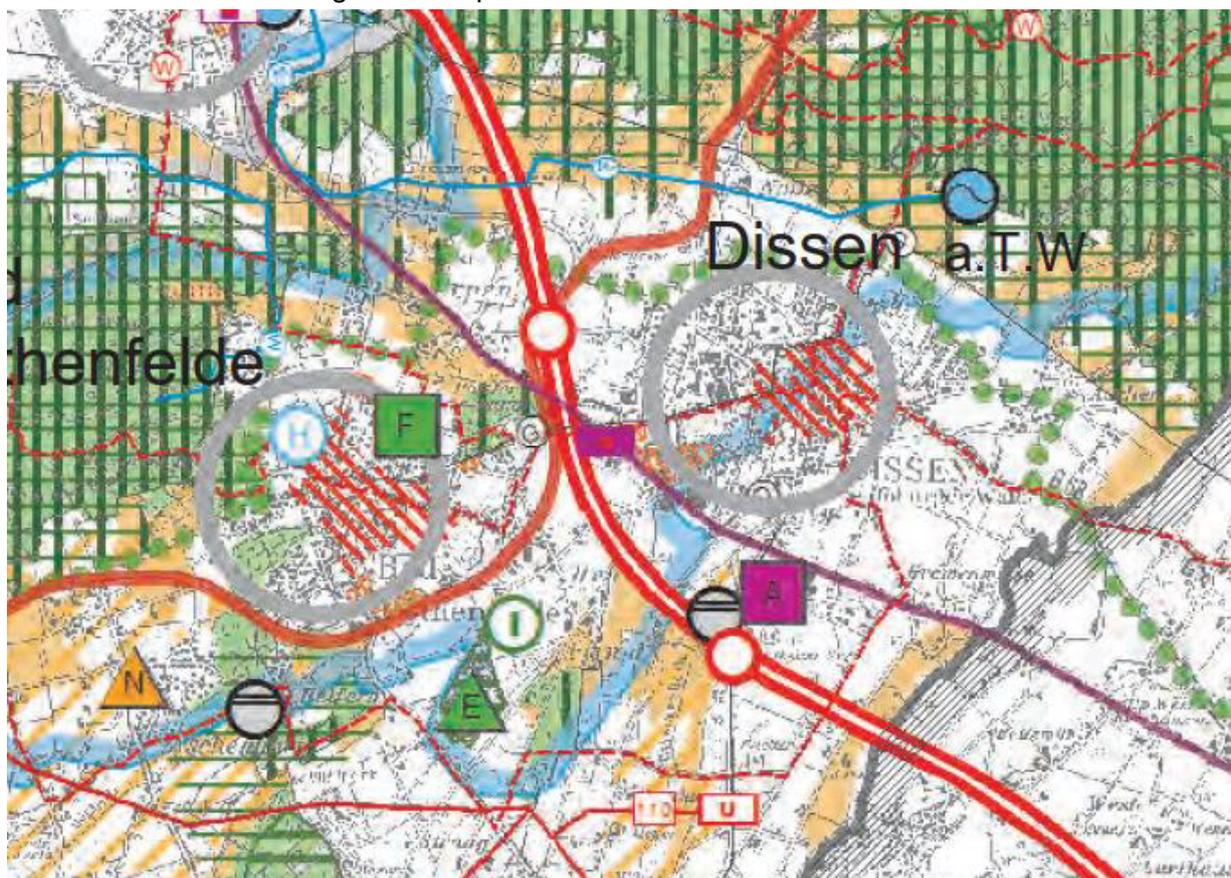
4.6 Grün-/Freiraumstruktur

4.6.1 Landschaft

Das südliche Osnabrücker Land gehört nach Meisel¹ zur naturräumlichen Region des „Osnabrücker Hügellandes“, das sich aus fünf Landschaftseinheiten zusammensetzt. Die Stadt Dissen aTW liegt in der Landschaftseinheit 8.4 „Osnabrücker Osning“. Dominierendes landschaftsmorphologisches Element des „Osnabrücker Osning“ ist der Teutoburger Wald. Der Teutoburger Wald ist ein ein- bis dreizügiger, fast durchgängig bewaldeter linearer Höhenzug. Der kleinräumige Wechsel der Ausgangsgesteine und das sehr bewegte Relief führen zu einer großen Vielfalt an Biotoptypen sowie einer artenreichen Flora und Fauna. Die vorherrschende Baumart ist die Buche; es sind verschiedene Buchenwaldtypen mit ihren Lebensgemeinschaften ansässig.

Im Bereich des Teutoburger Waldes finden sich Wasserschutzgebiete unterschiedlicher Schutzzonen. Mit fast 1.400 ha liegen 96 % der regionalen Wasserschutzgebietsflächen in Dissen aTW. Daneben gibt es noch große Wasservorranggebiete.

In der Stadt Dissen aTW sind zudem Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen, die das nördliche und nord-westliche Stadtgebiet umspannen.



Auszug aus dem RROP des Landkreis Osnabrück, Heilquellenschutzgebiete hellblau umfasst

¹ Die Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71 Cloppenburg/Lingen. - Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bad Godesberg.

In der Stadt Dissen aTW gibt es keine größeren Gewässer, die für die Wasserwirtschaft von erheblicher Bedeutung sind (I. Ordnung). Es sind ausschließlich Gewässer II. Ordnung (Gewässer mit überörtlicher Bedeutung) und III. Ordnung vorhanden (Gewässer mit geringer Bedeutung).

Ein Großteil der Fläche des südlichen Osnabrücker Landes gehört zum Natur- und Geopark Terra.vita. Der überwiegende Teil des Natur- und Geoparks ist im Bereich des südlichen Osnabrücker Landes zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Zudem sind in der Region – speziell innerhalb des Natur- und Geoparks Terra.vita – zum Teil große zusammenhängende FFH-Gebiete ausgewiesen: insbesondere Bereiche des Teutoburger Waldes. Die größte Schutzgebietsfläche nach der FFH-Richtlinie ist innerhalb des Natur- und Geoparks mit über 800 ha in Dissen aTW vorzufinden.

4.6.2 Grünflächen und Vegetationselemente

Die Stadt Dissen aTW verfügt innerhalb des Hauptorts über wenige öffentliche Grünflächen, was insbesondere in der Stadtgröße und der Nähe zu den landschaftsbezogenen Freiräumen am Siedlungsrand begründet ist. Der „Dissener Bach“ quert die Ortslage von Norden kommend in südlicher Richtung. Insbesondere im Bereich des Schul- und Sportzentrums befinden sich zusammenhängende Frei- und Spielflächen. Im Bereich der Innenstadt ist der „Dissener Bach“ in ein enges Bett gefasst und verläuft hier teilweise in einer Hinterhoflage.

4.7 Zusammenfassende SWOT-Analyse

Nutzer-/Sozialstruktur	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • positive Bevölkerungsentwicklung • hohe Zahl an Einpendlern • steigende Erwerbstätigkeitsquote / Beschäftigungsentwicklung • regional niedrige Arbeitslosenquote • kulturelle und religiöse Vielfalt • positive Integration von Migranten (welt-offene Stadt - jahrzehntelange Erfahrung mit der Integration von Ausländern) 	<ul style="list-style-type: none"> • demographische Alterung • leichte Abwanderung der nachwachsenden Generation • fehlende Kohorten im beschäftigungsfähigen Alter • Verschlechterung der Finanzsituation der Stadt durch sich verändernde Bevölkerungsstruktur -> sinkende/schwankende Einnahmen bei zusätzlichen Aufgaben für die Stadt (Ehrenamt, soziales Engagement) • fehlende Identifikation mit der Stadt, fehlender Gemeinsinn • Außendarstellung der Stadt
Nutzungs-/Infrastruktur	

 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage zwischen den Oberzentren Osnabrück, Bielefeld und Münster • Grundzentrum mit dem Schwerpunkt „Arbeit“ • aktives Standortmarketing (Immobilienmesse) • Bauland- und Mietpreise günstiger als in Teilen des Umlands • familienfreundlicher Wohnstandort (sanierte Spielplätze, Kinder- und Familienzentrum) • ausreichendes Wohnbaulandangebot • Stadt der kurzen Wege -> gute Erreichbarkeit der Geschäfte und öffentlichen Einrichtungen im Stadtzentrum • ausgewogenes Arbeitsplatzangebot • Unternehmen mit bundesweitem Bekanntheitsgrad • relativ niedrige Gewerbe- und Grundsteuern • hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken • auf absehbare Zeit ausreichendes Gewerbeflächenangebot • schnelles Internet • hohe Wasserförderrechte • überdurchschnittliches Angebot im Lebensmittelbereich • Einpendler decken z.T. täglichen Bedarf in Dissen aTW • Attraktive inhabergeführte Fachgeschäfte • Einrichtung einer Markthalle oder vergleichbarer Einrichtung zur Vermarktung lokaler-/regionaler Produkte • breites Schulangebot • modernes Seniorenwohnen am ehemaligen Schwesternwohnheim • Jugendtreff • touristische Entwicklung in Kooperation mit Nachbargemeinde Bad Rothenfelde • Möglichkeit zum Wandern und Radfahren 	<ul style="list-style-type: none"> • Verschlechterung der Finanzsituation von Betrieben, Unternehmen und Stadt • Gewerbesteuererlöse in den letzten Jahren -> Schwankungen • Situation der Gewerbebetriebe in der Innenstadt verbesserbar • Rückgang der Angebotsqualität in der Innenstadt, fehlende Fachgeschäfte • Zusammensetzung der zentralen Ladengeschäfte • Verödung der Innenstadt, Rückgang des Wochenmarktes • kleinteilige Eigentümerstruktur, zu kleine Ladenlokale • geringes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen, viele gering qualifizierte Arbeitsplätze • Anhaltender Bedarf von bezahlbarem Wohnraum für Familien • zu wenig Fach- und Allgemeinärzte, kein medizinisches Versorgungszentrum • hohe Auslastung Kita-/Krippenplätze • keine herausragenden touristischen Sehenswürdigkeiten/Attraktionen • keine Veranstaltungseinrichtungen • fehlendes Kulturangebot für die breite Bevölkerungsschicht (z.B. Kino) • wenig Sport- und Freizeitangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren • Debatte um Standort für Jugendtreff • wenig Übernachtungsmöglichkeiten (kein Hotel) • mangelndes Gastronomieangebot: keine gemütliche Kneipe, nur wenig Restaurants / Cafés

<ul style="list-style-type: none"> • attraktive Veranstaltungen und Stadtfeste („Dissen skurill“, „Zuckerbäckermarkt“, „Aschener Stoppelfeldrennen“) • zahlreiche Freizeitangebote, wie Sportaktivitäten, Hallenbad, Bücherei, ausgeprägtes Vereinsleben (Kunstverein, Schützenvereine) • „gehobenes“ Kulturangebot, Jazzclub / Jazzfestival, Kunst- und Kulturverein • Ansprechendes Kulturangebot mit Stadtbücherei am „Frommenhof“ • Leerstände werden relativ schnell mit Folgenutzung belegt 	
--	--

Verkehrs-/Erschließungsstruktur	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung (A 33; Bahnstrecke Osnabrück-Bielefeld -> Ausbau A 33 (Lückenschluss Borgholzhausen-Bielefeld) • gute Qualität der inneren Erschließung • gute Verkehrsinfrastruktur • ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden • fahrradfreundliche Stadt – dennoch verbesserungswürdig 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrs- und Parksituation „Große Straße“ (Parken auf Gehwegen) • tlw. schadhafte Bürgersteige in den Siedlungsbereichen • Verkehr in der Innenstadt („Große Straße“, Osnabrücker Str.) und Durchgangsverkehr • Gestaltung der Verbindung zwischen „Großer Straße“ und „Frommenhof“

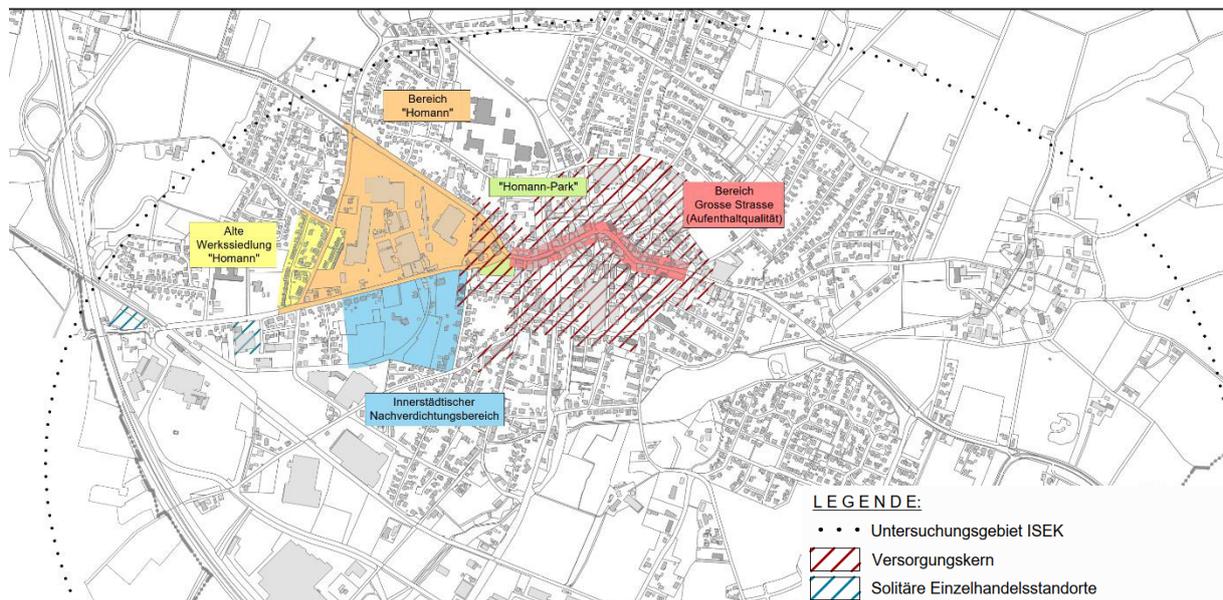
Grün-/Freiraumstruktur	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • attraktive landschaftliche Umgebung / Nähe zum Teutoburger Wald • ländliche Idylle in den Siedlungsbereichen Nolle, Erpen und Aschen • Gestaltung „Homann-Park“ verbesserungsbedürftig • Gestaltung „Dissener Bach“ 	<ul style="list-style-type: none"> • wenig attraktive Stadtplätze und Freiflächen, die zum Verweilen einladen – fehlende Aufenthaltsqualität • Bei unverändertem Zustand „Homann-Park“ Imageproblem für Umgebung • wenig „Grün“ und Zierbepflanzung im öffentlichen Raum • zu hohe Versiegelung innerhalb der bebauten Ortslage

Bau-/Gestaltstruktur	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken

<ul style="list-style-type: none">• historische Plätze und Gebäude• alte „Baracken“ und Fachwerkgebäude in Innenstadt, insbesondere in der „Großen Straße“• attraktiver Ortskern: Kirchplatz, Rathausplatz als zentraler Treffpunkt• Gestaltung der „Dissener Gassen“• Chancen zur Verbesserung baulicher Struktur im Bereich „Große Str.“• „Frommenhof“ als Aushängeschild mit hoher Aufenthaltsqualität• Aufwertung „Meller Straße“	<ul style="list-style-type: none">• wenig Atmosphäre und Flair im zentralen Innenstadtbereich (Gestaltung „Karlsplatz“)• z.T. ungepflegte Fassaden in der Kernstadt und den Stadtteilen (z.B. Rosinenstr.)• Baulücken/„städtebauliche Wunden“ (z.B. Rosinenstr.)• Städtebaulich unpassende Lage produzierender Betriebe (Schulte Werk 1, Fuchs Gewürze)• schlechte Bausubstanz der Gebäude in der Innenstadt (z.B. „Große Straße“)• fehlende Investitionsbereitschaft bei altem Gebäudebestand (leerstehende Immobilien)• Erscheinungsbild/Zustand des Schulzentrums• Erscheinungsbild einiger Gastronomiebetriebe• (Wohn-)Bebauung nicht zu stark verdichten, kein Bauen in zweiter Reihe
---	--

5 Gesamtstrategie und Handlungsschwerpunkte

Die Stadt Dissen aTW sieht sich einschneidenden Umbrüchen gegenübergestellt. Insbesondere durch die Schließung des Werks der Fa. Homann wird Dissen in naher Zukunft einen auf Teilräume der Stadt bezogenen Strukturwandel durchlaufen. Mit gut 13 Hektar ist allein das Betriebsgelände „Homann“ eine immense städtebauliche Aufgabe für die mit 10.590 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 2020, Stadt Dissen²) überschaubare Stadt. Dem durch die Werkschließung anstehenden vollständigen Funktionsverlust des Areals ist mit Mitteln des Stadtumbaus zu begegnen. Hinzu kommen städtebauliche Defizite im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Betriebsgeländes. Einen Impuls setzt hier die in Umsetzung befindliche städtebauliche Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses Dissen und des zugehörigen ehemaligen Schwesternwohnheims.



Ausschnitt aus Karte „Problembereiche ISEK „Westliche Innenstadt“ (IPW, unmaßstäblich)

Im Mittelpunkt der beabsichtigten Strategie soll die Konversion des „Homann“-Betriebsgeländes im Sinne einer Wiedereingliederung in den öffentlich zugänglichen städtebaulichen Zusammenhang und der Wahrung der städtebaulichen Ordnung stehen. Im Herzen der Stadt gelegen, ist eine zügige Neuordnung und Aufwertung des Areals geboten, um keine negativen Einflüsse auf die Entwicklung der unmittelbaren Umgebung und der Gesamtstadt zuzulassen. Hierbei sind in späterer Konsequenz auch die Abwendung von Vandalismus, Gefahren für die öffentliche Sicherheit, Imageverlust im Sinne des Standortmarketings und einem negativen Einfluss auf mögliche Investitionsbestrebungen am Ort zu nennen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf ähnliche Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit hinsichtlich des öffentlichen Umgangs und der öffentlichen Rezeption des leerstehenden Dissener Krankenhauses zu nennen (u.a. NOZ vom 18.05.2019).

Aus der Vielzahl der sich auf dem und um das Betriebsgelände „Homann“ agglomerierenden städtebaulichen Defizite und der gleichzeitigen absoluten Notwendigkeit zur Neu-

² Stadt Dissen (2022): <https://www.dissen.de/leben-in-dissen/wissenswertes/statistisches/>

Programmierung und Herrichtung des „Homann“-Areal, soll sich in den angestrebten Maßnahmen auf eben diesen Bereich und notwendige, sich angliedernde Maßnahmen konzentriert werden.

Des Weiteren liegt der Fokus auf Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz der Stadt Dissen im Sinne des Ergreifens von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung. Durch die außerordentliche Versiegelung am Ort ist die Stadt Dissen den Gefahren der Herausbildung von Hitzeinseln, einer schlechten Widerstandsfähigkeit gegenüber Starkregenereignissen und einem potentiell schlechten Stadtklima ausgesetzt. Neben den, an die Erfordernisse eines veränderten Klimas anzupassenden Flächen des „Homann“-Geländes besteht im Innenstadtbereich Dissens generell ein Defizit an Stadtgrün, sodass dieser Aspekt umso drängender in die Gesamtstrategie einer Stadtumbaumaßnahme vor Ort aufgenommen werden sollte und neue Strukturen von „Stadtgrün“ und „Stadtblau“, also dem „Wasser in der Stadt“, ermöglicht werden sollen.

6 Städtebauliche Planungsziele

Nachstehend werden die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele dargelegt. Sie geben die Richtung für die Art und Weise vor, in der im Rahmen des ISEK festgestellten städtebaulichen Missständen begegnet werden soll. Die städtebaulichen Planungsziele ordnen sich in eine Handlungslogik ein, welche die gesamtstädtische Entwicklung im Blick hat und Maßnahmen zur nachhaltigen und vernetzten Entwicklung der Stadt Dissen ermöglichen soll.

6.1 Stadtgebiet (Städtebauliches Gesamtkonzept)

Das Stadtbild Dissens soll aufgewertet werden. Missstände städtebaulicher Art sollen behoben werden. Hierzu gehören insbesondere außergewöhnliche architektonische Missstände, stadträumliche Missstände, städtebaulichen Wunden und Mindernutzungen. Fehlende Fassung von Stadträumen, abweisende Gebäudeausrichtung und Fassadengestaltung und anderen Aspekten, welche Stadtbild und die Aufenthaltsqualität in der Stadt mindern, soll entgegengewirkt werden



Beschädigte Fassade „Rosinenstraße“



Abweisende Gewerbefassade innerstädtisch („Dieckmannstraße“)

Im städtebaulichen Zusammenhang befindliche Mindernutzungen in Form von Brachen oder städtebaulichen Wunden sollen beseitigt werden. Hierdurch sollen Flächen aktiviert werden, die dem Wohnungsbau, respektive sozialen oder ökologischen Bedarfen zugeführt werden sollen.



Brache am „Homann“-Gelände „Osnabrücker Straße“ / „Meller Straße“



Baulücke „Rosinenstraße“

Strukturwandelbedingte Funktionsverluste sollen aufgefangen werden. Hierzu soll ein entschlossener Rückbau von Gebäuden erfolgen, die in ihrer Quantität und Qualität nicht mehr benötigt werden. Städtebauliche Funktionen sollen zusammenhängend weiterentwickelt und den jeweiligen Bedarfen angepasst werden.

Gleichzeitig soll kurz- wie langfristig eine Stärkung und Ermöglichung der Innenentwicklung erfolgen. Einer neuen Nutzung zuzuführende Flächen eröffnen die Möglichkeit, eine Neuprogrammierung vorzunehmen, die gesteuert Flächenbedarfe im städtebaulich zusammenhängenden Raum befriedigt, anstatt vorwiegend den Siedlungsrand auszudehnen. und so die durch den Gesetzgeber geforderte Erfüllung des planerischen Gebots der Innenentwicklung begünstigt.



Nicht nachzunutzendes Produktionsgebäude auf „Homann“-Gelände



Lagerhallen und weitläufige, nicht mehr benötigte versiegelte Flächen auf „Homann“-Gelände

Weiterhin strebt die Stadt Dissen aTW eine Verbesserung der Wegeverbindungen sowie der Wegequalität für den Fuß- und Radverkehr an. Dies beinhaltet den angemessenen Ausbau von Wegen entlang der Hauptverkehrsachsen und wichtiger innerstädtischer

Wegeverbindungen sowie ein ineinandergreifendes Netz an Wegen, welche nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern eine klare Orientierung bietet.

Im Umfeld des innenstadtnah gelegenen Homann-Geländes soll eine Verbesserung des Wohnumfelds herbeigeführt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Erfolg der städtebaulichen Inwertsetzung des Betriebsgeländes „Homann“ nicht durch bestehende Mängel im unmittelbaren Umfeld geschmälert wird. Zugleich soll eine konsistente Planung erreicht werden, welche eine städtebauliche Verbesserung für die direkte Umgebung und ein einheitliches und wertiges Bild des neuen Quartiers, das sich vom Areal des ehemaligen Dissener Krankenhauses im Westen bis zur östlichen Spitze des Geländes der Fa. Homann erstreckt. Die erfolgte Neugestaltung der ehemaligen L 94 „Meller Straße“ ist hierzu als richtungweisender Schritt zu sehen.



Städtebauliche Barriere am östlichen Ende des „Homann“-Geländes („Osnabrücker Straße“)



Leerstehender Parkplatz am „Homann“-Gelände („Meller Straße“)

Durch die Räumung von Flächen mit Funktionsverlust soll auch die Wohnbauflächenbereitstellung gefördert werden. Die Stellung Dissens als beliebtem Wohnstandort mit stabilen Zuwachsraten soll gestärkt werden. Die Stärkung des Ziels der Innenentwicklung wird hierbei mitbedacht. Gleichzeitig soll darauf geachtet werden, dass die Neuausweisung von Bauland kontrolliert geschieht und die Stadt im Zusammenhang mit Zuzügen nicht (infra-)strukturell überfordert wird.

6.2 Ökologische Stadtplanung und Stärkung der Klima-Resilienz

Die Vermeidung und Eindämmung von Hitzeinseln und ein gesundes Mikroklima sind erklärte Ziele einer integrierten Stadtentwicklung. Es ist zukünftig mit einer steigenden Zahl von Hitzetagen und Tropennächten zu rechnen. Durch Verschattung von Flächen, Durchgrünung von Gebieten und dem sparsamen Umgang mit Versiegelung, bzw. der Entsiegelung von Flächen kann der Entstehung von Hitzeinseln vorgebeugt werden. Um den veränderten Anforderungen gerecht zu werden, integriert die Stadt Ansätze zur Vermeidung von Hitzeinseln bei der Neuordnung von Flächen im Stadtgebiet. Auch Maßnahmen der offenen Versickerung von Oberflächenwasser sind geeignet, um ein verbessertes Mikroklima herzustellen und zu gestaltende Quartiere zukunftssicher zu machen. Auch die Begrünung von Dachflächen kann bei Gebäuden mit Flachbauweise einen wichtigen Beitrag liefern.



Großflächig versiegelter und unternutzter „Marktplatz“



Versiegelte Flächen, nördliches Areal „Homann“-Gelände

Es wird ein wassersensibler Städtebau angestrebt. Hierdurch werden Maßnahmen gefördert, die sowohl die Fürsorge für Wasserkreisläufe als auch die städtische Resilienz gegenüber Starkregenereignissen berücksichtigen. Letztere treten durch veränderte Klimabedingungen statistisch immer häufiger auf. Um Überflutungen zu vermeiden, soll der Einsatz versickerungsfähiger Materialien bei der Überbauung von Böden geprüft und Versiegelung generell kritisch begleitet werden. Die Fürsorge für die Kreisläufe der Wasserwirtschaft beinhaltet neben dem Umgang mit Oberflächenwasser auch ggf. die Speicherung und Nutzung in privaten Gebäuden, um die Entnahme von Frischwasser aus Pumpwerken zu reduzieren, was insbesondere in Dürreperioden eine Entlastung bei der Bereitstellung des öffentlichen Guts Trinkwasser ermöglicht.

Für die Stadt Dissen aTW soll eine ressourcenschonende Stadtplanung angestrebt werden. Hierzu gehört insbesondere der bewusste Umgang mit Energie. Dort wo größere städtebauliche Maßnahmen erfolgen, soll geprüft werden, ob energetische Sanierungen angezeigt sind, um den Zielen des Klimaschutzes auf städtebaulicher Ebene zu begegnen. Bei zukünftigen Ausweisungen soll geprüft werden, wie energiesparende Bauweise gefördert und gefordert werden und auch das Thema der lokalen Energieerzeugung platziert werden kann.

6.3 Weiterentwicklung der Wohnstandortqualität

Für den Wohnstandort Dissen wird in der Erhebung ein Defizit in der Versorgung mit qualifizierten Flächen zum gemeinschaftlichen Aufenthalt festgestellt. Auch die Wohnstandortqualität als solche soll, neben zuvor erwähnten baulichen und ökologischen Gesichtspunkten, mit gestalterischen Mitteln ins Blickfeld möglicher Maßnahmen gerückt werden.



Schlecht angenommener „Homann-Park“



**Potenzielle zukünftige Parkfläche auf
jetzigem „Homann“-Gelände**

Die Stadt Dissen aTW hat kulturelle Leuchttürme, deren Arbeit gestärkt und – wo möglich – durch städtebauliche Maßnahmen begleitet werden soll. Entwicklungen, welche die Sichtbarkeit und Funktionalität der Dissener Kultureinrichtungen fördern, sind in die Maßnahmen der Stadtentwicklung zu integrieren.



Kunst- und Kulturzentrum „KuK e. V.“



Sportfreianlage „Mühlenstraße“

Dissen aTW hält eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen vor. Hierzu gehören insbesondere die Gliederungen des Schulzentrums, das Aktivbad Dissen, die Stadtbücherei und Kindergärten und großzügige zusammenhängende Sportanlagen. Ziel ist es, auch zukünftig eine qualitätsvolle und bedarfsgerechte Sozialinfrastruktur für die Dissener Bürgerinnen und Bürger vorhalten zu können. Bevölkerungswachstum und demographischer Wandel sind daher durch geeignete infrastrukturelle Maßnahmen zu begleiten.

7 Städtebauliche Defizite und Funktionsverluste im Ortskern

7.1 Betriebsgelände Fa. Homann

Das Gelände der Fa. Homann erleidet durch die zum 31.12.2022 anvisierte Betriebsschließung einen vollständigen Funktionsverlust. Gebäude und die innere Organisation des Geländes sind alleinig auf den bisherigen Verwendungszweck, der Produktion von Feinkost und anderen Lebensmitteln, ausgerichtet. Eine Nachfolge der Lebensmittelproduktion an diesem Standort steht nicht in Aussicht und ist nicht beabsichtigt.

Die Bebauung des Areals wurde sukzessive über die letzten anderthalb Jahrhunderte vorgenommen. Die Bausubstanz und der Innenausbau der auf dem Gelände befindlichen Gebäude unterscheiden sich daher, je nach Entstehungszeitraum und zuletzt beherbergter Nutzung, stark. Das Gebiet wird von Großstrukturen dominiert, welche Produktionsanlagen, Lagerflächen, aber auch Labore etc. und Büroräume beherbergen. Hinzukommen vereinzelt Silos, kleinere und mittlere Baukörper und Anlagen wie z.B. ein Fettabscheider. In Teilen ist Bausubstanz bereits abgängig und muss gesichert werden.

Die Fläche des Homann-Geländes ist zu einem überwiegenden Teil mit wasserundurchlässigen Materialien versiegelt. Dies trifft auch auf die nicht-überbauten Flächen auf dem Gelände zu.



"Homann"-Werkgebäude und -Gelände



Straßenansicht „Homann“-Gelände („Bahnhofstraße“)

Am nordwestlichen Rand des „Homann“-Geländes schließen sich eine grüne Freifläche und ein vermutlich mit minderwertigem Baumbestand versehener kleinerer Wald an. Insbesondere die Freifläche ist in ihrer Lage städtebaulich unternutzt und stellt ein städtebauliches Defizit dar. Die Flächen sind im Zuge der städtebaulichen Maßnahmen einzubeziehen und in Wert zu setzen.

7.2 Werksiedlung Meller Str./Stettiner Str.

Die westlich des Homann-Gelände befindlichen Wohnungen der ehemaligen Werksiedlungen wurden als Reihenhäuser und als Mehrfamilienhäuser angelegt und erstrecken sich entlang des Betriebsgeländes an der Meller Straße auf dem Abschnitt zwischen den Straßen Stettiner

Straße und Erpener Weg sowie in Teilen an der parallel verlaufenden Stettiner Straße zwischen den Straßen Erpener Weg und Bahnhofstraße. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist alternd und entspricht nicht modernen energetischen Standards. Die zu sanierende Bausubstanz befindet sich zwischen dem städtebaulich zu ertüchtigenden Betriebsgelände „Homann“ und der bereits in Entwicklung befindlichen Fläche des ehemaligen Krankenhauses Dissen und des ehemaligen Schwesternwohnheims, welches sich zwischen den Straßen Berliner Straße und der Stettiner Straße erstreckt.



**Schlecht integrierte Wohnbebauung
(„Meller Straße“)**



Alte Werksiedlung („Meller Straße“)

7.3 Verkehrswege und -verbindungen

Dissen wird von mehreren Fernverkehrsachsen durchzogen. Hierzu gehören die Bundesautobahn A 33, die Landesstraße L 94 und die Kreisstraße K 335. Die Landesstraße 94 und die Kreisstraße 335 passieren das Betriebsgelände der Fa. Homann. Durch die Konversion des Betriebsgeländes wird auf 13ha eine weitreichende Nutzungsänderung erreicht, die zu einem anzunehmend stark veränderten Verkehrsaufkommen und zu veränderten Verkehrsströmen führen wird. Die Straßenschnitte der Bahnhofstr. im Süden und der Osnabrücker Str. im Norden des Betriebsgeländes sind nicht auf die veränderte Verkehrssituation ausgelegt. Straßenraum ist neu aufzuteilen, Parkbuchten in Teilen aufzunehmen und Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sind zu stärken. Bisherige Fußgängerüberwege sind hinsichtlich der neuen Wegführung ins Konversionsgebiet auf Ihre Position und Anlage hin zu überprüfen. Zukünftige Einmündungsbereiche aus dem Gebiet auf die das Betriebsgelände umlaufende Straßen sind an die neue Verkehrssituation anzupassen und die Sicherheit kreuzender Fußgänger und Radfahrer im Besonderen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die anzunehmenden Einmündungspunkte gegenüber der Straße „Erpener Weg“, gegenüber der „Hochstr.“, gegenüber der Durchwegung von der „Osnabrücker Str.“ zur „Lerchenstr.“ und am bisherigen Hauptwerkstor gegenüber dem Grundstück „Bahnhofstr. 9“.



Fehlender Radweg oder Radmarkierung („Große Straße“ / „Auf d. Worth“)



Einseitig ausgebauter Radweg zwischen Bahnhof und „Homann“-Gelände („Bahnhofstraße“)

Zudem sind die größeren Verkehrsknotenpunkte rund um das Betriebsgelände „Homann“ zu ertüchtigen. Das Gelände ist maßgeblich durch die drei Verkehrsstraßen „Osnabrücker Straße“, „Bahnhofstraße“ und im Westen durch die „Meller Straße“ erschlossen. Die Osnabrücker Str. verläuft in diesem Abschnitt als Kreisstraße K 335 sowie im Nordwesten des Betrachtungsgebiets ebenfalls als Landesstraße L94, deren Führung nach Norden in die „Rechenbergstr.“ abbiegt. Die Bahnhofstr. ist eine örtliche Verbindungsstraße, während die Meller Str. als Sammlungsstraße für die anliegenden Wohngebiete fungiert. Die „Bahnhofstraße“ wechselt in ihrem östlichen Verlauf den Namen zu „Am Krümpel“ und trifft nach gut einhundert Metern auf den Knotenpunkt „Bahnhofstraße/Osnabrücker Str./Große Str.“, der bisher als Straßeneinmündung mit Vorfahrt für die Osnabrücker Str./Große Str. organisiert ist und im westlichen Verlauf am Kreisverkehrsplatz „Große Str./Dieckmannstr./Auf der Worth“ den Übergang in die Dissener Altstadt markiert. Durch die Konversion des Betriebsgeländes „Homann“ sind beachtliche Mehrverkehre im unmittelbaren Umfeld des Areals zu erwarten, die sowohl insgesamt stärkere Verkehrsströme als auch veränderte Kreuzungssituationen bewirken. Die durch den Mehrverkehr einer künftigen Nutzung des „Homann“-Geländes vermutlich nicht hinreichenden Knotenpunkte sind den neueren Anforderungen, die durch die veränderte Situation auf dem freiwerdenden Betriebsgelände entsteht, gemäß anzupassen.



Einseitig ausgebauter Radweg vor „Homann“-Gelände („Bahnhofstraße“)



Knotenpunkt „Am Krümpel“ / Osnabrücker Straße“ / „Große Straße“

7.4 Grünanlagen, Aufenthaltsqualität und Kulturelles

Die Stadt Dissen verfügt im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage über ein Defizit an Grünflächen ökologischer Qualitäten und Flächen, die zu Aufenthalt und Aktivität einladen. Vorhandene Grünräume müssen besser vernetzt und erlebbar gemacht werden. Exemplarisch ist der Verlauf des Dissener Bachs zu nennen, aber auch die Wegeverbindungen rund um den Frommenhof. Während der Dissener Stadtrand durch Angrenzen an den Teutoburger Wald im Norden und attraktive Wegebeziehung in die freie Landschaft auch insbesondere zum Osten der Stadt gut mit Grün mit Naherholungsfunktion versorgt ist, besteht für den Stadtkern selbst diesbezüglich ein Defizit.



Verwilderter und aufgebrochener Weg zwischen „Großer Straße“ und „Frommenhof“



Ausbaubare Erlebarkeit des „Dissener Bachs“, nahe „Große Straße“

Die mittlerweile verkehrsberuhigte „Große Straße“ hat durch verschiedene Aufwertungsmaßnahmen an Aufenthaltsqualität gewonnen. Weiterhin kann das Zusammenspiel von Gebäuden, Verkehrsflächen und sonstigem öffentlichen Raum in diesem Bereich noch verbessert werden, um das Stadtzentrum weitergehend zu beleben.



Cafés und Außenbereiche „Große Straße“ / Rathausplatz



Übergang Rathausplatz gen Nordwesten

7.4.1 Fritz-Homann-Park

Südöstlich des Betriebsgeländes der Fa. Homann befindet sich der nach dem Jahr 1927 angelegte Fritz-Homann-Park. Der Park befindet sich insbesondere in seinem östlichen Abschnitt in einem mangelhaften Zustand. Ursprünglich eine Stiftung des Firmengründers an die Stadt, ist der Park in seiner gegenwärtigen Beschaffenheit unternutzt und schlecht gepflegt. Die Grünflächen präsentieren und insbesondere die historische Brunnenanlage präsentieren sich schlecht gepflegt. Der Zustand wird aus den Reihen der Bürgerschaft seit Jahren bemängelt, so auch im Zusammenhang mit dem im Jahre 2017 durch IPW durchgeführten Bürger-Workshop, der Teil des zwischenzeitlich eingestellten ISEK-Prozesses gewesen ist. Gleichzeitig ist der Park durch seine Lage an der Bahnhofstr. sowie an der Straßenkreuzung Bahnhofstr./Osnabrücker Str./Große Str. von Verkehrslärm belastet, räumlich schlecht gefasst und dadurch stark einsehbar sowie von atmosphärisch geringer Aufenthaltsqualität. Zudem wird der Park im öffentlichen Diskurs dem Alkohol- und Substanzmissbrauch zugeordnet und gilt als vermüllt³. Somit strahlt er nicht zuletzt städtebaulich negativ auf die gesamte Umgebung ab. Bei einer Inwertsetzung des schräg gegenüber liegenden Homann-Geländes wäre der Park zwingend zu revitalisieren, bzw. weiter zu qualifizieren.



Ordnungsrechtliches Verbotsschild zu Alkoholkonsum, „Homann-Park“



„Homann-Gedenkbrunnen“, „Homann-Park“

Der Park mitsamt der ihn prägenden Strukturen wie einem Wasserbecken und einem dem Firmengründer Fritz Homann gewidmeten Denkmal wurden in die Denkmalliste des Landes Niedersachsen aufgenommen. Dem Park wird aufgrund seiner Bedeutung für die Ortsgeschichte und die unmittelbare räumliche Umgebung die Stellung als städtebauliches und geschichtliches Denkmal zugestanden. Umso dringlicher scheint es, auch unter den Vorzeichen der beabsichtigten Investitionen nördlich der Bahnhofstr, dieses Denkmal in einen städtebaulich angemessenen Zustand zu versetzen. Der Park wäre hierbei unter den Maßgaben des Denkmalschutzes zu revitalisieren.

³ vgl. Neue Osnabrücker Zeitung vom 19.03.2015, Ergebnisse Planungsworkshop Stadt Dissen aTW/IPW 04.02.2017, Beitrag Osnastadtkreisblogger 21.02.2020

Zwischenzeitlich wurden seitens der Stadt Dissen aTW beim Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Mittel aus dem Programm für vom COVID-19-Virus betroffene Kommunen beworben. Teil der gestellten Anträge ist eine beabsichtigte Förderung für ein Planungskonzept für die Umgestaltung des Fritz-Homann-Parks. Der Bescheid des Förderantrags wäre abzuwarten. Unbenommen dessen bestünde weiterhin Förderbedarf für die Umsetzung einer zu planenden Umgestaltung des Parks.

7.4.2 Innenstadt

Die Innenstadt hat durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität eine verbesserte Ladenzusammensetzung hinsichtlich Angebotsdiversität - qualität erfahren. Jedoch werden weiterhin Flächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente verwendet. Beklagt wird in der Stadtgesellschaft die geringe Versorgung mit gastronomischen Angeboten und insbesondere das fehlende Hotel-, bzw. profilierte Übernachtungsangebot am Ort. Beide Angebotsarten könnten weitere Belebung für die Stadt versprechen.

Die weiter auszubauende Aufenthaltsqualität ist anzunehmend der Schlüssel dazu, dass der Bereich um die „Große Straße“ zukünftig noch besser angenommen wird und als zu belebender Stadtraum angenommen wird. Investitionen in diesen Bereich stärken den Selbstwert einer Stadtgesellschaft, wie sich u.a. in den getätigten Äußerungen in verschiedenen Beteiligungs- und Informationsrunden in Dissen feststellen lässt. So wird eine Stadt gewünscht, die sich als lebenswert definiert und die ihr bisheriges Image als Standort für Arbeitsplätze weiterentwickeln und um neue Aspekte der Lebensqualität, u. a. im öffentlichen Raum, erweitert.

7.4.3 Kunst und Kultur im südlichen Osnabrücker Land e.V.

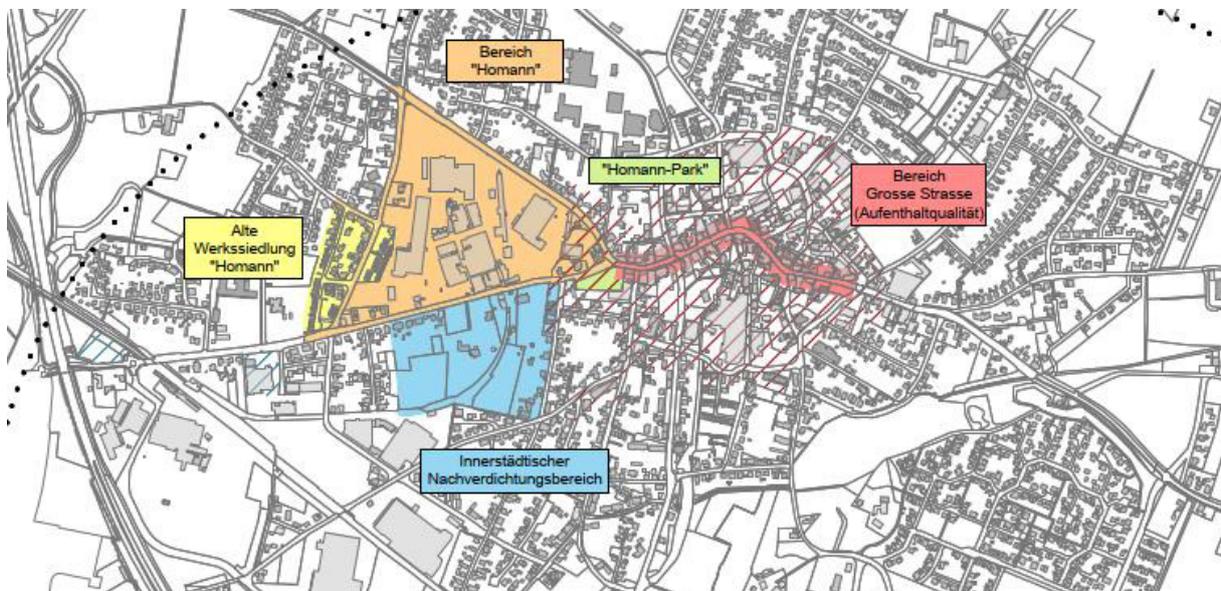
Der Verein Kunst und Kultur im südlichen Osnabrücker Land e.V. (KuK SOL) trägt maßgeblich zur Belebung der kulturellen Landschaft in Dissen aTW bei. Innenstädtisch direkt am östlichen Rand des heutigen Homann-Geländes gelegen, ist dieser Verein bereits jetzt gut gelegene Anlaufstelle für Kulturinteressierte und sozialer Begegnungsort. In dem Fachwerkhaus und dem mit Skulpturen ausgestatteten Garten finden insbesondere zahlreiche Musikveranstaltungen und auch Ausstellungen statt. Zudem beherbergt der Verein eine vollwertige Keramikwerkstatt, in der Kurse zum Töpfern angeboten werden. Der Verein ist in seiner kulturellen Arbeit etabliert und kann nach einer Nachnutzung des Betriebsgeländes der Fa. Homann zu einem der sozio-kulturellen Anker für das großflächige neu zu erschließende Gebiet werden. Zudem ist das Gelände des KuK SOL für Veranstaltungen mietbar. In den Sommermonaten werden im KuK die Möglichkeiten für Trauungen durch das Standesamts Dissen-Bad Rothenfelde geboten.

Zwischen einem angrenzenden Lebensmitteldiscounter und dem jetzigen Betriebsgelände „Homann“ gelegen, hat der Verein keine Erweiterungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist der Garten des Vereins zum jetzigen „Homan“-Gelände ausgerichtet und grenzt potenziell an zukünftige Grünstrukturen. Eine Ausweitung der Aktivitäten des Vereins auf Flächen des „Homann“-Geländes ist wünschenswert. Der Ausbau der Dissener Kulturlandschaft ist wichtiger Baustein beim Ausbau der Wohnstandortqualität der Stadt und somit seiner Zukunftsfähigkeit als leistungsstarkes Unterzentrum in der Region.

8 Abgrenzung möglicher Fördergebiete

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass aufgrund der Nutzungsaufgabe und den daraus resultierenden städtebaulichen Missständen vor allem in einem Teilbereich der Ortslage von Dissen aTW erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich einer Neustrukturierung und Nachnutzung besteht. Die Schließung des „Homann“-Werks am Gründungsstandort nach 146 Jahren lässt die Stadt mit einer rund 13 ha großen Industriebrache in Innenstadtlage zurück, wie sie heute überhaupt nur noch an historisch gewachsenen Standorten zu beobachten ist. Die Entwicklung einer zentralgelegenen Industriebrache in einer solchen Größe ist eine Aufgabe, die sich nicht jeder Stadt stellt und die durch die vergleichsweise überschaubare Größe der Stadt nicht geringer wird. Eine weitere Aufspaltung des Gebiets in mehrere kleine Fördergebiete scheint jedoch nicht sinnvoll, da die Flächen eine städtebauliche Einheit darstellen und eine qualitätsvolle sowie städtebaulich nachhaltige Lösung nur durch eine Gesamtbetrachtung des „Homann“-Geländes denkbar scheint. Während die äußere Erschließung noch in getrennte Projekte fassbar ist, ist allein bereits durch die zwingend abzustimmende Anordnung späterer Nutzungen und auch den daraus resultierenden Anforderungen an diverse Infrastrukturen, eine holistische Betrachtung dieser Konversionsmaßnahme zwingend angeraten.

Erfreulicher Weise ist für gleich mehrere Teilbereiche, welche die Untersuchung des begonnenen ISEK von 2017 als mögliche Handlungsfelder ausgemacht hat, eine Lösung gefunden worden. So befindet sich das Areal „Ehemaliges Krankenhaus/Schwesternwohnheim“ und auch das Gelände „Schulte Werk 2“ bereits in Entwicklung. Auch für den Frommenhof wurde eine sinnvolle und ansehnliche Nachnutzung gefunden, das Gebäude und das Areal ertüchtigt.



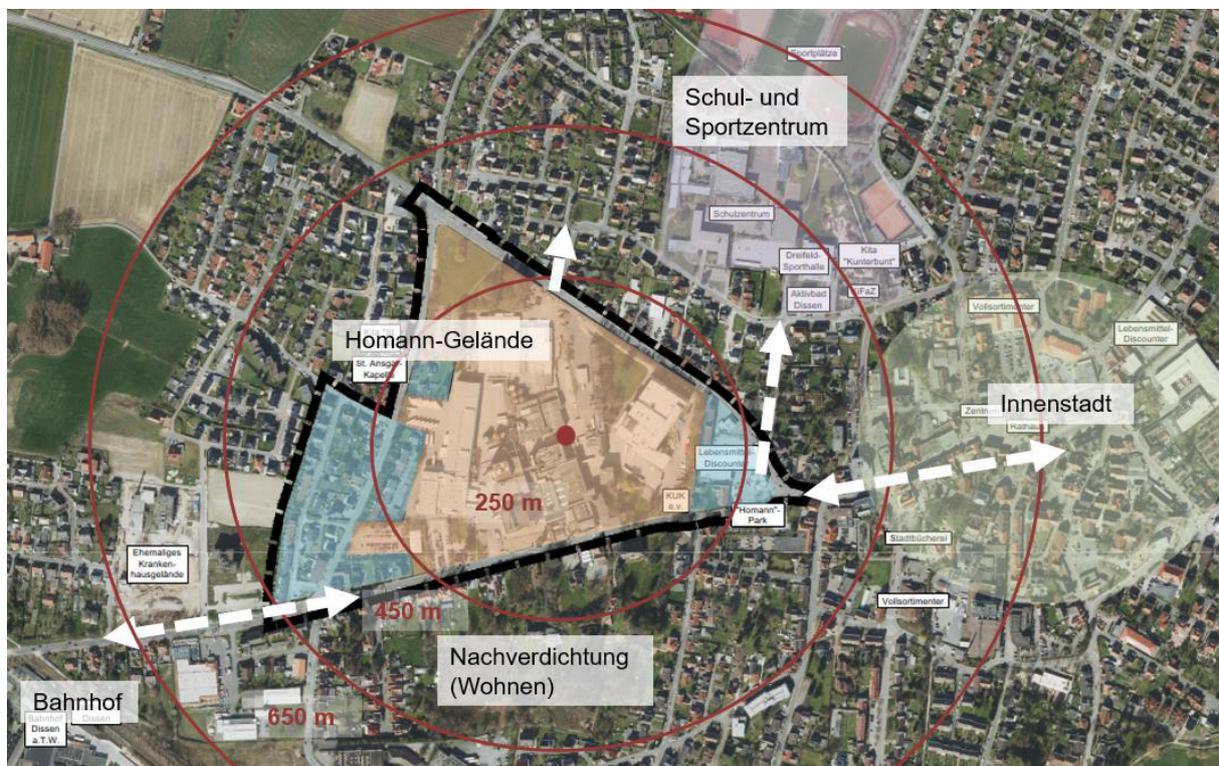
Problembereiche 2023 (IPW, unmaßstäblich)

Weitere Problembereich, sind der innenstädtische Nachverdichtungsbereich südlich der „Bahnhofstr.“ und der Bereich um die „Große Str.“. Insbesondere da sich für den letzteren Bereich zumindest eine Aufwertung durch Stadtmobiliar in der Förderbeantragung befindet und damit zumindest eine theoretische Chance besteht und weil für den innerstädtischen Nachverdichtungsbereich noch keine eindeutigen Entwicklungsziele, auch in Abstimmung mit dem Haupteigentümer, vereinbart wurden, fällt auch unter Berücksichtigung dieser beiden

weiteren möglichen abgrenzbaren Förderbereiche der Schwerpunkt anzustrebender Handlungen auf Maßnahmen auf dem und um das Betriebsgelände der Fa. Homann. Auch aufgrund der Größe und der unterschiedlichen Problemschwerpunkte in den einzelnen Bereichen empfiehlt es sich nicht, den Gesamtbereich in ein Fördergebiet einzubeziehen.

Ein weiterer denkbarer Förderschwerpunkt ist der Homann-Park. Dieser könnte als Endpunkt einer städtebaulichen Entwicklungsachse dem möglichen Förderbereich „Große Str.“ zugeschlagen werden oder als eigenständiger Bereich behandelt werden. Letzteres empfiehlt sich, da der Park in einem verstärkten städtebaulichen Zusammenhang mit einer Nachnutzung des Betriebsgeländes „Homann“ steht. Gleichzeitig sollte der Park vom Fördergebiet „Homann“-Gelände losgelöst behandelt werden, da hier ein parallellaufendes Fördermittelverfahren stattfindet und der Park mit dem Betriebsgelände zwar in starkem städtebaulichem Bezug steht, aber insbesondere durch die Trennung durch die „Bahnhofstr.“ keine städtebauliche Einheit bildet.

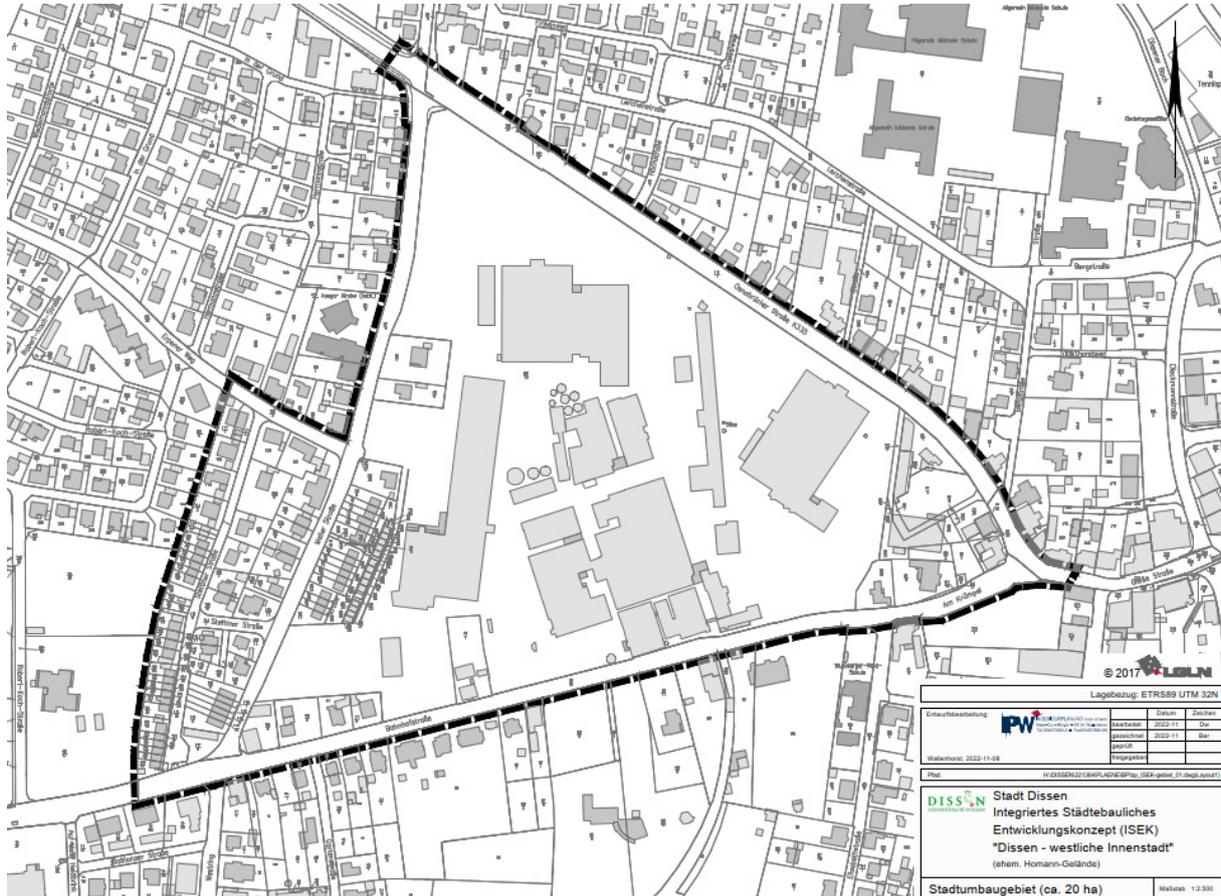
In der jüngeren Vergangenheit konnten erfreulicher Weise mehrere städtebauliche Problemlagen im Stadtgebiet einer Lösung zugeführt werden. Mit dem 13 ha großen „Homann“-Gelände liegt die größte und unaufschiebbarste städtebauliche Aufgabe allerdings noch vor der Stadt Dissen aTW. Auch wenn weiterhin mehrere abgrenzbare Fördergebiete denkbar wären, soll aus den dargelegten Gründen und aufgrund des akut bestehenden Handlungsbedarfs, zunächst der Bereich „Homann-Gelände“ als Fördergebiet für Mittel aus der Städtebauförderung ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund beziehen sich die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen und Kosten zunächst allein auf diese Gebietskulisse.



Wegebeziehungen „Homann“-Gelände und Dissener Innenstadt (IPW, unmaßstäblich)

Im Wesentlichen geht es darum, für die bestehenden bzw. drohenden Brachflächen in zentraler Lage von Dissen aTW eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung zu entwickeln.

Aufgrund der Gemengelage-situation im zentralen Ortskern von Dissen aTW mit einer großen bevorstehenden Industriebrache, scheint eine Anmeldung für das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ angezeigt.

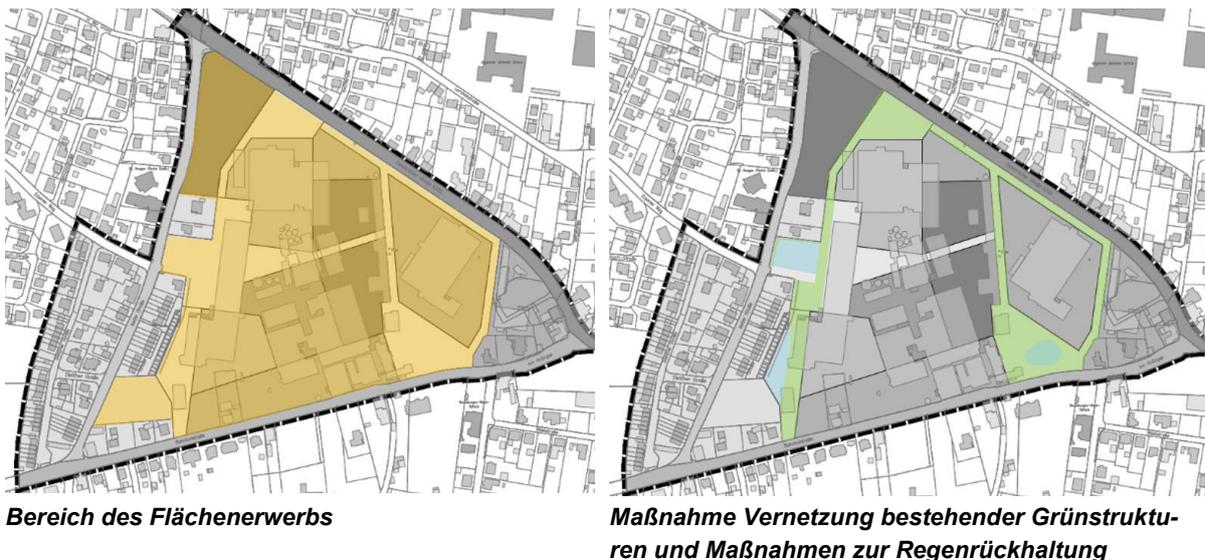


Stadumbaugebiet (IPW, unmaßstäblich)

9 Geplante Maßnahmen

Da bereits auf dem Betriebsgelände der Fa. Homann und im unmittelbaren Umfeld ein erheblicher und umfassender Förderbedarf gegeben ist, werden im Anhang in der Anlage 1 „Projektblätter“ lediglich Maßnahmen in ausgearbeiteter Form vorgestellt, die sich auf diesen Nahbereich beziehen. Die Maßnahmen sind mit einer Beschreibung der Ausgangssituation und der angestrebten konzeptionellen Lösung dargestellt. Zusätzlich werden sie nach Möglichkeit bildlich verortet und der Ist-Zustand fotografisch abgebildet. Zusätzlich werden die angenommenen Kosten der einzelnen Maßnahmen, die Aufteilung der Rahmen der Städtebauförderung anfallenden Förderbedarfs und ggf. gegenzurechnende sonstige Einnahmen durch Dritte aufgeführt.

Durch den städtebaulichen Funktionsverlust auf dem „Homann“-Gelände in seiner jetzigen Form wird vorwiegend eine flächenhafte Betrachtung von Maßnahmen notwendig. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass nur in den seltensten Fällen vom Erhalt von Gebäuden auf den Flächen des Betriebsgeländes ausgegangen wird. Als vorbereitende Maßnahme ist hier der zuvor beschriebene Flächenerwerb durchgeführt worden.



Um der Aufgabe, das schon bald ehemalige Industrieareal wieder in einen permeablen städtebaulichen Kontext mit der Dissener Innenstadt zu bringen, wurde ein Strukturkonzept für die Nachnutzung des Areals erarbeitet. Das erarbeitete Strukturkonzept dient auch der besseren Verortung und Unterteilung von Einzelmaßnahmen, insbesondere auf der Fläche des heutigen Betriebsgeländes. Das Zuweisen von Flächenbedarfen für einzelne Maßnahmenschritte dient zudem der Vorbereitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Strukturkonzept wurde durch das Büro Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) ausgearbeitet und hat folgende Maßnahmen zum Gegenstand:

Auf der vormals industriell genutzten Fläche soll ein neuer Innenstadt-Stadtteil, bzw. ein Innenstadt-Quartier entstehen. Im Zentrum der Planung stehen Wohnbauflächen, die sich

innerhalb des Gebiets in verschiedene städtebauliche Dichten unterteilen. Am nord-westlichen Rand sowie in der Mitte des Gebiets ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, bzw. dem Bautyp der „Stadt villen“ vorgesehen, die in einer drei- bis viergeschossigen Bauweise ange-dacht sind. Ein weiteres in der Mitte des Areals gelegenes Gebiet ist der Unterbringung von Doppel- und Reihenhäusern gewidmet. Hier kann von einer Zweigeschossigkeit ausgegangen werden. Flächen für kompakt-aufgelockerte Bautypen wie Kettenhäuser und Atriumhäuser fin-den sich nordwestlich und südwestlich des Gebietsmittelpunkts. Der Neubau von freistehen-den Einfamilienhäusern ist vor der besonderen Verantwortung der Planung an dieser Stelle, die Versiegelung im Dissener Stadtkern zu senken, nicht vorgesehen. Bestehende Einfamili-enhausgebiete, die ins Maßnahmengebiet fallen, sind im Plan unter den mit der Beschriftung „W4“ beschrifteten Flächen gekennzeichnet.

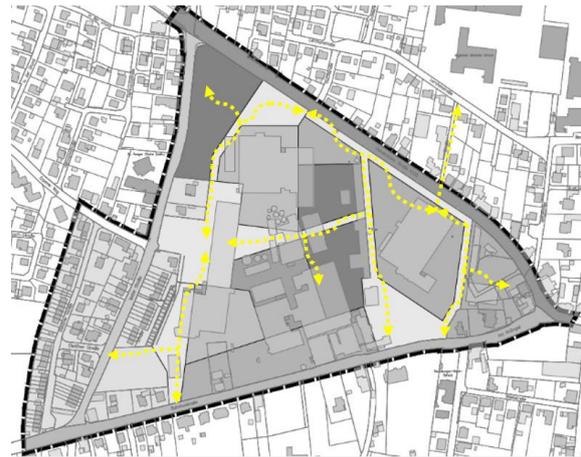
Um eine gemischte urbane Nutzung unterzubringen, die auch nicht störenden gewerblichen Nutzungen eine Ansiedlung ermöglicht, wird neben der bestehenden, mit „MU2“ gekennzeich-neten Fläche, eine neue Ausweisung von Flächen für die Mischung im Sinne eines „Urbanen Gebiets“ nach Baunutzungsverordnung vorgesehen. Eine dieser mit „MU1“ beschriebenen Flächen schließt sich entlang der bestehenden „MU2“-Fläche an und wird von dieser nur durch einen Grünzug getrennt. Die weitere „MU1“-Fläche befindet sich entlang der Bahnhofstr. und umschließt auch denkmalgeschützte Strukturen, für deren Nachnutzung sich eine gewerbliche Lösung vorgestellt werden kann.

Gemeinhin sind die mit dem Planeinschrieb „D“ gekennzeichneten Elemente mit einem Eintrag in die Denkmalschutzliste des Landes Niedersachsen ausgestattet und daher unter eben die-sen Maßgaben zu erhalten. Weitere potenziell zu erhaltende Strukturen, welche bei Konser-vierung für das neue Quartier ortsbildprägend wirken können, sind auf dem Strukturplan durch eine blaue Ellipse verortet.

Um Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu begegnen, ist eine groß-zügige Durchgrünung des Gebiets vorgesehen. Hierzu werden im Einzelnen bestehende Grünstrukturen aufgewertet und in einen neuen Zusammenhang aus Grünwegen und -flächen zusammenhängend vernetzt. Die Maßnahmen hierzu sind im Plan mit dem Einschrieb „G1“ versehen. Parkähnlich gestaltete Flächen, die dem wohnstandortnahen Freizeiterleben und dem Zusammenkommen im Quartier dienen sollen, sind über den Einschrieb „G2“ dargestellt. Diese Flächen beinhalten auch Wasserflächen für die Regenrückhaltung, deren Flächenbe-darf bereits im Vorwege im Rahmen einer überschlägigen wasserwirtschaftlichen Vorplanung ermittelt wurden (s. Anlage 1 „Projektblätter“).



Lage des Quartiertreffpunkts

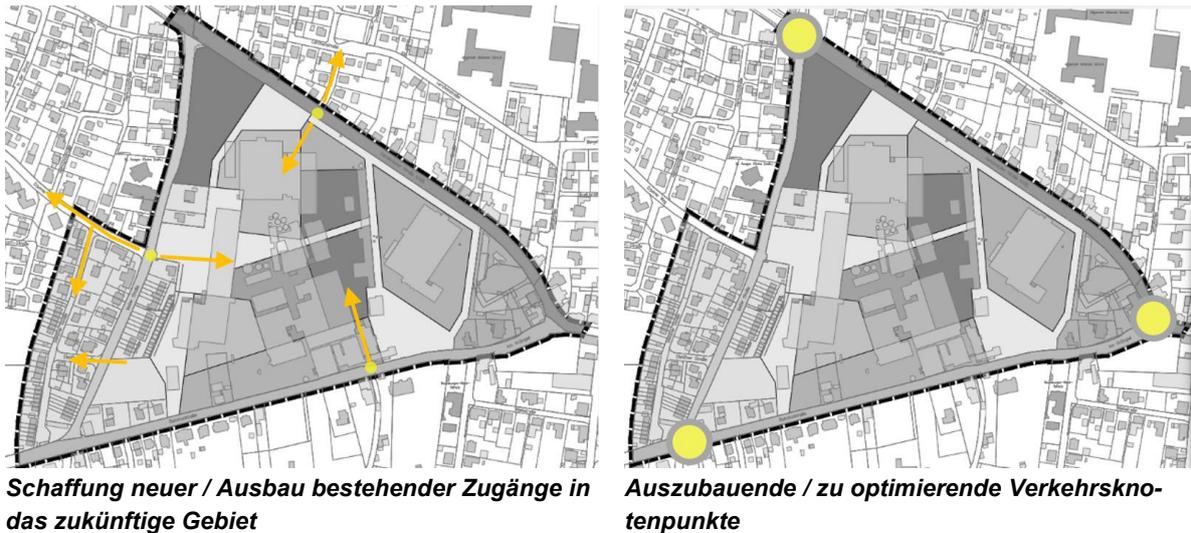


Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes

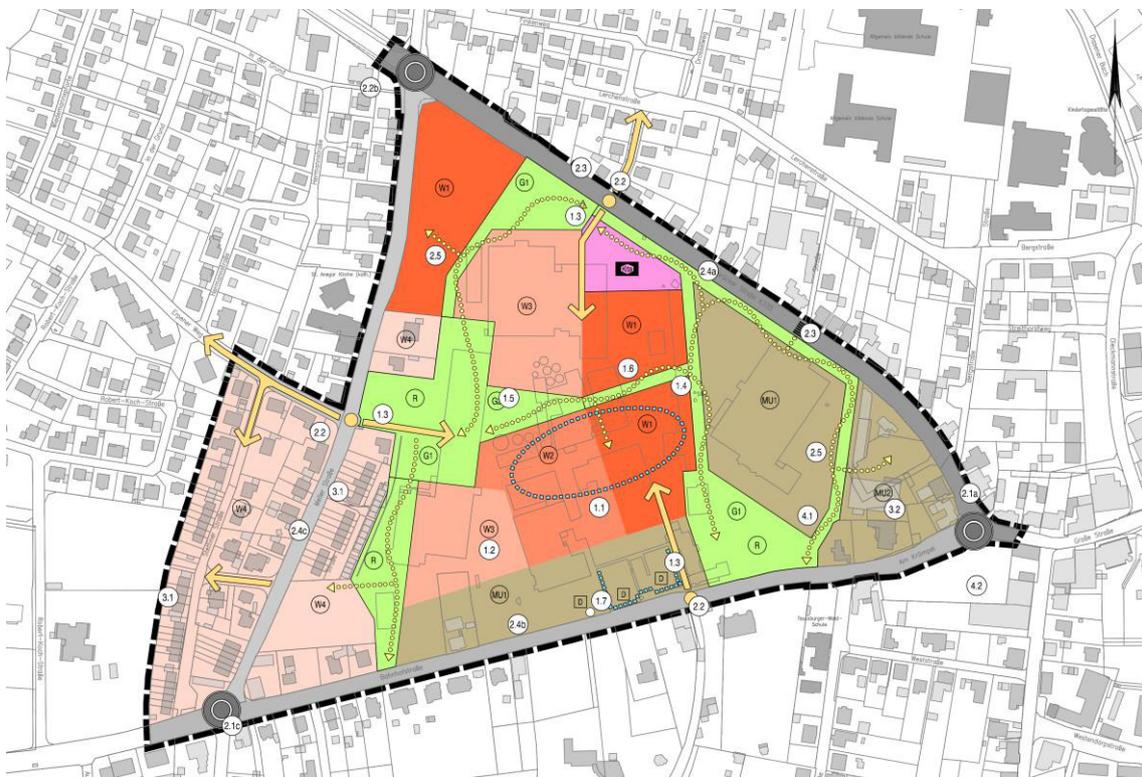
Durch die Neuausweisung von Bauland ist mit einem Zuzug von Neubürgerinnen, vor allem auch jüngeren Familien zu rechnen. Aus den zugeordneten Flächen und der städtebaulichen Unterteilung des „Homann“-Geländes im vorliegenden Strukturkonzept lassen sich überschlägige Zahlen für Nettobauland und zu realisierenden Wohneinheiten ableiten. Die in der Kindertagesstätten-Bedarfsplanung des Landkreises Osnabrück für die Stadt Dissen ermittelte Betreuungsquote und andere Standardzahlen zur Bevölkerungsverteilung zugrunde gelegt, lässt sich bei einer vollständigen Umsetzung des Strukturkonzepts von einem allein durch das Gebiet selbst induzierten Mehrbedarf von 33 Betreuungsplätzen in der Altersgruppe 0-5 Jahren ausgehen. Angesichts der in Kapitel 4.1 dargestellten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und den daraus abgeleiteten Schlüssen ist durch eine gleichmäßige Auslastung der Betreuungsinfrastruktur in Dissen ohne weiteren Zubau auszugehen. Der Betreuungsmehrbedarf durch Wohnbauflächenneuausweisung ist daher – idealerweise innerhalb des Gebiets in dem er entsteht – durch Zubau an Betreuungskapazitäten zu decken. Hierfür sind im Strukturkonzept Gemeinbedarfsflächen vorgesehen, auf denen eine Kindertagesstätte realisiert werden könnte. Auch die Entwicklung der Bedarfe an Plätzen in integrativen Kindertagesstätten, der in Dissen laut Planungsberechnungen des Landkreises deutlich höher ausfällt als in den Nachbarkommunen, sollte in diesem Zusammenhang mitbetrachtet werden.

Allerdings kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen genau an der im Fördergebiet vorgesehenen Stelle, bzw. überhaupt innerhalb der Grenzen des Fördergebiets befriedigt werden soll. So könnten sich bis dahin bereits anderweitige Neubauüberlegungen ergeben, die den zukünftig entstehenden Bedarf an anderer Stelle in erreichbarer Nähe mitbedienen könnten.

Unabhängig davon, zeichnen sich bereits weitere Bedarfe ab, denen mit dem Zubau von sozialer Infrastruktur auf der im Strukturkonzept als „Gemeinbedarfsfläche“ gekennzeichneten begegnet werden könnte. So besteht bereits heute Bedarf nach einem Kinder- und Jugendzentrum. Auch eine schulische Nutzung, z.B. für ein Oberstufenzentrum oder einen Mensabau, scheint möglich. Fest steht, dass auch die Bedarfe an diesen sozialen Infrastrukturen durch den im Strukturkonzept im Rahmen des Stadtumbaus geplanten Zubau an Wohnraum mit Sicherheit zunehmen werden. Eine weitere Konkretisierung sowie Umsetzung einer neuen Gemeinbedarfseinrichtung mit sozialem und/oder Bildungsbezug scheint daher bereits jetzt wahrscheinlich.



Da bei Umsetzung des Strukturkonzepts mit stark veränderten Wegebeziehungen sowie einem allgemein gesteigerten Verkehrsaufkommen sowie einer Verkehrsanteilverchiebung hin zu Rad- und Fußverkehren ausgegangen werden kann, sind Maßnahmen zu den umgebenden Verkehrsräumen und drei entscheidenden Knotenpunkten entwickelt worden. Diese finden sich in der Kartendarstellung über das Symbol grauer Kreise. Neu zu entwickelnde Zuwegungen ins Gebiet sowie neue Querungen ins und aus dem Gebiet heraus, sind im Plan mit gelben Pfeilen dargestellt, eine innere Erschließung für den Rad- und Fußverkehr als gelb gepunktete Pfeile.

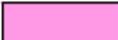


Weitere Maßnahmen, deren genauere Darstellung und eine genaue Erläuterung des strategischen Hintergrunds der Einzelmaßnahmen, bzw. Maßnahmenpakete finden sich im Anhang 1 auf den „Projektblättern“.

1. Gebäude / bauliche Nutzungen

-  Urbanes Gebiet (mit einem breiten Nutzungsspektrum
z.B. Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, etc.)
-  Homann-Gelände
-  Bestandsnutzungen (zwischen "Osnabrücker Straße" und "Am Kumpel")

- Wohnbauflächen*
-  Mehrfamilienhäuser / Stadtvillen (3- bis 4-geschossig)
-  Doppel- und Reihenhäuser / Stadthäuser (2-geschossig)
-  Ketten- und Atriumhäuser, evtl. freistehende Einfamilienhäuser (1- bis 2-geschossig)
-  ehem. Werksiedlungen Homann (einschl. unmittelbar angrenzende Bereiche)

-  Gemeinbedarfsflächen (z.B. Kita)

- Denkmalschutz*
-  Baudenkmale gem. Denkmalliste der Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (NLD):
"Gruppe baulicher Anlagen" gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG
-  Straßenfassade
-  Wasserturm
-  (zumindest teilweiser) Erhalt und Sanierung der alten industriellen Bausubstanz
-  Gebäudeabbrüche

2. Freiflächen / Stadtgrün

-  Vernetzung bestehender Grünstrukturen (Erhalt des vorhandenen alten Baumbestandes /
straßen- und wegbegleitende Grünstreifen, auch zur Regenwasserableitung, -versickerung)
-  Parkartig gestalteter Bereich schwerpunktmäßig für Regenwasserrückhaltung

3. Erschließung / Verkehrskonzept

-  vorh. klassifizierte Hauptverkehrsstraße
-  innerörtliche Verkehrsstraße
-  Wohnsammelstraße
-  Wohnstraßen
-  geplante Anknüpfungspunkte zur Erschließung des ehem. Homann-Geländes
-  Ausbau / Optimierung (Ertüchtigung) der vorhandenen Knotenpunkte
-  Separate Fuß- und Radwege

Legende Strukturkonzept

Die abgebildete Legende erläutert die dargestellten Flächen und Symbole des Strukturplans.

Maßnahmen

- 1.1 Gebäudeabbrüche Betriebsgelände „Homann“
- 1.2 Entsiegelung und Bodensanierung Betriebsgelände „Homann“
- 1.3 Erschließung Betriebsgelände „Homann“
- 1.4 Vernetzung bestehender Grünstrukturen (G1-Gebiete)
- 1.5 Grünanlagen zum Aufenthalt Betriebsgelände „Homann“ (G2-Gebiete)
- 1.6 Klimaresilienter Städtebau Betriebsgelände „Homann“
- 1.7 Denkmalgeschützte Strukturen

- 2.1a Umbau Verkehrsknotenpunkt „Osnabrücker Str.“/„Große Str.“/„Am Krümpel“
- 2.1b Umbau Verkehrsknotenpunkt „Osnabrücker Str./Meller Str./Rechenbergstr.“
- 2.1c Umbau Verkehrsknotenpunkt „Bahnhofstr./Meller Str./Westring“
- 2.2 Ertüchtigung/Schaffung Einmündungen Umfeld „Homann“-Gelände
- 2.3 Querungshilfen Umgebung „Homann“-Gelände
- 2.4a Ausbau Fuß- und Radinfrastruktur „Osnabrücker Str.“
- 2.4b Ausbau Fuß- und Radinfrastruktur „Bahnhofstr.“
- 2.4c Ausbau Fuß- und Radinfrastruktur „Meller Str.“
- 2.5 Wegenetz nicht-motorisierte Verkehre Nachnutzung „Homann“-Gelände

- 3.1 Sanierung Werksiedlung „Homann“
- 3.2 Aufwertung Mischgebiet zwischen „Osnabrücker Str.“ und „Am Krümpel“ (MU2)

- 4.1 Freiflächen/Erreichbarkeit „KuK e.V.“
- 4.2 Umgestaltung Homann-Park

Legende Maßnahmen

Die Legende zu den Maßnahmen beschreibt die Titel der Einzelmaßnahmen, die über Nummerierung in der abgebildeten Fassung des Strukturkonzepts verortet werden.

10 Kosten und Finanzierung

10.1 Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt die Grundlage für die Ermittlung der zur Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlichen finanziellen Mittel dar.

Bereich A: Homann-Gelände			
Nr.	Kostenposition	Kostenangabe/Grundlage	Summe brutto inkl. NK
1	Grunderwerb	Oleg im Auftrag der Stadt Dissen	8.185.000 €
2	Rückbau leerstehender Gebäude und Infrastruktur (Abbruch)	Geschätzt Umtec (2017)	8.068.200 €
3	Rückbau Oberflächen, Altlasten inkl. Gutachten	Geschätzt 15 €/m ² von 128.000 m ²	2.183.753 €
4	Erschließungskosten (Straßen, Wege, Grünordnung, anteilige Oberflächenentwässerung, Grünordnung, Freiräume, Spielbereiche, Freizeit) – ca. 128.000 m ²	Summe Einzelnahmen, abgeleitet aus Strukturkonzept	7.453.352 €
5	Erschließungsmaßnahmen/Ausbau angrenzende Straße/Anschlüsse etc.	Summe Einzelnahmen, geschätzt	2.435.520 €
6	Ordnungsmaßnahmen, Vermessung, Grundstücksneuordnung	pauschal	650.000 €
7	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städteb. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept)	pauschal	435.625 €
8	Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Dokumentationen, Info-Broschüren	pauschal	161.500 €
9	Umbau und Umnutzung von Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke - Baudenkmale	Pauschal geschätzt	2.000.000 €
10	Gemeinbedarfsinfrastruktur für ausgelöste Bedarfe (z.B. Kita-Nebau)	Pauschal geschätzt	n. n.
11	Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz	Pauschal geschätzt	1.000.000 €
12	Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger	6% der Projektkosten	1.635.000 €
	Gesamtsumme Kosten		34.032.450 €

Einnahmen			
	Angenommenes Nettobauland gem. Strukturkonzept = 52.183 m ² Wohnbaufläche und 26.420 m ² Urbanes Gebiet	Annahme 120 €/m ² WA und 70 €/m ² MU ohne Erschließungsbeiträge	8.100.000 €
	Erschließungsbeiträge	Strukturkonzept, überschlägig; überschl. wasserwirtschaftl. Vorplanung	3.147.768 €
	Förderfähige Gesamtkosten des Teilbereichs a) der Gesamtmaßnahme		23.414.182 €

Bereich B: Werksiedlungen Umfeld			
Nr.	Kostenposition	Kostenangabe/Grundlage	Summe brutto inkl. NK
1	Planung, Bauüberwachung zu 1 – 16% der Bruttokosten	16% von 85.000 € =	100.300 €
2	Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz Pauschal	geschätzt	135.000 €
3	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städteb. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept)	pauschal	25.625 €
4	Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Dokumentationen, Info-Broschüren	pauschal	9.500 €
5	Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger	6% der Projektkosten	16.000 €
	Gesamtsumme Kosten		286.425 €
	Einnahmen		
	Keine Einnahmen		0 €
	Förderfähige Gesamtkosten des Teilbereichs b) der Gesamtmaßnahme		286.425 €

Bereich C: Mischgebiet zwischen „Osnabrücker Str.“ und „Am Krümpel“			
Nr.	Kostenposition	Kostenangabe/Grundlage	Summe brutto
1	Erschließungsmaßnahmen angrenzende Straßen/Anschlüsse, Wohnumfeldverbesserung	pauschal	74.340 €
3	Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz Pauschal	geschätzt	300.000 €

4	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städteb. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept)	pauschal	51.250 €
6	Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Dokumentationen, Info-Broschüren	pauschal	19.000 €
7	Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger	6% der Projektkosten	25.000 €
	Gesamtsumme Kosten		469.590 €
	Einnahmen		
	Keine Einnahmen		0 €
	Förderfähige Gesamtkosten des Teilbereichs c) der Gesamtmaßnahme		469.590 €

	Gesamtaufstellung		
	Gesamtsumme Kosten Bereiche a), b) und c)		34.788.465 €
	Einnahmen Bereiche a), b) und c)		11.247.768 €
	Förderfähige Gesamtkosten		<u>23.540.697 €</u>
	Bei Annahme der Drittförderung gemeindlicher Anteil der Stadt Dissen		7.846.899 €
	Durchführungszeitraum 10 Jahre	Jährlicher Eigenanteil	784.689 €

10.2 Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

10.2.1 Kosten

Die Kosten ergeben sich schätzungsweise aufgrund von Erfahrungswerten und sind mengenmäßig wie inhaltlich aus den Bedarfen des vorliegenden Strukturkonzepts abgeleitet. Für anfallende Dienste wie z.B. Ingenieursleistungen, wurde mit gängigen prozentual anzusetzenden Pauschbeträgen gearbeitet.

10.2.2 Einnahmen

Zu den zweckgebundenen Einnahmen zählen Erlöse durch die Reprivatisierung von Grundstücken, ggf. umzulegende Erschließungsbeiträge u. ä. Die grobe Schätzung der Einnahmen

wurden analog zum anzunehmenden Nettobauland, den Erschließungsflächen, etc. auf Grundlage des Strukturkonzepts vorgenommen.

10.2.3 Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll in dem geplanten Stadtumbaugebiet u.a. zu einer Beseitigung gewerblicher Leerstände und einer nachhaltigen Stärkung und Attraktivitätsverbesserung des zentralen Versorgungsbereiches von Dissen führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen, im Hinblick auf

- Andere öffentliche Investitionen,
- Private Investitionen,
- Die Bündelung öffentlicher Mittel (z.B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Hierbei liegt der Erfolg der Gesamtmaßnahme besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben.

10.2.4 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von ca. 29,5 Mio. € zuwendungsfähiger Ausgaben stellt für das Stadtumbaugebiet den unabweisbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Stadt - kann auch privates Kapital mobilisiert und zu einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ bildet die wesentliche finanzielle Grundlage. Darüber hinaus sollen auch andere Mittel, z.B. aus der Wirtschaftsförderung, GVFG, KfW-Mittel, u. ä. als Komplementärfinanzierung eingesetzt werden, die ggf. vorrangig einzuwerben sind.

Der enge Finanzierungsrahmen und das Gebot eines wirtschaftlich sparsamen Umgangs erfordern frühzeitig die Aufstellung bestimmter Maßnahmenprioritäten. Zum gegenwärtigen Arbeitsstand des Strukturkonzepts, dass sich vor allem auf die städtebauliche Entwicklung des „Homann“-Areal fokussiert, genießen die meisten Maßnahmen eine hohe Priorität, da sie unmittelbar mit dem Betriebsgelände „Homann“ und seiner Nachnutzung verbunden sind. Die vorgenommene Priorisierung von Maßnahmen findet sich in Form von farbigen, quadratischen Symbolen auf den angehängten Projektblättern wieder.

11 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Stadtumbaumaßnahmen durch den § 137 BauGB „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ i. V. m. dem § 171b Absatz 3 BauGB gesetzlich geregelt:

„Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“

Im ISEK-Prozess der Jahre 2016-2018 haben im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verschiedene Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden, die nachfolgend im Einzelnen beschrieben und dokumentiert sind. Eine weitere Einbindung der Bürgerinnen und Bürger fand im März 2023 in Form einer Bürgerinformation in Dissen statt, bei der Fragen an den Förderprozess sowie die Inhalte der Planung gestellt und eigene Anregungen abgegeben werden konnten.

Bereits im Rahmen der Beteiligung im Jahr 2017 zeigte sich die beteiligte Öffentlichkeit gegenüber den grundsätzlichen Überlegungen, die zu der Fläche angestellt wurden, aufgeschlossen. Eine konkrete Planung wurde nicht besprochen. Vielmehr wurden die Bürgerinnen und Bürger als „lokale Expertinnen und Experten“ eingebunden, die Ihre Sicht auf die einzelnen Handlungsbereich im Untersuchungsgebiet schilderten und ihren Blick auf Stärken und Schwächen städtischer Strukturen und mögliche sich daraus ergebende Entwicklungen mitteilten.

Für den Fall, dass eine Entscheidung für ein Vorgehen im Rahmen eines Sanierungsgebiets würden weitere Schritte im Sinne einer Vorbereitung der Sanierung gemäß § 140 BauGB unter fortwährender Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) durchgeführt werden. Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt:

- Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt
- gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen
- öffentliche Sitzungen des Rates bzw. der Fachausschüsse
- Broschüren und Sanierungszeitungen sowie Informationsflyer
- Informationsveranstaltungen und Ausstellungen zu aktuellen Schwerpunktthemen der Sanierung
- Information und Beteiligungsmöglichkeiten über das Internet

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit durch die im Auftrag der Stadt Dissen handelnde oleg wird derzeit die Notwendigkeit des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts und förmlicher Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB nicht gesehen. Vielmehr wird die Festlegung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB als ausreichend erachtet, um die festgelegten Ziele und Zwecke des Erneuerungsprozesses zu erreichen.

Selbstverständlich steht das Bauamt der Stadt Dissen aTW jederzeit für Rückfragen und Informationsgespräche über die weitere Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Stadterneuerungsmaßnahmen in Dissen aTW zur Verfügung.

Folgende Aktivitäten und Veranstaltungen haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bisher stattgefunden:

11.1 Bürgerinformationsveranstaltung 2017

Bereits am 19.01.2017 hat in der Aula der Realschule Dissen aTW eine Bürgerversammlung stattgefunden, in der unter anderem über die Erarbeitung eines ersten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die westliche Innenstadt informiert wurde. Diese Veranstaltung diente der Information der Bürgerinnen und Bürger über die Ausgangssituation und den Anlass des ISEK-Prozesses sowie über die ersten Erkenntnisse und angestellten Überlegungen für die Durchführung. Eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, in denen eigenes Wissen eingebracht und Wünsche geäußert werden konnte, wurde rund zwei Wochen später im Workshop-Format durchgeführt.

Wie geht's weiter im Zentrum? – Bürger sind gefragt

Workshop zur Stadtentwicklung Dissen am 4. Februar

asr **DISSEN.** In Dissen gibt es einige Ecken, für die die Stadt neue Ideen braucht. Mithilfe des Ingenieurbüros IPW Ingenieurplanung Wallenhorst will die Stadt nun ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (Isek) erstellen. Dipl.-Ing. Johannes Eversmann stellte den Ablauf in einer Bürgerversammlung vor.

Ein Isek soll konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für Herausforderungen wie städtebauliche Defizite und Anpassungserfordernisse schaffen. „Das Konzept zeigt Problembereiche für einen Raum auf und berücksichtigt dabei aber die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen“, sagte Eversmann. Es werden also nicht einzelne Gebäude oder Straßenzüge betrachtet, sondern die ganze Stadt mit all ihren Lebensbedingungen.

Krankenhaus

Dissen wolle sich vor allem über Problembereiche

dafür Programme aufgelegt, auf die Kommunen zugreifen könnten. Das Isek sei dafür zwingend die Voraussetzung. Nur mit einem solchen Konzept gebe es Fördermittel. Das Ziel der Stadt Dissen sei, den Antrag auf die Aufnahme ins Städteförderprogramm zum 1. Juni 2017 zu stellen.

Workshop

Nach Abstimmungs-gesprächen mit der Stadtverwaltung sollen nun auch die Bürger ins Boot geholt werden. Am 4. Februar wird in der Realschule ein Workshop stattfinden, in dem Dissener ihre Ideen in vier verschiedenen Arbeitsgruppen einbringen können. Eine soll sich mit dem Homann-Gelände und dem Krankenhaus beschäftigen, die zweite mit der innerstädtischen Wohnverdichtung, die dritte mit Infrastruktur, Verkehrsnetz und öffentlichen Einrichtungen und die vierte mit der Innenstadtentwicklung und dem Problem der Leerstände bei-

spielsweise an der Großen Straße. Der Workshop wird um 10 Uhr beginnen und bis maximal 14 Uhr dauern.

Die nächsten Schritte sind dann die Vorstellung der Ergebnisse am 9. Mai im Planungsausschuss, dann die Präsentation im Verwaltungsausschuss und Rat am 15. Mai und letztendlich die Präsentation in einer zweiten Bürgerversammlung am 18. Mai. „Endgültig entschieden wird frühestens im Frühjahr 2018“, so Johannes Eversmann.

Mit Getränken

Bauamtsleiter Heinrich Kocks bat darum, dass die Bürger sich zu dem Workshop anmelden, damit für ausreichend Getränke gesorgt werden kann. Dieses sollten sie tun bei Eugen Görlitz im Rathaus Zimmer 105, Telefon 0 54 21/303-135, goerlitz@dissen.de.

Mehr aus Dissen lesen
Sie im Internet auf www.noz.de/dissen

Flächen in Dissen, über die sich nicht nur Verwaltung und Planer den Kopf zerbrechen, sondern zu denen auch die Bürger ihre Ideen einbringen sollen. Ein Workshop zur Stadtentwicklung in Dissen findet am 4. Februar statt. Grafik: IPW Ingenieurplanung Wallenhorst

11.1.1 Planungsworkshop

Der Planungsworkshop sollte die Öffentlichkeit zu einem frühen Zeitpunkt einbinden. Ziel war es, vor dem Hintergrund der identifizierten Schwerpunktbereiche weitere Informationen zu den einzelnen Problemlagen aber auch Potenzialen zu erheben und einen Zugang zu den Vorstellungen und Wünschen der Stadtgesellschaft für ihre Stadt zu erhalten. Zudem sollte durch Information und einen gegenläufigen Informationsfluss die Akzeptanz für zukünftige städtebauliche Maßnahmen der Stadt geschaffen, bzw. gesichert werden.

Der Planungsworkshop zum ISEK „Dissen - westliche Innenstadt“ wurde am Samstag, den 04.02.2017 unter Beteiligung interessierter Dissener Bürger durchgeführt. Zur Einführung erfolgte eine Präsentation zum Ablauf und Aufbau des Workshops sowie zum inhaltlichen Ablauf der Erarbeitung eines ISEK.

 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 				
Begrüßung durch die Stadt				
„Impulsreferat“ zum Bearbeitungsstand des ISEK Ziele und Zwecke (Städtebauförderung) / Handlungsfelder		ca. 20 min.		
Zielsetzungen und Inhalte aus Sicht der Bürger		ca. 45-50 min.		
Arbeitsgruppe 1 <u>Thema:</u> „Entwicklungsbereich Homann-Gelände/ Krankenhaus“ Matthias Desmarowitz	Arbeitsgruppe 2 <u>Thema:</u> „Innerstädtisches Wohnen - Nachverdichtung“ Moritz Richling		Arbeitsgruppe 3 <u>Thema:</u> „Infrastruktur, Verkehr, Freiraum, öff. Ein- richtungen u. Anlagen“ Johannes Eversmann	Arbeitsgruppe 4 <u>Thema:</u> „Innenstadt- entwicklung“ Jürgen Wieching
Brötchen- und Kaffeepause			ca. 25 min.	
Vorstellung und Erörterung der Arbeitsergebnisse			ca. 25-30 min.	
Ausblick / weiteres Verfahren Ende des Workshops gegen 13 h		ca. 10-15 min.		

Präsentation Ablauf des Workshops

11.1.2 Durchführung des Planungsworkshops

Die konkrete Durchführung des Planungsworkshops erfolgte nach der thematischen Einführung in Arbeitsgruppen, um die Zielsetzungen und Inhalte aus der Sicht der Bürger zu erarbeiten. Die Arbeitsgruppen wurden thematisch zusammengefasst:

AG 1: Entwicklungsbereich Homann-Gelände / Krankenhaus

AG 2: Innerstädtisches Wohnen - Nachverdichtung

AG 3: Infrastruktur, Verkehr, Freiraum, öffentliche Einrichtungen und - Anlagen

AG 4: Innenstadtentwicklung

Die Bearbeitung der Themenfelder erfolgte in Gruppen, zu denen sich die anwesenden Bürger nach eigenen Interessen selbständig zusammenfanden. Die Moderation innerhalb der Gruppe übernahm ein Mitarbeiter der IPW. Im weiteren Verlauf der Gruppenarbeit wurde ein/e Bürger/in aus der Gruppe zur späteren Vorstellung der Ergebnisse im Plenum ausgewählt.

In den Arbeitsgruppen wurden als Arbeitsmaterialien ein großformatiger Arbeitsplan, auf dem die Untersuchungsbereiche dargestellt waren und mehrere kleinformatige Pläne des Innenstadtbereichs von Dissens zur graphischen Darstellung bereitgestellt. Zudem waren

Karteikarten und Farbstifte zur Formulierung von Wünschen, Kritik und/oder Anregungen „Stärken / Chancen und Schwächen / Risiken“ vorhanden.

11.1.3 Ergebnisse der Arbeitsgruppen unter Berücksichtigung der Relevanz für das Untersuchungsgebiet des Homann Geländes

Nachstehend werden in einer Zusammenfassung die Ergebnisse der vier Arbeitsgruppen, die im Rahmen des Beteiligungsworkshops durchgeführt wurden, dargestellt. **Die Ergebnisse werden hier in verkürzter Form dargestellt, die lediglich die mögliche Relevanz für das „Homann“-Gelände berücksichtigt.**

AG Homann Gelände	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage • vorhandene Strukturen im Umfeld einbeziehen • große Flächen • das "GRÜN" erhalten • Gebäude unter Denkmalschutz sinnvoll nutzen • Klein-Gewerbe / s. GM-Hütte • Kunst und Kultur in denkmalgeschützten Gebäuden • produzierendes Gewerbe auch wichtig! • Chance zur Entwicklung einer attraktiven Siedlung (viel Grün, Kleingewerbe, zentrale Energieversorgung) "Klimaschutzsiedlung" • Einpendlerüberschuss • vorhandene Infrastruktur auf dem Gelände 	<ul style="list-style-type: none"> • Umfang der Fläche • bestehende Nutzung • Treffpunkt / Aktivitäten für Kinder und Jugendliche fehlen • viel alte Bausubstanz • Freizeitgestaltung 20 - 40 J? • Altlasten • fehlende Identität / Kulturelle Angebote • Gelände durch Mauer isoliert • Defizit: med. Notfallversorgung • fehlende Attraktivität für Senioren

AG Innerstädtisches Wohnen - Nachverdichtung	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe erhalten / fördern • Ausreichend Flächen für Wohnen (Homann etc.) • Denkmalschutz bei Homann • Hohe Berufspendlerzahlen • Bedarf an Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) • Nachverdichtung vor Landschaftsverbrauch (Schützenstraße / Kurze Straße) 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Naherholung in Innenstadt • keine zu großen Wohnkomplexe • Nutzung des Homannparks (Alkohol / Drogen) • fehlende hochwertige Arbeitsplätze (Entwicklung läuft aber) • fehlender Kindergarten • Firmenabwanderungen

<ul style="list-style-type: none"> • Altenheime planen (Nachfrage, Konkurrenz zu Rothenfelde) • freiwerdende Industrieflächen nutzen • innerstädtische Grünstrukturen erhalten (Hausgärten) <p>vs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeiten zur Nachverdichtung schaffen • Entwicklung im Homannpark (Wohnen, Einzelhandel, Pflege) <p>vs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung/Attraktivierung • Wegzug Homann als Lärmquelle • <u>Homannpark zur Villa verlagern!</u> • Planungshoheit der Stadt • ausreichend soziale Infrastruktur • Homann Werkstätten für Schule erhalten 	
--	--

AG Infrastruktur, Verkehr, Freiraum, öffentliche Einrichtungen und Anlagen	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Homann Parks? • Teilbereich Homanngelände <ul style="list-style-type: none"> ⇒ ggfs. Im Denkmalschutzbestand: Nahrungsmittelindustrie in Dissen z.B. Entwicklungsstart von Margarineproduktion in Dissen • Innerstädtischer Nachverdichtungsbereich <ul style="list-style-type: none"> ⇒ BPlan reaktivieren, wenn Homann abwandert • Parkplatzmöglichkeit für Gemeindezentrum St. Ansgar von Homann Gelände benutzen • Homann Park • Möglichkeit Industrie-Museum im Homann-Gelände • Bitte keine Investoren, die Slum-Viertel generieren • Generationenzentrum (nicht „nur“ Jugendzentrum) und Ärztezentrum (Bürgerzentrum) • Mehrgenerationenspielplatz (siehe IEK Dissen / Bad Rothenfelde), Gegensätze zwischen Dissen Nord und Dissen Süd • Generationsübergreifende Wohnungsangebote • Gesundheitsversorgung • Wo ist in Dissen ein „Dorfgemeinschaftshaus“? • Gastronomische Angebote, Fest- / Veranstaltungsräume • Innenstadt • Museum der Lebensmitteltechnik (Industriemuseum) 	<ul style="list-style-type: none"> • mangelnder / fehlender "grüner Erholungsbereich" (nur Homann Park) • Entsorgung Altlasten??!! auf Homanngebiet • Homann-Gelände nicht nur bebauen - auch Naherholung berücksichtigen • Gastronomie / Übernachtungen • Homann-Park muss aufgewertet werden <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Bewegungsparcours • Grünzüge im Wohnbebauungsgebiet vorsehen für neue Überplanung • Anziehungspunkte für Besucher / Bewohner fehlen = Freizeitbereich, Gastronomie ... • Hotel / Gastronomie: zu wenig / keine Angebote • Familienwohnungen zur Miete: zu wenig / zu teuer • Naherholung / Freiräume sind zu wenig / zu gering ausgeprägt - fehlende Attraktivität • Ärztliche Versorgung nach Schließung des Krankenhauses

<ul style="list-style-type: none"> • Bildungscampus Homann-Gelände (Fachschule Lebensmittel) • Bildungsangebote Arbeitsräume – Campus – Gelände Homann • Fachschule Lebensmitteltechnik um Lebensmittelindustrie-Standort zu festigen. 	
---	--

AG Innenstadtentwicklung	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Homann Gelände bietet Chancen: Park & Gastro, Veranstaltungen, Industriemuseum • Schaffung einer Markthalle für regionale Produkte 	<ul style="list-style-type: none"> • Grün- und Außengestaltung • attraktives Angebot Einzelhandel und Gastronomie fehlen • Aufenthaltsqualität • Bausubstanz

11.1.4 Zusammenfassung der abschließenden Podiumsdiskussion unter der Moderation der IPW

Zusammenfassung der Ergebnisse	
 Stärken / Chancen	 Schwächen / Risiken
Planerische Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage • große Flächen • Flächen für Wohnen • Bedarf an Mehrfamilienhäusern • Nachverdichtungspotential – B-Plan „reaktivieren“ • Entwicklung und Aufwertung Homann Park: Wohnen, Einzelhandel, Pflege • Entfall der „Lärmquelle“ Homann • Planungshoheit liegt bei der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> • große Flächen • bestehende Nutzung • Altlasten • Homann Gelände nicht nur bebauen – Bedarf an Freiflächen • Fehlende Mietwohnungen für Familien • überdimensionierte Wohnkomplexe
Umwelt und Klima	
<ul style="list-style-type: none"> • Grünflächen erhalten • attraktive Siedlung / Klimaschutzsiedlung • Nachverdichtung vor Neuerschließung von Bauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Altlasten • fehlender „grüner Erholungsbereich“
Nutzungsstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Denkmalgeschützte Gebäude sinnvoll nutzen • vorhandene Infrastruktur • (Klein-)Gewerbe • produzierendes Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> • Alte Bausubstanz • Isolierung durch Mauer • Fehlende Gastronomie und Übernachtungsmöglichkeiten • Fehlendes Einzelhandelsangebot

<ul style="list-style-type: none"> • Kunst & Kultur • Gastronomisches Angebot • Markthalle für regionale Produkte • Werkstätten für Schule/Aus- und Weiterbildung erhalten • Bildungscampus • Fachschule Lebensmitteltechnik 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlendes Kulturelles Angebot / Veranstaltungen • Grün- und Außengestaltung
Beschäftigungs- und Arbeitsmarktstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitskräfteangebot - Einpendlerüberschuss 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlende hochwertige Arbeitsplätze • Firmenabwanderung
Soziale- und Demographiestruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • soziale Infrastruktur • Altenheime planen • Gesundheitsversorgung • Mehrgenerationen Wohnen • Mehrgenerationen Gemeinschaftszentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlnutzung des Homannparks: - Alkohol-, Drogenkonsum • fehlende Kinderbetreuungseinrichtungen • fehlende Jugendeinrichtungen • fehlende Senioreneinrichtungen • fehlende Freizeiteinrichtungen 20 – 40 Jahre • fehlende Gesundheitseinrichtungen – Ärztehaus, Pflegeeinrichtung •

Konkrete Planungsbedingungen

Von Seiten der Workshop-Teilnehmer wurde die Frage nach konkreten Planungsbedingungen gestellt. Zur Erklärung wurde ausgeführt, dass der oder die Grundstückseigentümer(in) zu gegebener Zeit in die Planungen involviert werden, dass die Planungshoheit bei der Stadt Dissen aTW liegt. Letztlich ist die Stadt Dissen über die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) die Trägerin des Verfahrens.

Ein weiterer Wortbeitrag zielt auf die finanzielle Situation der Stadt Dissen aTW ab. Diese wird in der folgenden Diskussion unterschiedlich beurteilt. Es wurde geäußert, dass die Stadt Dissen aTW trotz überdurchschnittlicher Einnahmen aufgrund von gemeindlichen finanziellen Verpflichtungen nur sehr begrenzte Spielräume hat. Zudem wurden Zweifel an der Befähigung zum Stemmen des Eigenanteils im Rahmen einer größeren Förderung angemeldet.

Des Weiteren wurden konkrete Planungsanregungen für das Homann Gelände vorgebracht. Dabei sollten auch ökologische Aspekte berücksichtigt werden. Es könnte z.B. eine „Klimasiedlung“ mit der Nutzung von erneuerbaren Energien und evtl. eine Nahwärmeversorgung in der Planung berücksichtigt werden.

Verantwortungsbewusstes Konsumverhalten der Bevölkerung und Marketing:

Mehrfach wurde darauf hingewiesen, dass gut sortierter Einzelhandel und attraktive Gastronomie für Dissen gewünscht werden. Gleichzeitig wurde von Seiten der Workshopteilnehmer aber auch darauf hingewiesen, dass dieses Angebot nur dann bestehen kann, wenn eine entsprechende Frequentierung insbesondere auch durch die Dissener Bevölkerung erfolgt.

Image von Dissen, Stärken, Schwächen und Außendarstellung

Es wurden Stärken von Dissen herausgestellt:

- überdurchschnittlich gutes und breites Angebot an Sportinfrastruktur, im gemeindlichen Vergleich
- Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen
- lebendige und ausgeprägte Vereinskultur
- Veranstaltungen wie „Dissen Skurril“
- kulturelle Initiativen wie die Stadtbücherei, der Jazzclub im Bahnhof Dissen oder der Gospelchor

Gleichzeitig wurde aber auch darauf hingewiesen, dass die positiven Aspekte Dissens in der Außenwirkung oft nicht ausreichend gewürdigt und dargestellt werden. Möglicherweise ist dies auch ein Problem in der Wahrnehmung der Dissener Bevölkerung, die Zuhörer jedenfalls reagierte auf diesen Beitrag mit breiter Zustimmung.

Ein anderer Wortbeitrag stellt die zukünftig gewollte Entwicklung Dissens im Vergleich zu Bad Rothenfelde in den Mittelpunkt. So wird die Frage aufgeworfen, welches Segment von Nachfrage durch geplante zusätzliche Wohngebiete befriedigt werden soll. Es wird auf die Notwendigkeit einer ausgewogenen Angebotsstruktur zwischen Wohngrundstücken hingewiesen. Zum einen sollten Wohngrundstücke, die eine qualitativ hochwertige Bebauung im gehobenen Preisniveau zulassen, bereitgestellt werden. Zum anderen sollte aber auch die Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum befriedigt und Baugrundstücke die verdichtete Wohnbebauung von Doppel- und Reihenhäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau zulassen, angeboten werden.

Demgegenüber wird die im Vergleich zu Bad Rothenfelde jüngere Bevölkerungsstruktur in Dissen als positiv hervorgehoben. Auch diese Rahmenbedingungen sind in der Stadtplanung zu berücksichtigen. Ein weiterer Faktor, der sich aus der Bevölkerungsstruktur ergibt, ist ein prognostiziertes Bevölkerungswachstum für die nächsten zwanzig Jahre. Dies steht im Gegensatz zu den vorausgesagten Entwicklungen in vielen anderen Städten und Gemeinden im Landkreis Osnabrück, für die ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

Auch wird im weiteren Verlauf der Diskussion darauf hingewiesen, dass das als negativ und abwertend empfundene Image Dissens als „Arbeiterstadt“ oder „Industriestandort“ nur wenig zutreffend ist. So sind in Dissen hochwertige (Ingenieurs-)Arbeitsplätze u.a. in den Bereichen Softwareunternehmen oder Landmaschinenbau vorhanden. Um konkurrenzfähig zu bleiben, haben sich viele Handwerksbetriebe technisch spezialisiert. Nach der Zahl der Arbeitsplätze ist die viertgrößte Feuerwehrfahrzeugfirma Deutschlands in Dissen aTW ansässig. Die hochwertigen Arbeitsplätze und insbesondere auch die vielen Handwerksunternehmen sollten als positives Image nach außen hin vertreten werden.

Ein weiterer Beitrag formuliert den Aufruf, dass die Stadt Dissen das negative Image ablegen und sich erheblich bildungsnäher präsentieren müsse. Dies muss von der Stadt aber auch von den Bürgern, insbesondere auch den Workshop-Teilnehmern als Vertreter der Bürger Dissens, umgesetzt werden. Es müssen Veranstaltungen besucht und Gastronomiebetriebe

aufgesucht werden. Die kulturellen Veranstaltungen und auch die Kirchen müssen gestärkt werden.

„Spannungsfeld“ Dissen - Bad Rothenfelde

Die Situation von Bad Rothenfelde im Vergleich zu Dissen wird durch die Workshop-Teilnehmer tlw. als Konkurrenzsituation wahrgenommen. Es wird der Eindruck vermittelt, dass Bad Rothenfelde aufgrund der attraktiven Ortsgestaltung, aber auch aufgrund des breiten Angebots an (Gesundheits-)Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangeboten im Bereich Einzelhandel und Gastronomie, dazu geeignet scheint finanzstarke Klientel zu binden. Im Gegensatz dazu leidet die Stadt Dissen unter dem Image des „Industriestandorts“ bzw. der „Arbeiterstadt“. Dieser Sachverhalt wird durch die wenig attraktive Ortsgestaltung bestärkt. So soll unter anderem ein attraktives Wohnangebot dazu führen, dass einkommensstarke Bewohner nach Dissen ziehen und dadurch auch die Kaufkraft in Dissen gesteigert wird.

11.2 Bürgerinformationsveranstaltung 02. Februar 2023

Nach der Wiederaufnahme und Fortführung der Bearbeitung des ISEK unter Berücksichtigung der Aufgabe des Homann Standortes wurde im Jahr 2023 eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Wesentliche Inhalte des ISEK, welches sich nun auf den ehemaligen „Homann“-Standort konzentriert, wurden aus den Ergebnissen des ersten Bürgerworkshops aus dem Jahr 2017 abgeleitet und an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst:

- Nachnutzung und städtebauliche Integration des Homann Areals
- Lokale Identität und Denkmalschutz
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Schaffung und Erweiterung von Grünstrukturen (Stadtentwicklung und Klimaresilienz)
- Gestaltung des Demographischen Wandels
- Vielfältiges Wohnen
- Förderung als Standort für Gewerbe und Handel

11.2.1 Inhalt und Beteiligte der Bürgerinformationsveranstaltung

Die Begrüßung und das Schlusswort wurden durch den Bürgermeister, Herrn Eugen Görlitz, gehalten. Die Moderation der Informationsveranstaltung erfolgte durch Katharina Mehring vom Büro „pro-t-in“. Weiterhin war Frau Susanne Menke als Vertreterin der Flächeneigentümerin oleg – Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft, welche die Flächen des „Homann-Geländes“ im Auftrag der Stadt Dissen erworben hat, anwesend.

Die Präsentation des aktuellen Sachstandes des ISEK Stadt Dissen – „Westliche Innenstadt“ erfolgte durch Herrn Matthias Desmarowitz als Vertreter des Planungsbüros IPW Ingenieurplanung Wallenhorst. Erläuterungen zu Städtebauförderung und Sanierungsverfahren wurden durch Herrn Caffier von der BauBeCon als Sanierungsträger vorgetragen.

Abschließend wurden Fragen und Anregungen durch das anwesende Publikum vorgetragen und gesammelt.

11.2.2 Anregungen, Hinweise und Fragen der anwesenden Öffentlichkeit.

Die Dokumentation der Informationsveranstaltung durch Frau Mehring vom Büro Pro-t-in zeigt die Ergebnisse der Fragen und Anregungen der anwesenden Bürger im Anschluss an die Präsentationen und Einführungen der Vertreter der oleg, IPW Ingenieurplanung Wallenhorst und der BauBeCon.

Zusammengefasst werden die Fragen und Anregungen unter den Oberbegriffen:

1. Prozessablauf

2. Prozessinhalte

3. Bürger- und Bürgerinnenkommunikation

Der tabellarische Überblick wird wie folgt dargestellt:

Stadt Dissen – Homann-Gelände PLANUNGSPROZESS	
Fragen	Anregungen
<ul style="list-style-type: none"> • Gibt es den Plan B (wenn vorgestellter Plan nicht durchführbar)? • Sind Gelder für Denkmäler etc. eingeplant oder muss noch beantragt werden? • Wie sieht das Gelände nach Verpachtung aus? • Wie kann es vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung beeinflusst werden (Gebäudeschutz)? • Ist die Planung fix oder veränderbar? • Gibt es „Gelder aus Europa“? 	<ul style="list-style-type: none"> • Transparente Ausschreibungsmodalitäten entwickeln, andere Interessenten einbinden

Zusammenfassung Fragen und Anregungen (pro-t-in)

Stadt Dissen – Homann-Gelände	
PLANUNGSINHALTE	
Fragen	Anregungen
<ul style="list-style-type: none"> • Ist die isolierte Betrachtung einzelner Gebäude möglich? • Sind die vorgenommenen Bodenproben ausreichend oder muss mit Überraschungen gerechnet werden? • Frühzeitig: Nutzung für Vereine? • Wann gibt es einen Entscheid über erhaltenswerte Gebäude/ Denkmäler? Welche Kriterien entscheiden über Zuordnung? • Was geschieht mit den Leerständen (aktuell)? • Wie können wir das Gelände nutzen, um Dissen attraktiver zu machen? • Wie sieht der Strukturwandel aus – muss es Gewerbe sein? • Günstiger Wohnraum? • Kann Wohnraum für junge Menschen, die gerade in die Berufstätigkeit eintreten, geschaffen werden? 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung überdenken, Wohnbebauung etc. • Nutzung weiterdenken – Schule, Bildung, Entwicklung -> Campus? • Viel Grün/ Klima • Homann-Park mit auf dem Gelände verwirklichen, Homann-Park zu zentralem Busbahnhof entwickeln • Homann-Parkplatz gegenüber des Kath. Kiga: Öffnung möglich? • Andere Möglichkeiten prüfen • Zukünftiges Profil der Stadt Dissen aTW entwickeln • Jugend = Zukunft • Schwerpunktentwicklung Dissen – Bad Rothenfelde - -> als Einheit betrachten trotz/wegen differenzierender Schwerpunkte • Chancen nutzen, ohne Nachbarkommunen zu benachteiligen

Zusammenfassung Fragen und Anregungen (pro-t-in)

Stadt Dissen – Homann-Gelände	
BÜRGER/-INNENKOMMUNIKATION	
Fragen	Anregungen
<ul style="list-style-type: none"> • Wann gibt es Infos zu denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden? • Inwieweit geht die Beteiligung der Bürger/-innen? Mitdenken? • Hindernisse Produktion Homann-Erzeugnisse in Dissen? • Nächste Veranstaltung geplant? <ul style="list-style-type: none"> ○ Transparenz Beteiligungsprozess 	<ul style="list-style-type: none"> • Plattform zur Ideensammlung etc. • „Mehr“ an Information für die Dissener/-innen • Tag der offenen Tür • Masterplan entwickeln unter Beteiligung der Bürger/-innen • Konstruktiver Ideen-Workshop für Bürger/-innen durchführen (wie 2016)

Zusammenfassung Fragen und Anregungen (pro-t-in)

Die vorgetragenen Fragen und Anregungen wurden durch die anwesenden Akteurinnen und Akteure der IPW, oleg und BauBeCon kommentiert und weitgehend, so fern zum Zeitpunkt möglich, beantwortet. Es wurde deutlich gemacht, dass eine detaillierte Planung, welche die konkreten Fragen und Anregungen berücksichtigt, erst nach einer Aufnahme in das

Städtebauförderprogramm erfolgen kann. Parallel dazu werden die Bürger und Bürgerinnen über den gesamten Prozessverlauf hinweg themenbezogen informiert und beteiligt.

Abschließend wurden am Ausgang letzte Impulse der Anwesenden gesammelt. Dies geschah entweder als Bewertung und Diskussion der Fragen und Anregungen des Abends oder als Möglichkeit der Artikulation derjenigen, die sich im Plenum zuvor nicht zu Wort gemeldet hatten:

Stadt Dissen – Homann-Gelände	
IHRE IMPULSE	
Paper 1	Paper 2
<ul style="list-style-type: none"> • Early exelence Center • Wasserturm als Kletterturm • Hunderauslauf • Kleine Pension o. Hotel • Gastronomie im Grünen • Aufenthaltsqualität für d. Bürger d. Stadt – k. touristischen Vordergründe • Erhalt historischer Gebäude • Raum für Jugend/-arbeit • Pump-Track für Jugend • Dissen liegt zwischen den Hochschulstandorten Osnabrück und Bielefeld mit Bahnanbindung! – „Hochschul-Labor“ • Standort für Wohnen/ Arbeiten/ Start-Up • Freizeitvergnügen (zum Campus) • Kartbahn • Paintball • Halfpipe • Abenteuer-Spielplatz • Hundewiese • Wann wird den Bürgern Transparenz über Maßnahmenkatalog gegeben? • Raum schaffen für die Jugendarbeit! 	<ul style="list-style-type: none"> • Schöne Mittagskantine, nicht nur für Arbeitnehmer, sondern auch Familien • Mehrgenerationen – Wohnanlagen • Umwandlung Homann-Park in zentrale Bushaltestelle, Fahrradständer, Carsharing – Station • Ansiedlung von Start-Up Unternehmen in einer Gemeinschafts-Anlage • Vernetzung von Handwerksbetrieben durch gemeinschaftliche Werkflächen • Innovations-Campus <ul style="list-style-type: none"> ○ Vernetzung von Hochschulen und Industrie

Zusammenfassung Fragen und Anregungen (pro-t-in)

Diese finalen Impulse stellen in erster Linie konkrete Nutzungsvorschläge zu den folgenden Themenkomplexen dar.

Bildung: Early excellence Center Lage zwischen Hochschulstandorten – Hochschul-Labor Innovations Campus > Vernetzung von Hochschulen und Industrie	Freizeit: Freizeitvergnügen Wasserturm als Kletterturm Hundeauslauf Pump Track, Kartbahn, Paintball, Halfpipe, Abenteuerspielplatz,
Soziale Infrastruktur: Aufenthaltsqualität für Bürger ohne Tourismus Fokus Raum für Jugendarbeit Mittagskantine offen für Öffentlichkeit Mehrgenerationen Wohnen	Wirtschaft: Pension / Hotel Gastronomie Standort Wohnen / Arbeiten / Start Up Gemeinschaftsanlage für Start Up Unternehmen Gemeinschaftliche Werkflächen und Vernetzung von Handwerksbetrieben
Verkehrsflächen: Zentrale Baushaltestelle Car Sharing Fahrradstellplatz	Erhalt historischer Gebäude

Zusammenfassung abschließende Anregungen (pro-t-in/IPW)

11.3 Gegenüberstellung der Ergebnisse der Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung aus den Jahren 2017 und 2023

Für den Vergleich der Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen aus den Jahren 2017 und 2023 bedarf es einer Einordnung. Die erste Veranstaltung zum ISEK Dissen im Jahr 2017 hatte die Entwicklung der gesamten Innenstadt Dissens zum inhaltlichen Schwerpunkt. Analog dazu wurden in dementsprechend thematisch aufgegliederten Arbeitsgruppen Ergebnisse herausgearbeitet und in Stärken/Schwächen-Matrizen dargestellt. Dementsprechend standen Anregungen zur inhaltlichen und nutzungsorientierten Ausführung des Planungsprozesses im Mittelpunkt des Planungsworkshops.

Demgegenüber beschränkt sich die Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2023 einerseits nur noch auf das „Homann“-Gelände als Handlungsschwerpunkt. Hier wird der Planungsprozess eines ISEK als Bestandteil einer städtebaulichen Förderkulisse sowie die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten als solche in den Fokus der Präsentation gestellt.

Dementsprechend verlagert sich der Fokus der Fragen und Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit weg von rein inhaltlichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten und wird durch übergeordnete und formelle Themen erweitert:

1. Planungsprozess

2. Planungsinhalte

3. Bürger- und Bürgerinnenkommunikation

Insbesondere die Fragen und Anregungen zum Planungsprozess (1) und zur Kommunikation (3) stellen im Vergleich zu 2017 neue Aspekte im Rahmen der Bürgerbeteiligung dar. Die entsprechenden Inhalte sind den oben dargestellten Tabellen zu entnehmen. In Ansätzen wurden einzelne Themen auch bereits im Jahr 2017 angesprochen, wie im Kapitel „11.1.4 Zusammenfassung der abschließenden Podiumsdiskussion unter der Moderation der IPW“ in der Tabelle „Zusammenfassung der Ergebnisse“ unter „Planungsaspekte“ dargestellt wurde. Allerdings bezogen sich diese Hinweise und Anregungen eher auf allgemeine Aussagen. Genauso wurden auch Fragen zur Bürger- und Bürgerinnenkommunikation ansatzweise bereits im Jahr 2017 allgemein thematisiert, jedoch nicht so konkret in Hinblick auf Planungstransparenz und Bürgerbeteiligung formuliert wie im Rahmen der Veranstaltung im Jahr 2023.

Bei der Zusammenstellung der Planungsinhalte lassen sich konkrete Parallelen zu den inhaltlichen Darstellungen der Stärken/Schwächen-Analyse aus dem Jahr 2017 feststellen: Ein Schwerpunkt für die inhaltliche Nutzungsstruktur des Planungsgebietes wird im Zusammenhang mit Vernetzungen gesehen. Diese Vernetzungen werden einerseits im Rahmen von Einrichtungen für Bildung und Qualifikation (Bildungscampus) durch Zusammenarbeit mit benachbarten Hochschulstandorten angeregt. Weiterhin werden Vernetzungen im wirtschaftlichen Bereich unter anderem durch Förderung von Voraussetzung zur Ansiedlung von „Start Up“ Unternehmen, gemeinsam genutzten Arbeits- Werkstattflächen und Einrichtungen in Zusammenarbeit mit lokalen Handwerksakteuren gesehen. Auch die Nachfrage nach Wohnraum in differenzierter Form wie z. B. „Mehrgenerationenwohnen“ „Wohnraum für junge Menschen und Berufsanfänger“ bleibt in der aktuellen Beteiligungsveranstaltung genau wie zuvor im Jahr 2017 ein Schwerpunkt der Anregungen der Bürger.

Weiterhin wird die Frage nach erhaltenswerten und/oder denkmalgeschützten Gebäuden im Zusammenhang mit einer positiven Identifikationsmöglichkeit und Außendarstellung der Stadt Dissen in den Mittelpunkt gestellt. Anregungen zur Ansiedlung von Gastronomie, Hotels und Gaststätten, Markthalle etc. und zur Ausstattung mit Grünstrukturen / Park, die im Jahr 2017 noch einen großen Stellenwert in den eingebrachten Wortbeiträgen hatten, scheinen aktuell nicht mehr an oberster Stelle der gewünschten zukünftigen Nutzungen zu stehen. Dennoch werden auch diese Themen weiterhin genannt und Anregungen dazu vorgetragen. Gleiches gilt für konkrete Vorstellungen für Freizeit- und Jugendeinrichtungen, die im aktuellen Beteiligungsverfahren insbesondere als Impuls vorgetragen werden.

Neue Aspekte werden zum Themenbereich Verkehr vorgetragen: Eine zentrale Bushaltestelle, Car Sharing- und Fahrradstellplätze fanden sich im Kanon der Anregungen der Bürgerinformation 2023 wieder, während im Jahr 2017 hierzu noch keine derart dezidierten Äußerungen getätigt wurden.

12 Umsetzung des Konzeptes und Ausblick

Der Rat der Stadt Dissen aTW hat das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept in seiner Sitzung am als Grundlage für die zukünftige Stadtentwicklung sowie die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln beschlossen.

Das ISEK ist bei Bedarf entsprechend fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren.

Wallenhorst,

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Dissen aTW,

Stadt Dissen aTW
Der Bürgermeister

.....
Eugen Görnitz

Landkreis Osnabrück

**Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)**

„Dissen - Westliche Innenstadt“

**Anlage 1
Projektblätter**

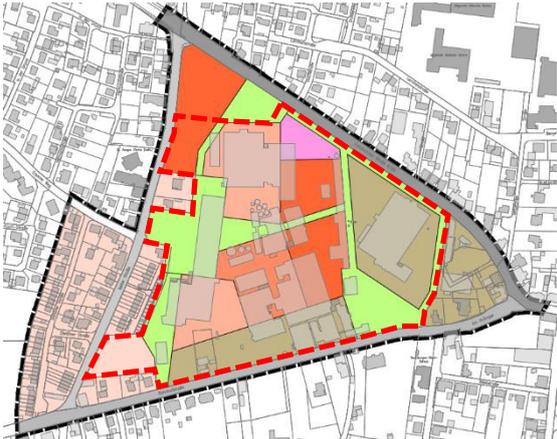


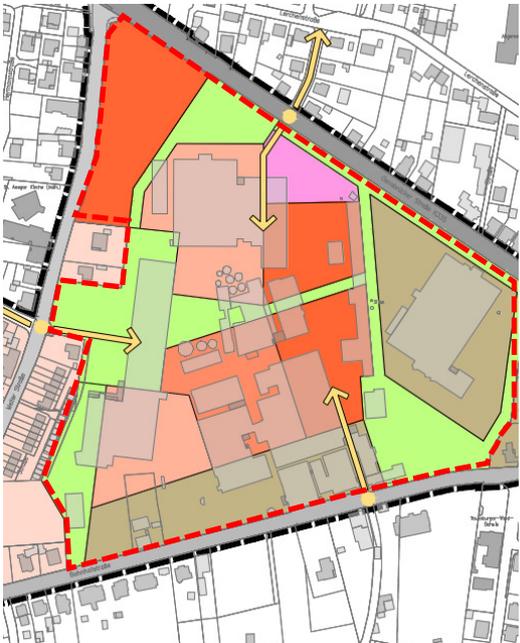
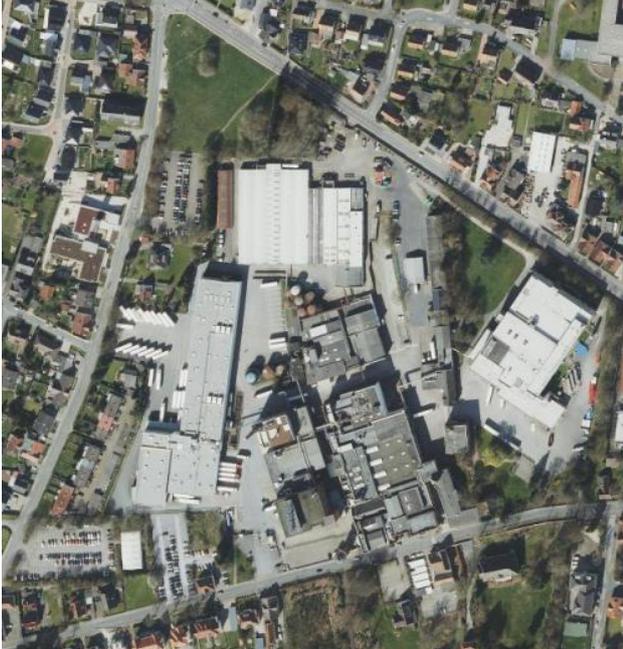
Proj. Nr.:
Datum:

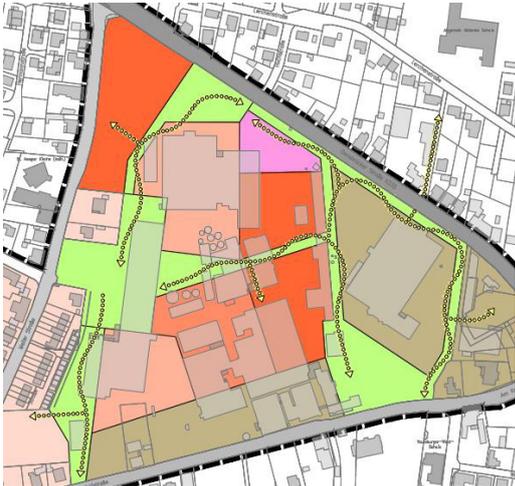
221364
2023-05-09

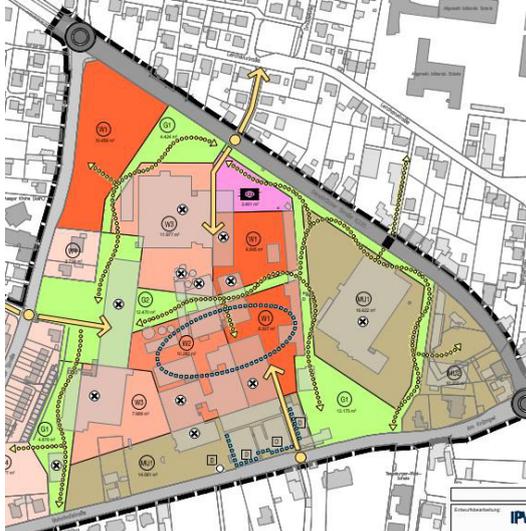
	<h2>Grunderwerb Betriebsgelände „Homann“</h2>			Lfd. Nr. <h1>1.0</h1>
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
<p>Ausgangslage:</p> <p>Die Fa. Homann befand sich über den Zeitraum von anderthalb Jahrhunderten an der Dissener Bahnhofstr. und hatte hier ihr Stammwerk, das sukzessive wuchs und von dem aus sich im Laufe der Zeit weitere Produktionsstandorte entwickelt haben. Das Betriebsgelände der Fa. Homann erleidet durch die zum Jahresende 2022 vollzogene Betriebsschließung einen vollständigen Funktionsverlust. Das knapp 13 ha große Gelände liegt vollständig von der im Zusammenhang bebauten Ortslage Dissens umgeben und unweit der Dissener Innenstadt. Hierdurch bieten sich zum einen größere Chancen bei der Neuentwicklung dieses Areals, zum anderen die Notwendigkeit, das Gelände zeitnah zu entwickeln, um es dann neu geordnet in den städtebaulichen Zusammenhang der Stadt zu integrieren.</p> <p>Lage / Abbildung:</p>  <p>Konzept:</p> <p>Das Gelände wurde durch die oleg (Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH), einem in der Projektentwicklung tätigen Tochterunternehmen des Landkreis Osnabrück, im Auftrag der Stadt Dissen aTW erworben. Die Stadt Dissen ist Mitgesellschafterin der Oleg. Aufgrund des nicht beeinflussbaren Zeitpunkts der Werksschließung zum 31.12.2022 und dem Interesse von Mitbewerberinnen für das Gelände, mussten bereits im Vorwege dieses ISEK-Antrags Verhandlungen geführt und das Gelände erworben werden, um das Areal für eine zukünftige Entwicklung im Sinne der Stadt Dissen aTW zu erwerben.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 8.185.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 8.185.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 5.457.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 2.728.000 €		

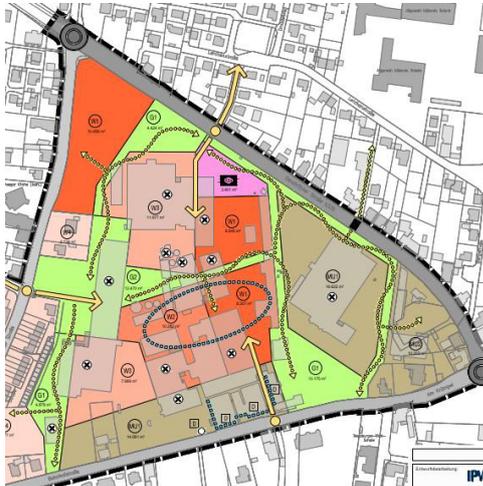
	<h2 style="text-align: center;">Flächensanierung: Gebäudeabbrüche Betriebsgelände „Homann“</h2>			Lfd. Nr. <h1 style="text-align: center;">1.1</h1>
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Betriebsgelände der Fa. Homann erleidet durch die Betriebsschließung zum 31.12.2022 einen vollständigen Funktionsverlust. Gebäude und die innere Organisation des Geländes sind allein auf den bisherigen Verwendungszweck, der Produktion von Feinkost und anderen Lebensmitteln, ausgerichtet. Eine Nachfolge der Lebensmittelproduktion an diesem Standort steht nicht in Aussicht und ist nicht beabsichtigt. Besondere Anlagen und Stoffe sind gemäß gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Hierdurch kommen auf den Vorhabenträger ggf weitere Entsorgungskosten zu. Die Bebauung des Areals wurde sukzessive über die letzten anderthalb Jahrhunderte vorgenommen. Die Bausubstanz und der Innenausbau der auf dem Gelände befindlichen Gebäude unterscheiden sich daher, je nach Entstehungszeitraum und zuletzt beherbergter Nutzung, stark. Das Gebiet wird von Großstrukturen dominiert, welche Produktionsanlagen, Lagerflächen, aber auch Labore etc. und Büroräume beherbergen. Hinzu kommen vereinzelt Silos, kleinere und mittlere Baukörper und Anlagen wie z.B. eine Fettauffangwanne. In Teilen ist Bausubstanz bereits abgängig und muss gesichert werden.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Für die nicht mehr benötigten Strukturen der Fa. Homann muss ein Abbruch sowie eine Baufreimachung des Geländes durchgeführt werden, um das Konversionsgebiet einer neuen Nutzung zuführen zu können und eine Abwertung der näheren Umgebung zu verhindern.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 8.068.000€			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 8.086.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 5.391.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 2.695.000 €		

	<h2 style="text-align: center;">Flächensanierung: Entsiegelung und Boden-sanierung Betriebsgelände „Homann“</h2>			Lfd. Nr. <h1 style="text-align: center;">1.2</h1>
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
Ausgangslage:				
<p>Die Fläche des Homann-Geländes ist zu einem überwiegenden Teil mit wasserundurchlässigen Materialien versiegelt. Dies trifft auch auf die nicht-überbauten Flächen auf dem Gelände zu. Die große Menge der versiegelten Fläche im Konversionsgebiet stellt eine besondere Herausforderung dar. Durch die 146-jährige industrielle Tätigkeit auf dem Betriebsgelände „Homann“ ist von einer Belastung der Böden auszugehen, die ggf. Funde von Substanzen wie Schmierstoffen, Kühlmittel u.a. beinhalten kann. Dieser Umstand beeinflusst die Ausgangslage bei der Sanierung der Böden maßgeblich.</p>				
<p>Neben der Wiedernutzbarmachung von Flächen stellt die jetzige Situation auf dem Gelände eine ungünstige Ausgangsbedingung für die lokale Klimaresilienz dar. Die Stadt Dissen ist auch außerhalb des „Homann“-Geländes eher stark versiegelt und wenig durchgrünt. Unter den Vorzeichen eines veränderten Klimas ist die Stadt Dissen den Gefahren der Herausbildung von Hitzeinseln und einem schlechten Stadtklima ausgesetzt. Hinzu kommt die nachteilige Beschaffenheit des Areals gegenüber vermehrt auftretenden Starkregeneignissen.</p>				
Lage / Abbildung:				
				
Konzept:				
<p>Versiegelte Flächen sind, soweit nicht in neue Nutzungen der Konversion einzubeziehen, zu entsiegeln, um die Möglichkeit neuer Nutzungen auf den jeweiligen Flächen zu eröffnen. Neben der Wiedernutzbarmachung der Flächen der Fokus auf Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz der Stadt Dissen im Sinne des Ergreifens von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung. Über die den an die Erfordernisse eines veränderten Klimas anzupassenden Flächen des Homann-Geländes hinaus besteht im Innenstadtbereich Dissens generell ein Defizit an Stadtgrün. Als vorbereitende Maßnahme für die mögliche Anlage von Grünstrukturen ist eine Entsiegelung versiegelter Flächen vorzunehmen. Zudem ist der Boden auf Altlasten zu prüfen. Je nach beabsichtigter Nachnutzung am Ort sind Böden fachgerecht herzurichten und ggf. in Teilen fachgerecht zu entsorgen. Die unternutzten Flächen sind im Zuge der städtebaulichen Maßnahmen einzubeziehen und in Wert zu setzen. Hierdurch sollen Flächen aktiviert werden, die dem Wohnungsbau, respektive sozialen oder ökologischen Bedarfen zugeführt werden sollen.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 2.184.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 2.184.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 1.456.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 728.000 €		

	<h2>Erschließung Betriebsgelände „Homann“</h2>			Lfd. Nr. 1.3
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
Ausgangslage:				
<p>Das Betriebsgelände „Homann“ ist vollständig durch die Nutzung durch die lebensmittelherstellende Fa. „Homann“ belegt. Die innere Organisation des Straßennetzes des Geländes sowie die Position der Anschlüsse an das öffentliche Leitungsnetz sind gegenwärtig allein auf den industriellen Betrieb ausgelegt. Zudem ist das Gelände durch Mauern und Zäune eingefriedet, die neuen Wegeverbindungen im Wege stehen. Evtl. aufzugreifende bestehende Anbindungen des Geländes an das öffentliche Straßennetz wären vor einer Nachnutzung umzubauen.</p>				
Lage / Abbildung:				
				
Konzept:				
<p>Einem Gebäudeabbruch und Bodenarbeiten nachgelagert wird das Gebiet mit neuen Zugängen sowie neuen Straßen auf dem Gelände selbst zu erschließen sein, um eine Nachnutzung gemäß Strukturkonzept zu ermöglichen. Hierfür soll das Gebiet künftig über vier Hauptzufahrten erschlossen werden. Innerhalb des Geländes sollen im Stile eines verkehrsberuhigten Quartiers moderne Verkehrserschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Wege und Straßen sollen mit hitze- und wassersensiblen Belägen errichtet werden.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 3.144.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 314.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 209.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 105.000 €		
	Anteil Dritter	ca 2.830.000		

	Vernetzung bestehender Grünstrukturen (G1-Gebiete)			Lfd. Nr. 1.4
	Priorität	Hoch 	Mittel	Gering
<p>Ausgangslage:</p> <p>Im Gebiet liegen teils üppige Grünstrukturen vor. Insbesondere entlang der östlichen und nordöstlichen Grenze des Betriebsgeländes befinden sich Großbäume, deren Erhalt wünschenswert erscheint. Weitere Baumvorkommen gibt es im Süd-Osten des Geländes in Richtung „Bahnhofstr.“ nahe der heutigen Verwaltungsgebäude. Eine weitere Baumreihe befindet sich in nord-südlicher Richtung verlaufend auf der Höhe des Grundstücks „Osnabrücker Str. 27“ in der nördlichen Hälfte des Betriebsgeländes. Ferner besteht entlang der „Osnabrücker Str.“ auf Höhe der Grundstücke „Osnabrücker Str. 33“ und „Hochstr. 1“ ein kleinerer Wald, über dessen ökologischen Wert im Verbund sowie zum Wert der Einzelbäume zum jetzigen Zeitpunkt allerdings keine Aussage getroffen werden kann.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Die bestehenden Grünstrukturen sollen in ein Nachnutzungskonzept eingebunden werden und hierfür weitgehend erhalten werden. Das Strukturkonzept sieht eine großzügige Durchgrünung des neu anzulegenden Gebiets auf dem Betriebsgelände „Homann“ vor. Grundlage stellt hier die Vernetzung der zu erhaltenden Grünstrukturen an den Gebietsrändern sowie vereinzelt im Kern des Gebiets dar. Unversiegelte Flächen, welche bereits zum Teil die Bepflanzung umgeben, sollen ebenfalls in ein neues Grün-Netz eingebunden werden. Damit die zu erhaltenen Strukturen in Wert gesetzt werden können, müssen diese grünpflegerisch aufbereitet werden. Im späteren Verlauf soll innerhalb dieser Strukturen die Anlage eines Wegenetzes, welches die Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr im zukünftigen Gebiet einfasst, realisiert werden. Durch Einbeziehung bestehender Strukturen werden hierbei einerseits Kosten für Neuanpflanzung sowie für eine anderenfalls anfallende Räumung gespart..</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 1.078.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 1.078.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 719.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 359.000€		

	<h2 style="text-align: center;">Grünanlagen zum Aufenthalt Betriebsgelände „Homann“ (G2-Gebiete)</h2>			Lfd. Nr. <h1 style="text-align: center;">1.5</h1>
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
<p>Ausgangslage:</p>				
<p>Das heutige Betriebsgelände „Homann“ ist weitgehend versiegelt. Darüber hinaus bestehen einzelne Grünstrukturen, insbesondere am östlichen Rand des Konversionsgebiets. Eine angemessene Grünstruktur für eine spätere Wohn- Mischnutzung ist innerhalb des Gebiets nicht vorhanden. Wasserflächen, welche ebenfalls für Aufenthaltsqualität sorgen können, befinden sich keine auf dem Gelände.</p>				
<p>Lage / Abbildung:</p>				
				
<p>Konzept:</p>				
<p>Neben Grünwegeverbindungen sollen auch Treffpunkte im neu herzurichtenden Quartier geschaffen werden, um eine die städtebauliche Entwicklung des Gebiets förderliche Wertigkeit des Wohnumfelds herzustellen. Hierzu sind größere zusammenhängende Grünflächen anzulegen, zu gestalten und zu möblieren. Diese Maßnahmen erstrecken sich je nach Ausgestaltung einer späteren Ausführungsplanung auch in die G1-Gebiete des Strukturkonzepts hinein, zum Beispiel auf einer anzulegenden Grünfläche im Südosten des Gebiets entlang der „Bahnhofstraße“.</p>				
<p>In die Anlage von Wasserflächen ist die Möglichkeit zur Regenrückhaltung zu integrieren. Durch eine Anlage als naturnahe Becken kann hier sowohl der Oberflächenentwässerung sowie der Gestaltung von Flächen zum Aufenthalt Rechnung getragen werden. So wird durch diese Maßnahme auch das Thema der Regenwasserrückhaltung bedient. Des Weiteren beinhaltet die Maßnahme der Freihaltung der mit als „G2“ gekennzeichneten Flächen einen begünstigenden Effekt für das Mikroklima des Quartiers.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	Herstellung parkähnlicher Anlagen Errichtung Regenrückhaltenbecken Gesamt	ca. 388.000 € ca. 637.000 € ca. 1.025.000 €		
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben Zuwendung Bund / Land Eigenanteil Gemeinde Anteil Dritter	ca. 706.000 € ca. 471.000 € ca. 235.000 € ca. 319.000 €		

	<h2 style="text-align: center;">Wasserläufe und Gründach-Förderung Betriebsgelände „Homann“ / Klimasensible Maßnahmen</h2>			Lfd. Nr. <h1 style="font-size: 2em;">1.6</h1>
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Betriebsgelände „Homann“ ist durch die historisch gewachsenen Strukturen großflächig versiegelt. Auch das Stadtgebiet Dissens weist im Inneren der bebauten Ortslage wenig Grün- und Wasserstrukturen auf. Bei der Konversion des Homann-Areals ist angesichts veränderter klimatischer Bedingungen und der diesbezüglich weiteren zu erwartenden Entwicklung auf ein klimagerechtes und klimaresilientes Vorgehen zu achten.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Die Vermeidung und Eindämmung von Hitzeinseln und ein gesundes Mikroklima sind erklärte Ziele einer integrierten Stadtentwicklung. Es ist zukünftig mit einer steigenden Zahl von Hitzetagen und Tropennächten zu rechnen. So sind neben der Entsiegelung Maßnahmen der wegebegleitenden offenen Versickerung von Oberflächenwasser geeignet, um ein verbessertes Mikroklima herzustellen und das zu planende Quartier zukunftssicher zu machen. Generell wird im Gebiet ein wassersensibler Städtebau angestrebt. Hierdurch werden Maßnahmen gefördert, die sowohl die Fürsorge für Wasserkreisläufe als auch die städtische Resilienz gegenüber Starkregenereignissen berücksichtigen. Letztere treten durch veränderte Klimabedingungen statistisch immer häufiger auf. Um Überflutungen zu vermeiden, soll der Einsatz versickerungsfähiger Materialien bei der Überbauung von Böden geprüft und Versiegelung generell kritisch begleitet werden. Auch hier stellen Anlagen zur offenen Versickerung von Oberflächenwasser einen Beitrag dar. Bei der Gestaltung neuer Baukörper kann die Begrünung von Flachdächern für beide vorgenannten Aspekte einen wichtigen Beitrag liefern.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 472.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben Zuwendung Bund / Land Eigenanteil Gemeinde	ca. 472.000 € ca. 315.000 € ca. 157.000 €		

	<h2>Denkmalgerechte Nutzung Wasserturm und Erhalt denkmalgeschützte Straßenfassaden</h2>			Lfd. Nr. 1.7
	Priorität	Hoch 	Mittel	Gering
<p>Ausgangslage:</p> <p>Auf dem Betriebsgelände „Homann“ befinden sich nur wenige Baudenkmäler. Hierzu gehören der ortsbildprägende Wasserturm an der „Bahnhofstr.“ als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG und die Fassaden eines Verwaltungskomplexes (vgl. zeichnerische Darstellung) als Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. Diese wurden in die Denkmalliste des Landes Niedersachsen aufgenommen. Die Fassade wurde zwischen den Jahren 1876 und 1900 errichtet und trägt die Denkmalschutznummer 35471124 (Objekt-ID). Der Wasserturm wurde im selben Zeitraum errichtet und trägt die Objekt-ID 35469986. Durch die Pflicht zu Erhalt und damit Einbeziehung bei der Umnutzung des Areals ergibt sich eine gesonderte städtebauliche Aufgabenstellung, woraus sich ein gesonderter Förderbedarf ergibt.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Der Wasserturm ist in seiner jetzigen Form zu erhalten. Neben den Vorgaben des Denkmalschutzes spricht bereits die identifikatorische Wirkung des Bauwerks für das Areal und die gesamte Stadt Dissen für den pfleglichen Erhalt des Wasserturms. Eine weitergehende denkmalgerechte Inwertsetzung wie zum Beispiel durch den Ausbau als Trauzimmer des örtlichen Standesamts oder eine andere halböffentlich zugängliche Nutzung ist zu prüfen. Für das Verwaltungsgebäude ist je nach Nachnutzungskonzept denkbar, lediglich die denkmalgeschützten Fassaden zu erhalten und dahinter ein vollständig neues Gebäude zu errichten, zum Beispiel im Zuge eines Hotelneubaus o.ä., oder das Gebäude im Bestand umzubauen.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 2.000.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 2.000.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 1.333.333 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 666.667€		
	Anteil Dritter			

	<h2>Optional: Möglichkeit von Maßnahmen zum Erhalt ortsbildprägender Strukturen</h2>			Lfd. Nr. <h1>1.8</h1>
Priorität	Hoch	Mittel	Gering	
				
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Betriebsgelände Homann ist durch eine über die 146-jährige Firmentätigkeit am Standort mit Baukörpern unterschiedlicher Qualitäten und Maßstäblichkeiten bebaut. Neben abzubrechenden Strukturen gibt es einzelne Baukörper und -figuren, die unter Umständen erhaltenswert sind. Hierzu gehören insbesondere Backsteinfassaden in der Mitte des Betriebsgeländes, die den historischen Kern der Betriebstätigkeit zu markieren scheinen. Als Einzelbauwerk ist ein Remisen-Komplex zu nennen, dessen älterer Bestandteil ein Konglomerat aus Steinwerk und Fachwerk ist und sich mit gestalterisch interessanten Holzelementen deutlich von der Substanz anderer Gebäude auf dem Gelände abhebt und historischen Wert im Sinne einer Erinnerungsfunktion vermuten lässt. Weiterhin erhaltenswert scheint eine Mauer, welche das Betriebsgelände im Norden zur „Osnabrücker Str.“ hin begrenzt. Diese verläuft zwischen dem Wäldchen an der „Osnabrücker Straße“ und der nordöstlichen Grenze des Geländes. Sowohl in Frage kommende Gebäude als auch die Grenzmauer bedürfen – in verschiedenem Ausmaß – der Ertüchtigung.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Im Sinne eines identitätsstiftenden Städtebaus soll geprüft werden, ob einzelne Fassaden und Gebäudestrukturen über die denkmalgeschützten Elemente des Betriebsgeländes hinaus erhalten werden sollen und können. Maßnahmen hierzu sind im Einzelfall zu prüfen, Vorhaben nachgelagert auszuarbeiten. Als Teil dieser Maßnahme wäre eine Sanierung der Strukturen oder ihr Einbezug in neue Gebäudestrukturen vorzunehmen (Fassadenerhalt o.ä.). Hierdurch wird sich neben einem wertschätzenden Andenken an einen prägenden Teil der Dissener Stadtgeschichte eine identitätsstiftende Wirkung für das neue Quartier versprochen. Die Werksmauer im Norden des kann das Gebiet in angemessenem Maßstab auch zukünftig räumlich fassen und an zu schaffenden Durchbrüchen stimmungsvolle Eingangssituation kreieren. Durch das Einbinden historischer Bausubstanz, ob in gewerbliche, sonstige öffentliche oder museale Nutzungen, soll städtebauliche Qualität erreicht und frühzeitig nachhaltige Markenbildung für das neue Quartier geschaffen werden.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 1.000.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 1.000.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 667.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 333.000 €		
	Anteil Dritter			

	„Umbau Verkehrsknotenpunkt „Osnabrücker Str.“/„Große Str.“/„Am Krümpel“			Lfd. Nr. 2.1 a
	Priorität	Hoch 	Mittel	Gering

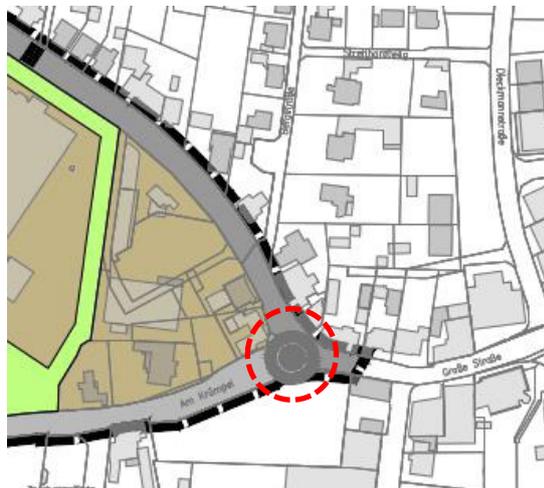
Ausgangslage:

Das Betriebsgelände „Homann“ ist maßgeblich durch drei Verkehrsstraßen erschlossen. Die am stärksten frequentierte von ihnen ist die „Osnabrücker Straße“. Sie verläuft in diesem Abschnitt als Kreisstraße K 335 sowie im Nordwesten des Betrachtungsgebiets ebenfalls als Landesstraße L94, deren Führung nach Norden in die „Rechenbergstr.“ abbiegt. In ihrem Verlauf bindet die „Osnabrücker Str.“ die Autobahnabfahrt 13 der BAB A 33 sowie die überörtlichen Verkehre aus Hilter aTW an das Dissener Ortszentrum an und stellt eine der beiden Haupteinfallstraßen der Stadt dar. In Richtung Ortsmitte wechselt die „Osnabrücker Str.“ den Namen zu „Große Str.“. Nach rund 150 m trifft die „Große Str.“ im westlichen Verlauf auf den Kreisverkehrsplatz „Große Str./ Dieckmannstr./Auf der Worth“, der den Übergang in die Dissener Altstadt markiert.

Die südlich des Areals verlaufende „Bahnhofstraße“ wechselt in ihrem östlichen Verlauf den Namen zu „Am Krümpel“ und trifft nach gut einhundert Metern auf den Knotenpunkt „Osnabrücker Str./Große Str. /Am Krümpel“, der bisher als Straßeneinmündung mit Vorfahrt für die „Osnabrücker Str./Große Str.“ organisiert ist.

Durch die beabsichtigte Nachnutzung des „Homann“-Geländes sind ein ansteigendes Verkehrsaufkommen und veränderte Verkehrsströme anzunehmen, die über diesen Knotenpunkt abzuwickeln sind. Die „Bahnhofstr.“ hat bereits jetzt als innerörtliche Verbindungsstraße eine herausgehobene Bedeutung. Nach erfolgter Nachnutzung des „Homann“-Geländes ist insbesondere mit einem starken Anstieg der Verkehre zwischen „Bahnhofstr.“ und Ortszentrum auszugehen. Bei einer zeitgleich steigenden Verkehrsmenge auf der „Osnabrücker Str.“/„Große Str.“ ist durch eine fehlende Linksabbiegerspur an dieser Stelle mit Rückstaus auf diesem Straßenabschnitt zu rechnen. Da es keine LSA an diesem Knotenpunkt gibt, ist zudem eine Erschwernis für das Einbiegen von der „Bahnhofstr.“ auf die Vorfahrtstraße „Osnabrücker Str.“/„Große Str.“ erwartbar.

Lage / Abbildung:



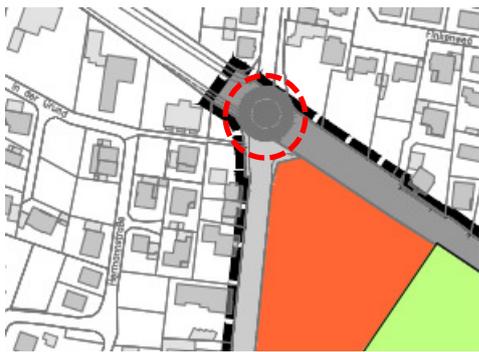


Konzept:

Die zuvor skizzierte Mehrbelastung und Veränderung der Kreuzungssituationen soll doch eine sachgerechte Anpassung des Knotenpunkts aufgefangen werden. An dieser Stelle ist die größte Verkehrsbelastung der das „Homann“-Gelände umgebende Verkehrsknotenpunkte anzunehmen. Vorbehaltlich einem ausreichenden Platzangebot und dem Nachweis, dass hiermit eine sachgerechte Lösung gefunden wird, soll an dieser Stelle ein Kreisverkehrspunkt errichtet werden. Hierdurch soll auf die veränderte Hierarchie zwischen den Straßen „Am Krümpel“ und „Osnabrücker Str./Große Str.“, die durch die zukünftig gesteigerte Wichtigkeit der „Bahnhofstr.“ entsteht, reagiert und ein gleichmäßiger Verkehrsfluss sichergestellt werden.

Alternativ denkbare Vorhaben sind das Einrichten einer LSA oder Ummarkierungsarbeiten (hier: Einrichten einer Linksabbieger-Spur und ggf. eine Anpassung des Straßenschnitts. Es soll die Variante gewählt werden, welche die optimale Anpassung an die prognostizierten Verkehrszahlen nach Umnutzung des „Homann“-Geländes darstellt.

Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 413.000 €	
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 413.000 €
	Zuwendung Bund / Land	ca. 275.000 €
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 138.000 €

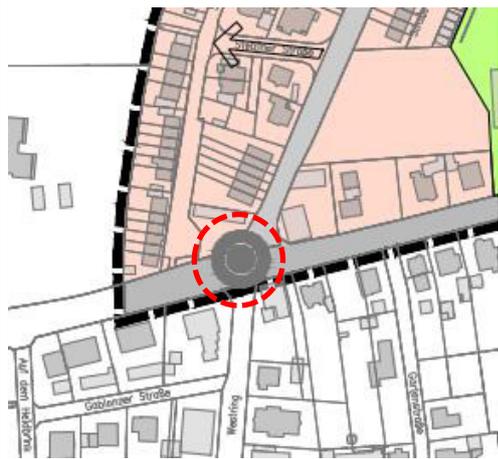
	<p>„Umbau Verkehrsknotenpunkt „Osnabrücker Str./Meller Str./Rechenbergstr.“</p>			<p>Lfd. Nr. 2.1 b</p>
<p>Priorität</p>	<p>Hoch</p>	<p>Mittel</p>	<p>Gering</p>	
	<p style="text-align: center;">■</p>			
<p>Ausgangslage:</p>				
<p>Im Nordwesten des Betriebsgeländes „Homann“ befindet sich der Knotenpunkt „Osnabrücker Str./Meller Str./Rechenbergstr.“ Die Osnabrücker Str. verläuft in diesem Abschnitt als Kreisstraße K 335 sowie im westlichen Verlauf ebenfalls als Landesstraße L94, die an diesem Knotenpunkt nach Norden in die „Rechenbergstr.“ abbiegt. Die „Meller Str.“ ist Sammlungsstraße für die anliegenden Wohngebiete und verläuft westlich entlang des „Homann“-Geländes. Von Süden her verbindet sie die „Bahnhofstr.“ und den Süd-Osten Dissens mit diesem Knotenpunkt und der hier abknickenden Landesstraße L 94. Zudem ist sie Bindeglied zwischen dem nördlichen Siedlungskern Dissens und dem Dissener Bahnhof. Die Osnabrücker Straße, von Osten nach Westen verlaufend, bindet hingegen den Dissener Stadtkern an die BAB A 33 an. Der Knotenpunkt ist im Bestand mit einer LSA und in der Hauptverkehrsrichtung („Osnabrücker Str.“) in beide Richtungen mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet.</p>				
<p>Die zukünftige Erschließung des „Homann“-Geländes soll auch über die „Meller Str.“ und die „Osnabrücker Str.“ erfolgen. Somit ist auch am Verkehrsknotenpunkt „Osnabrücker Str./Meller Str./Rechenbergstr.“ mit Mehrverkehren zu rechnen.</p>				
<p>Lage / Abbildung:</p>				
				
<p>Konzept:</p>				
<p>Um die das Gebiet umgebenden Verkehrsknotenpunkte auf die zu erwartenden Mehrverkehre aus dem Stadtumgebungsbereich vorzubereiten und eine angemessene Abwicklung der Verkehre zu ermöglichen, soll der Verkehrsknotenpunkt überprüft und ggf. angepasst werden.</p>				
<p>Die zuvor skizzierte Mehrbelastung und Veränderung der Kreuzungssituationen soll doch eine sachgerechte Anpassung des Knotenpunkts aufgefangen werden. Durch die zu prognostizierenden Mehrverkehre, die durch die neuen Nutzungen auf dem „Homann“-Gelände anzunehmend induziert werden, kann eine Optimierung oder gar Neugestaltung dieses Knotenpunkts notwendig werden. Hierbei gehen die möglichen Varianten von einer Optimierung der LSA-Schaltungen, Ummarkierungen und einer Neuaufteilung des Straßenraums in der „Meller Str./Rechenbergstr.“ Oder gar der Errichtung eines Kreisverkehrspunkts.</p>				
<p>Kalkulierte Kosten / Ausgaben</p>	<p>ca. 295.000 €</p>			
<p>Finanzierung / Gegenfinanzierung</p>	<p>Zuwendungsfähigen Ausgaben</p>	<p>ca. 295.000 €</p>		
	<p>Zuwendung Bund / Land</p>	<p>ca. 197.000 €</p>		
	<p>Eigenanteil Gemeinde</p>	<p>ca. 98.000 €</p>		
	<p>Anteil Dritter</p>			

	„Umbau Verkehrsknotenpunkt „Bahnhofstr./Meller Str./Westring“		Lfd. Nr. 2.1 c
			Priorität

Ausgangslage:

Durch die Nachnutzung des Betriebsgeländes „Homann“ sind beachtliche Mehrverkehre im unmittelbaren Umfeld des Areals zu erwarten, die sowohl stärkere Verkehrsströme als auch veränderte Kreuzungssituationen bewirken. Im Süden wird das Gelände von der „Bahnhofstr.“ erschlossen. Die „Bahnhofstr.“ ist eine örtliche Verbindungsstraße und verläuft südlich entlang des „Homann“-Geländes und verbindet den Dissener Bahnhof mit dem Ortszentrum und dem überörtlichen Verkehr in Richtung Bad Rothenfelde, die „Meller Str.“ verläuft westlich und ist Sammlungsstraße für die anliegenden Wohngebiete. Südlich des Kreuzungspunkts mit der „Bahnhofstr.“ verläuft die „Meller Str.“ als „Westring“ und bindet vor allem von Süd-Osten kommende Verkehre an, welche über die „Meller Str.“ gen Norden die Landesstraße L 94 erreichen. Die Meller Str. umspannt das dreieckförmige „Homann“-Gelände von Westen und verbindet so die „Osnabrücker Str.“ und die „Bahnhofstr.“ Die zukünftige Erschließung des Areals soll über alle drei der genannten Straßen erfolgen. Somit ist auch am Knotenpunkt „Bahnhofstr./Meller Str./Westring“ mit Mehrverkehren zu rechnen. Die „Bahnhofstr.“ ist im Bestand von Westen kommend gen Norden in die „Meller Str.“ einbiegend mit einer Linksabbiegerspur ausgestattet.

Lage / Abbildung:





Konzept:

Die Verkehrssituation am Knotenpunkt Verkehrsknotenpunkt „Osnabrücker Str./Meller Str./Westring“ soll daraufhin untersucht werden, ob für ein prognostisches Verkehrsaufkommen einer Nachnutzung des „Homann“-Geländes geeignet ist. Es wird das Ziel verfolgt, einen gleichmäßigen Verkehrsfluss zu ermöglichen und den allgemeinen Vorgaben zu Straßenquerschnitten zu genügen. Möglich scheint an dieser Stelle die Ausstattung mit einer LSA oder eine Neuordnung der Verkehrsspuren/Markierungsarbeiten. Die genauen Maßnahmen sollen anhand von Verkehrsprognosen für diesen Knotenpunkt ausgewählt werden.

Zudem sollte im Bereich des Knotenpunkts auf verbesserte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer geachtet werden. Die Zielgruppe gewinnt an diesem Knotenpunkt besondere Bedeutung, da über die „Bahnhofstr.“ gen Westen der Dissener Bahnhof an das Betriebsgelände „Homann“ angebunden wird.

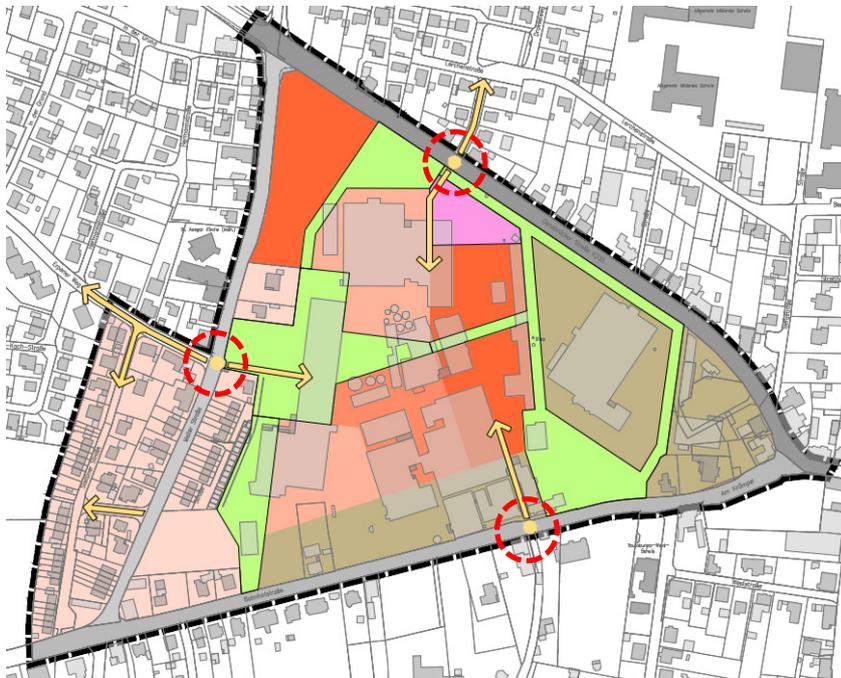
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 177.000 €	
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 177.000 €
	Zuwendung Bund / Land	ca. 118.000 €
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 59.000 €

	„Anpassung/Schaffung Einmündungen Umfeld „Homann“-Gelände“		Lfd. Nr. 2.2
	Priorität Hoch 	Mittel	Gering

Ausgangslage:

Die bisherigen Zuwege zum Konversionsgebiet sind auf die Bedarfe der industriellen Lebensmittelherstellung durch die Fa. Homann ausgelegt. Nach der Konversion des Areals stellt sich eine veränderte Wichtigkeit von Wegebeziehungen ein, für die gegenwärtig keine adäquaten Kreuzungs-/ Einmündungssituationen geschaffen sind. Auch sind neue Einmündungen für das Gebiet vorzunehmen. Dies betrifft insbesondere die anzunehmenden Einmündungspunkte an der „Meller Str.“ gegenüber des „Erpener Wegs“, an der „Osnabrücker Str.“ gegenüber der „Hochstr.“ und am bisherigen Hauptwerkstor an der „Bahnhofstr.“ gegenüber dem Grundstück „Bahnhofstr. 9.“

Lage / Abbildung:



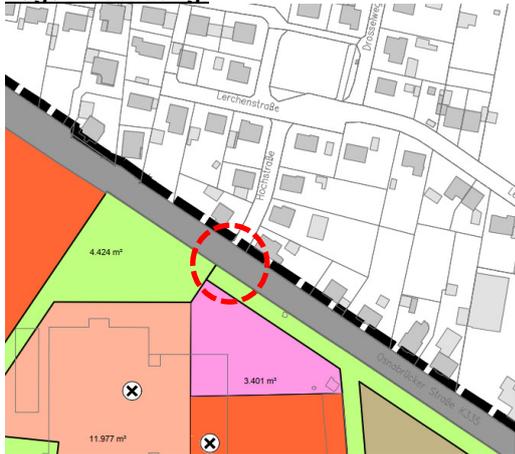


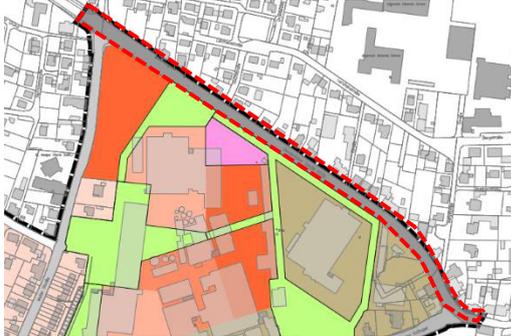
Konzept:

Die geplanten Erschließungspunkte des „Homann“-Geländes sollen angemessen hergerichtet werden. Im Fall der Einmündungen in die „Osnabrücker Str.“ und die „Meller Str.“ sollen die Eingänge in das neu zu planende Quartier so hergestellt werden, dass sowohl ein sicheres und flüssiges ein- und ausmünden sowie eine Kontinuität mit den jeweils gegenüberliegenden Straßen hergestellt wird. Neben einer angemessenen Dimensionierung der Straßenschnitte sollen Übergänge und Verkehrsführung, für den MIV, aber auch für den nicht-motorisierten Verkehr angelegt werden.

Im Fall des Quartierzugangs über das bisherige Hauptwerkstor soll der Standort des Zugangs beibehalten werden, da dieser historische Relevanz hat und an denkmalgeschützten Fassaden entlang führt. Zudem liegt dem jetzigen Werkstor gegenüber eine Wegeparzelle, die ehemals dem Werks-Schienenverkehr zuzurechnen war. Südlich der „Bahnhofstr.“ liegen weitläufige nicht beplante Flächen im Innenbereich, deren Entwicklung nach einer Werkschließung der Fa. „Homann“ wahrscheinlich ist. Wie bei den anderen beiden Quartierseingängen würde auch hier wahrscheinlich eine Kreuzungssituation erreicht werden.

Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 443.000 €	
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 443.000 €
	Zuwendung Bund / Land	ca. 295.000 €
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 148.000 €

	<p>„Querungshilfen Umgebung „Homann“-Gelände“</p>			<p>Lfd. Nr. 2.3</p>						
<p>Priorität</p>	<p>Hoch </p>	<p>Mittel</p>	<p>Gering</p>							
<p>Ausgangslage:</p> <p>Die Verkehrsbeziehungen am Betriebsgelände „Homann“ sind gemäß der bisherigen Nutzung auf den Automobil- sowie Lastverkehr ausgerichtet. Die anzubindenden Ziele befinden sich bisher vor allem im Fernverkehr. Durch die Nachnutzung des Areals gewinnen neue Fortbewegungsmittel und neue Ziele an Bedeutung. Eine bedeutende zukünftige Verbindung ist die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen „Osnabrücker Str.“ zur „Lerchenstr.“ nördlich des Betriebsgeländes „Homann“. Hier vom zukünftigen Quartier auf dem „Homann“-Gelände eine direkte Fuß- und Radverbindung zum Dissener Schulzentrum, zu den städtischen Sporthallen, zum Aktivbad Dissen und zu diversen Sportplätzen. Im gegenwärtigen Zustand ist das Betriebsgelände durch die Werksmauer im Norden vom Fuß- und Radweg an der „Osnabrücker Straße“ getrennt. Zudem wirkt die „Osnabrücker Str.“ als viel befahrene Kreisstraße als zusätzliche Barriere.</p> <p>Lage / Abbildung:</p>  <p>Konzept:</p> <p>Im Zuge neuer Wegeverbindungen ist an dieser Stelle eine neue Ausmündung aus dem Gebiet „Homann-Gelände“ für den Fuß- und Radverkehr vorzunehmen. Zusätzlich ist eine Querungshilfe über die Kreisstraße K 335 „Osnabrücker Str.“ zu schaffen. Hierdurch soll das Gebiet mit dem Fuß- und Radweg zwischen „Osnabrücker Str.“ und „Lerchenstr.“ verbunden werden. Insbesondere durch den erwartbaren Zuzug von jungen Familien ist eine städtebaulich und hinsichtlich der Verkehrssicherheit verbesserte Anbindung des nördlich des Gebiets gelegenen Schulzentrums wünschenswert. Auch eine Fußverkehrs-Anbindung des im Strukturkonzept vorgesehenen Kindergartens an die gemeindlichen Sportanlagen und sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen würde auf diese Weise bewerkstelligt.</p> <p>Je nach verkehrsrechtlicher Situation und prognostiziertem Verkehrsfluss soll an dieser Stelle eine Querungshilfe in Form eines Fußgängerübergangs, einer Querungshilfe ohne Fußgängerüberweg oder eine Lösung über eine Bedarfs-LSA erfolgen. Falls eine Lösung mit Mittelinsel bevorzugt wird und für die Herrichtung eine Aufweitung des Straßenraums erforderlich sein sollte, soll diese in diesem Zuge erfolgen.</p>										
<p>Kalkulierte Kosten / Ausgaben</p>	<p>ca. 77.000 €</p>									
<p>Finanzierung / Gegenfinanzierung</p>	<table border="0"> <tr> <td>Zuwendungsfähigen Ausgaben</td> <td>ca. 77.000 €</td> </tr> <tr> <td>Zuwendung Bund / Land</td> <td>ca. 51.000 €</td> </tr> <tr> <td>Eigenanteil Gemeinde</td> <td>ca. 26.000 €</td> </tr> </table>				Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 77.000 €	Zuwendung Bund / Land	ca. 51.000 €	Eigenanteil Gemeinde	ca. 26.000 €
Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 77.000 €									
Zuwendung Bund / Land	ca. 51.000 €									
Eigenanteil Gemeinde	ca. 26.000 €									

	„Ausbau Fuß- und Radinfrastruktur „Osnabrücker Str.“		Lfd. Nr. 2.4 a
	Priorität	Hoch 	Mittel
<p>Ausgangslage:</p> <p>Dissen wird von mehreren Fernverkehrsachsen durchzogen. Hierzu gehören die Bundesautobahn A 33, die Landesstraße L 94 und die Kreisstraße K 335. Die L 94 und die K 335 passieren das Betriebsgelände der Fa. Homann. Durch die Umnutzung des Betriebsgeländes wird auf 13 ha eine weitreichende Nutzungsänderung erreicht, die zu einem anzunehmend stark veränderten Verkehrsaufkommen und zu veränderten Verkehrsströmen führen wird.</p> <p>Die Straßenschnitte der Bahnhofstr. im Süden und der Osnabrücker Str. im Norden des Betriebsgeländes sind nicht auf die veränderte Verkehrssituation ausgelegt.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Ziel ist entlang der das Konversionsgebiet umschließenden Verkehrsstraßen eine sichere und modernen Planungszielen entsprechende Straßenraumaufteilung. Durch die neue Nutzung des Areals ist ein erhöhtes Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern zu erwarten sowie ein erhöhter Bedarf an Verkehrssicherheit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer durch einen höheren Anteil von Kindern und Jugendlichen im Gebiet. Straßenraum ist neu aufzuteilen, Parkbuchten in Teilen aufzunehmen und Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sind zu stärken. Bisherige Fußgängerüberwege sind hinsichtlich der neuen Wegeführung ins Konversionsgebiet auf Ihre Position und Anlage hin zu überprüfen. Zukünftige Einmündungsbereiche aus dem Gebiet auf die das Betriebsgelände umlaufende Straßen sind an die neue Verkehrssituation anzupassen und die Sicherheit kreuzender Fußgänger und Radfahrer im Besonderen zu berücksichtigen.</p>			
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 224.000 €		
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 224.000 €	
	Zuwendung Bund / Land	ca. 149.000 €	
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 75.000 €	

	„Ausbau Fuß- und Radinfrastruktur „Bahnhofstr.“			Lfd. Nr. 2.4 b
	Priorität	Hoch 	Mittel	Gering

Ausgangslage:

Südlich des Betriebsgeländes „Homann“ verläuft die „Bahnhofstr., die in ihrem östlichen Verlauf ihren Namen zu „Am Krümpel“ wechselt. Ihre Straßenraumaufteilung ist bisher dadurch geprägt, dass auf der nördlichen Seite der Straße in diesem Abschnitt vor allem das Gelände der Fa. Homann liegt. Der Erschließungsbedarf unterscheidet sich im heutigen Bestand von z.B. dem einer durchgängigen Wohnbebauung. Der Fuß- und Radweg wird im Bestand durchgängig und gegenläufig auf der Südseite der Straße geführt. Auf der Nordseite befindet sich ein Fußweg, der z.T. durch Elemente wie Parkbuchten verspringt und vergleichsweise eng am Gelände Fa „Homann“ verläuft.

Lage / Abbildung:



Konzept:

Ziel ist entlang der das Konversionsgebiet umschließenden Verkehrsstraßen eine sichere und modernen Planungszielen entsprechende Straßenraumaufteilung herzustellen. Durch die neue Nutzung des Areals ist ein erhöhtes Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern zu erwarten. Insbesondere durch einen zukünftig höheren Anteil von Kindern und Jugendlichen im Gebiet entsteht ein erhöhter Bedarf an Verkehrssicherheit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer.

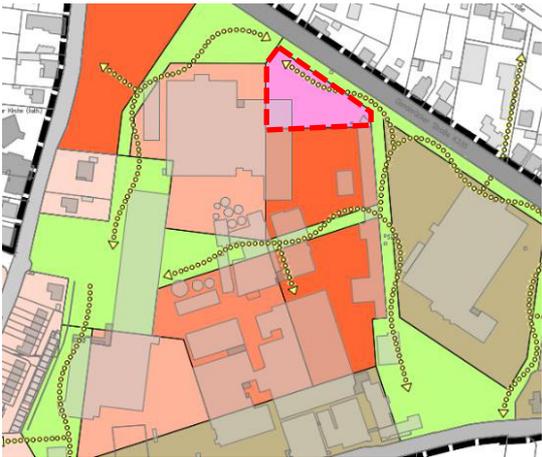
Im Fall der „Bahnhofstr.“ ist werksseitig ein durchgängiger Radweg herzustellen und z.B. eine Parkbucht auf Höhe der historischen Verwaltungsgebäude aufzunehmen. Bisherige Fußgängerüberwege sind hinsichtlich der neuen Wegeführung ins Projektgebiet auf Ihre Position und Ausstattung hin zu überprüfen. Zukünftige Einmündungsbereiche aus dem Gebiet auf die das Betriebsgelände umlaufenden Straßen sind an die neue Verkehrssituation anzupassen und die Sicherheit kreuzender Fußgänger und Radfahrer im Besonderen zu berücksichtigen. Wo ein

Radweg nicht durchgehend on-board hergestellt werden kann, sollten Markierungen auf der Straßenverkehrsfläche vorgenommen werden. Da die Bahnhofstr. die Hauptverbindung zwischen „Homann“-Gelände sowie Innenstadt zum Dissener Bahnhof ist, ist eine konsistente Streckenführung besonders wichtig, um Verkehrssicherheit und nachhaltige Mobilität zu begünstigen.

Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 519.000 €	
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 519.000 €
	Zuwendung Bund / Land	ca. 346.000 €
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 173.000 €

	<p>„Ausbau Fuß- und Radinfrastruktur „Meller Str.“</p>			<p>Lfd. Nr. 2.4 c</p>
<p>Priorität</p>	<p>Hoch</p>	<p>Mittel</p>	<p>Gering</p>	
				
<p>Ausgangslage:</p> <p>Die „Meller Str.“ wurde in jüngerer Vergangenheit ausgebaut und mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen versehen, die vor allem den westlich angrenzenden Wohngebieten und den Gemeinbedarfsnutzungen (Kapelle und Kita „St. Ansgar“) Rechnung tragen. Die Straße ist bisher nur mit einem Fußweg auf der Westseite ausgestattet. Durch das Gelände der Firma „Homann“ geprägt, befindet sich auf der Ostseite, zum Betriebsgelände gelegen, keine durchgängige Erschließung für Fuß- und Radverkehre. Für die Nachnutzung des „Homann“-Geländes, für die gemäß Strukturkonzept drei gleichberechtigte Zugänge ins neue Quartier vorgesehen sind, wird eine konsistente Fuß- und Radverkehrsbeziehung erforderlich. Insbesondere durch die zunehmenden Verkehre und des Mehraufkommens an nicht-motorisierten Verkehren, welche nach der Nutzungsänderung auf dem Betriebsgelände „Homann“ zu erwarten sind, wird ein erhöhtes Maß an verkehrssicherer Infrastruktur benötigt.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Ziel ist entlang der das Konversionsgebiet umschließenden Verkehrsstraßen eine sichere und modernen Planungszielen entsprechende Straßenraumaufteilung. Durch die neue Nutzung des Areals ist ein erhöhtes Aufkommen an Fußgängern und Radfahrern zu erwarten sowie ein erhöhter Bedarf an Verkehrssicherheit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer durch einen höheren Anteil von Kindern und Jugendlichen im Gebiet. Straßenraum ist neu aufzuteilen, Parkbuchten in Teilen aufzunehmen und Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sind zu stärken. Bisherige Fußgängerüberwege sind hinsichtlich der neuen Wegeführung ins Konversionsgebiet auf Ihre Position und Anlage hin zu überprüfen. Zukünftige Einmündungsbereiche aus dem Gebiet auf die das Betriebsgelände umlaufende Straßen sind an die neue Verkehrssituation anzupassen und die Sicherheit kreuzender Fußgänger und Radfahrer im Besonderen zu berücksichtigen.</p>				
<p>Kalkulierte Kosten / Ausgaben</p>	<p>ca. 288.000 €</p>			
<p>Finanzierung / Gegenfinanzierung</p>	<p>Zuwendungsfähigen Ausgaben</p>	<p>ca. 288.000 €</p>		
	<p>Zuwendung Bund / Land</p>	<p>ca. 192.000 €</p>		
	<p>Eigenanteil Gemeinde</p>	<p>ca. 96.000 €</p>		

	„Wegenetz nicht-motorisierte Verkehre Nachnutzung „Homann“-Gelände“			Lfd. Nr. 2.5
	Priorität	Hoch 	Mittel	Gering
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Betriebsgelände „Homann“ ist in seiner jetzigen Überprägung durch die Firmengeschichte des Standorts geprägt. Die bestehenden Wegeverbindungen erstrecken sich rund um die industriellen Bauten, welche im Zuge des schrittweisen Ausbaus der Produktion am Standort in verschiedenen Jahrzehnten zugebaut wurden. Ein zusammenhängendes Netz an Wegen, welches einer Wohn- oder Mischnutzung im städtebaulichen Maßstab gerecht würde und eine konsistente innere Organisation des Areals erlaubt, besteht nicht. Für die Anlage eines solchen Wegenetzes für den nicht-motorisierten Verkehr wird in dieser Maßnahmeneinheit eine zuvor erfolgte Flächensanierung im Sinne einer Baufreimachung vorausgesetzt.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Die innere Organisation des Strukturkonzepts sieht ein verkehrsberuhigtes Quartier ohne Durchgangsverkehre für das „Homann“-Gelände vor. Das Areal wird für den motorisierten Verkehr über jeweils einen Zugang über die drei um das Betriebsgelände umlaufenden Straßen erschlossen. Der Übertritt mit dem motorisierten Verkehr von einem Sektor des Quartiers in einen anderen ist nicht vorgesehen. Eine umso größere Rolle spielt ein attraktives Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr für die Mobilität innerhalb des Areals. Hierdurch wird der nicht-motorisierte Verkehr als Hauptmodus innerhalb des Quartiers gestärkt und die Akzeptanz für die verkehrsberuhigte Anlage des Gebiets gestärkt. Durch Verankerung in der städtebaulichen Logik des umgenutzten Areals wird dazu angeregt, sich auch außerhalb des Quartiers mit den Mitteln des Umweltverbunds fortzubewegen, wodurch ein Beitrag zu einer nachhaltigen Lebensweise durch städtebauliche Mittel geleistet wird. Zudem bieten attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen zugleich Aufenthaltsqualität und gelten gemeinhin als Faktor für ein attraktives Wohnumfeld.</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	ca. 1.240.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 1.240.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 837.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 413.000 €		

	<p>„Kindertagesstätte „Homann“-Gelände“ / Infrastruktur Bildung und Jugend</p>			<p>Lfd. Nr. 2.6</p>
<p>Priorität</p>	<p>Hoch</p>	<p>Mittel</p>	<p>Gering</p>	
	<p style="text-align: center;">■</p>			
<p>Ausgangslage:</p> <p>Durch die Neuausweisung von Bauland ist mit einem Zuzug von Neubürgerinnen, vor allem auch jüngeren Familien zu rechnen. Aus den zugeordneten Flächen und der städtebaulichen Unterteilung des „Homann“-Geländes im erarbeiteten Strukturkonzept lassen sich überschlägige Zahlen für Nettobauland und zur Größenordnung der zu realisierenden Wohneinheiten ableiten. Die in der Kindertagesstätten-Bedarfsplanung des Landkreises Osnabrück für die Stadt Dissen ermittelte Betreuungsquote und andere Standardzahlen zur Bevölkerungsverteilung zugrunde gelegt, lässt sich bei einer vollständigen Umsetzung des Strukturkonzepts von einem allein durch das Gebiet selbst induzierten Mehrbedarf von 33 Betreuungsplätzen in der Altersgruppe 0-5 Jahren ausgehen. Angesichts der in Kapitel 4.1 dargestellten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung und den daraus abgeleiteten Schlüssen ist durch eine gleichmäßige Auslastung der Betreuungsinfrastruktur in Dissen ohne weiteren Zubau auszugehen.</p> <p>Darüber hinaus zeichnen sich Bedarfe hinsichtlich eines Ausbaus der verschiedenen Funktionen des Dissener Schulzentrums (z.B. Mensabau) oder der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche z.B. in Form eines Jugendtreffs ab.</p>				
<p>Lage / Abbildung:</p>				
				
<p style="text-align: right;">Beispielabbildung bestehender Kita in Dissen aTW</p>				
<p>Konzept:</p> <p>Der Betreuungsmehrbedarf durch Wohnbauflächenneuausweisung im Rahmen des angestrebten Stadtumbauvorhabens ist– idealerweise innerhalb des Gebiets selbst, nah an den entstehenden Bedarfen – durch Zubau an Betreuungskapazitäten zu decken. Hierfür ist im Strukturkonzept eine Gemeinbedarfsfläche vorgesehen, auf der eine Kindertagesstätte realisiert werden könnte. Auch die Entwicklung der Bedarfe an Plätzen in integrativen Kindertagesstätten, die in Dissen laut Planungsberechnungen des Landkreises deutlich höher ausfallen als in den Nachbarkommunen, sollte in diesem Zusammenhang für eine vorausschauende Planung mitbetrachtet werden. Im Vordergrund steht sicherlich dennoch die mit der bisherigen Sozialinfrastruktur der Stadt nicht zu bewältigende neu entstehende Nachfrage, die in Konsequenz des Stadtumbaus auf dem „Homann“-Gelände entsteht.</p> <p>Zum jetzigen Projektstand kann noch nicht vorhergesagt werden, ob tatsächlich eine Kindertagesstätte im Stadtumbaugebiet realisiert werden soll oder sich eine andere Nutzung aus dem Bereich formeller oder informeller Bildung, bzw. sonstiger sozialer Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche eher anbietet. Der Zubau sozialer Infrastruktur als Bestandteil eines Strukturkonzepts zur Umsetzung des Stadtumbaus würde das Konzept gut ergänzen. Eine Aussage zu den zu erwartenden Kosten wird aufgrund der flexiblen Ausgangslage jedoch nicht getätigt.</p>				
<p>Kalkulierte Kosten / Ausgaben</p>	<p>n.n.</p>			
<p>Finanzierung / Gegenfinanzierung</p>	<p>Zuwendungsfähigen Ausgaben</p>	<p>n.n.</p>		
	<p>Zuwendung Bund / Land</p>	<p>n.n.</p>		
	<p>Eigenanteil Gemeinde</p>	<p>n.n.</p>		
	<p>Anteil Dritter</p>	<p>n.n.</p>		

	„Aufwertung Gebiet zwischen „Osnabrücker Str.“ und „Am Krümpel“ (MU2)“			Lfd. Nr. 3.1
	Priorität	Hoch	Mittel 	Gering
<p>Ausgangslage:</p> <p>Das Gebiet ist östlich an das „Homann“-Gelände angrenzend zwischen den Straßen „Am Krümpel“ und „Osnabrücker Str.“ gelegen. Es beherbergt gegenwärtig einen Lebensmittel-Discounter, ein Bürogebäude mit historischer Substanz, diverse Dienstleistungen und Einzelhändler, eine Tankstelle und Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern. Die Zusammenstellung der Nutzungen, sowie die Gestaltung und innere Organisation der Außenanlagen an dieser prominenten Stelle bedarf der Überarbeitung. Das gegenwärtige bauliche Ensemble sowie die Gestaltung des Freiraums besitzen wenig städtebauliche Qualitäten. Da das mischgenutzte Gebiet innerhalb des markanten dreieckigen Straßenblocks liegt, der auch vollumfänglich das „Homann“-Gelände umfasst, steht es unmittelbar im städtebaulichen Zusammenhang und ist in die Betrachtung aufzunehmen. In direkter Nachbarschaft befindet sich der Kunst- und Kultur im südlichen Osnabrücker Land e.V. (KuK SOL), dessen Veranstaltungsstätte als Ankerpunkt für das neue Quartier eingeplant ist. Zudem ist, vor allem im Gebäuderiegel entlang der unmittelbaren Ostgrenze des Betriebsgeländes „Homann“ von einem energetischen Sanierungsbedarf auszugehen.</p> <p>Lage / Abbildung:</p>				
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Am Übergang zwischen Innenstadt und dem Gelände „Homann“ gelegen, soll sich das Gebiet zwischen den Straßen „Am Krümpel“ und „Osnabrücker Straße“ städtebaulich in den neuen Zusammenhang des Konversionsgebiets einfügen. Die Gestaltung des Geländes im Sinne einer Wohnumfeldverbesserung für bestehende und kommende Wohnlagen ist in Angriff zu nehmen. Durch ein einheitlich anspruchsvolles städtebauliches Erscheinungsbild soll die Entwicklung der Nachnutzung auf dem Betriebsgelände „Homann“ von Anfang an begünstigt, negative Einflüsse aus benachbarten Nutzungen innerhalb des gleichen Straßenblocks unterbunden werden. Auch sind neu zu schaffende Wegebeziehungen in das Konversionsgebiet sowie nach Möglichkeit in Richtung Innenstadt und zu dem südlich gegenüberliegenden Homann-Park erstrebenswert. Im Zuge der Wohnumfeldverbesserungen und Nutzungsoptimierung im Maßnahmengebiet soll auch eine energetische Sanierung von betagteren Gebäuden im Maßnahmengebiet erfolgen</p>				
Kalkulierte Kosten / Ausgaben	Energetische Sanierung ca. 300.000 € Wohnumfeldverbesserungen ca. 53.000 €			
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 353.000 €		
	Zuwendung Bund / Land	ca. 235.000 €		
	Eigenanteil Gemeinde	ca. 118.000 €		

	„Sanierung Werksiedlung „Homann“		Lfd. Nr. 3.2
			Priorität

Ausgangslage:

Die westlich des Homann-Gelände befindlichen Arbeiterwohnungen wurden als Reihenhäuser und als Mehrfamilienhäuser angelegt und erstrecken sich entlang des Betriebsgeländes an der Meller Straße auf dem Abschnitt zwischen den Straßen Stettiner Straße und Erpener Weg sowie in Teilen an der parallel verlaufenden Stettiner Straße zwischen den Straßen Erpener Weg und Bahnhofstraße. Die Bausubstanz dieser Gebäude ist alternd und entspricht nicht modernen energetischen Standards. Die zu sanierende Bausubstanz befindet sich zwischen dem städtebaulich zu ertüchtigenden Betriebsgelände „Homann“ und der bereits in Entwicklung befindlichen Fläche des ehemaligen Krankenhauses Dissen und des ehemaligen Schwesternwohnheims, welches sich zwischen den Straßen Berliner Straße und der Stettiner Straße erstreckt.

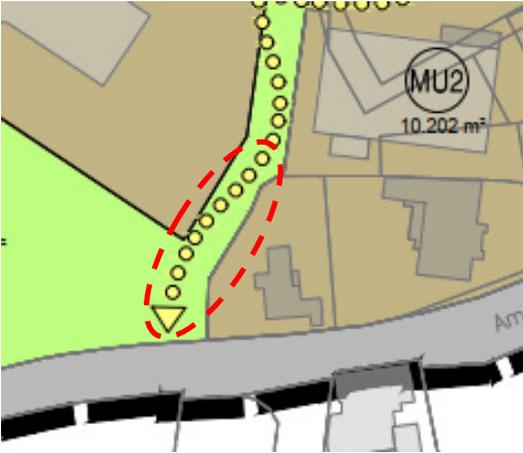
Lage / Abbildung:



Konzept:

Die Bausubstanz im beschriebenen Gebiet soll energetisch ertüchtigt werden und so für eine Nutzung in den kommenden Jahrzehnten vorbereitet werden. Zudem ist es im städtebaulichen Zusammenhang notwendig, Erschließungsmaßnahmen mit dem angrenzenden Homann-Gelände zu harmonisieren und auch die verbesserte Anbindung an bestehende und geplante angrenzende Straßen herzustellen. Zusätzlich ist eine Wohnumfeldverbesserung durchzuführen. Hierdurch soll die Einbettung in den herzustellenden städtebaulichen Zusammenhang und die aufgewertete Umgebung mit dem jetzigen Betriebsgelände Homann und dem Areal des ehemaligen Krankenhauses/Schwesterwohnheims sichergestellt werden.

Kalkulierte Kosten / Ausgaben	Energetische Sanierung ca. 135.000 €	
	Wohnumfeldverbesserung ca. 100.000 €	
Finanzierung / Gegenfinanzierung	Zuwendungsfähigen Ausgaben	ca. 235.000 €
	Zuwendung Bund / Land	ca. 157.000 €
	Eigenanteil Stadt	ca. 78.000 €

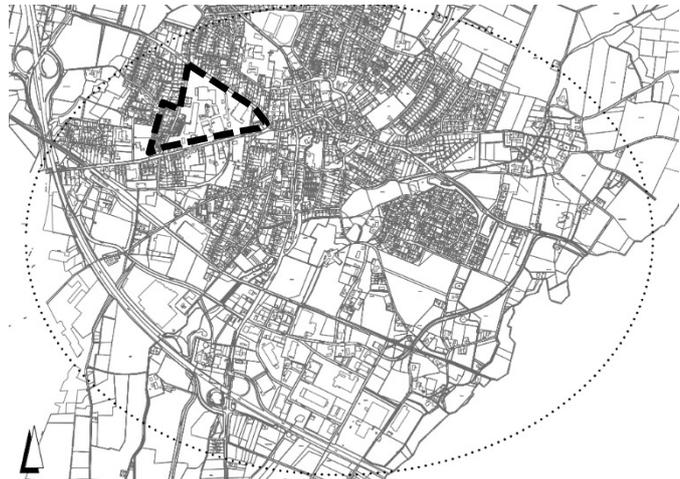
	<p>„Freiflächen/Erreichbarkeit Kunst und Kultur im südlichen Osnabrücker Land e.V.“</p>		<p>Lfd. Nr. 4.1</p>
<p>Priorität</p>	<p>Hoch</p>	<p>Mittel</p>	<p>Gering </p>
<p>Ausgangslage:</p> <p>Der Verein Kunst und Kultur im südlichen Osnabrücker Land e.V. (KuK SOL) trägt maßgeblich zur Belebung der kulturellen Landschaft in Dissen aTW bei. Er liegt im städtebaulichen Zusammenhang zwischen dem Betriebsgelände „Homann“ und des östlich des „Homann“-Geländes gelegenen Misch-/Kerngebiets. Innenstädtisch direkt am östlichen Rand des heutigen Homann-Geländes gelegen, ist der Verein bereits jetzt gut gelegene Anlaufstelle für Kulturinteressierte und sozialer Begegnungsort. In dem Fachwerkhaus und dem mit Skulpturen ausgestatteten Garten finden insbesondere zahlreiche Musikveranstaltungen und auch Ausstellungen statt. Zudem beherbergt der Verein eine vollwertige Keramikwerkstatt, in der Töpferkurse angeboten werden. Zudem ist das Gelände des KuK SOL für Veranstaltungen mietbar. Der Verein ist in seiner kulturellen Arbeit etabliert und kann nach einer Nachnutzung des Betriebsgeländes der Fa. Homann zu einem der sozio-kulturellen Anker für das großflächige neu zu erschließende Gebiet werden. In den Sommermonaten werden im KuK SOL die Möglichkeiten für Trauungen durch das Standesamts Dissen-Bad Rothenfelde geboten. Zwischen einem angrenzenden Lebensmitteldiscounter und dem jetzigen Betriebsgelände „Homann“ gelegen, hat der Verein keine Erweiterungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist der Garten des Vereins zum jetzigen „Homann“-Gelände ausgerichtet und würde – je nach Planung – an mögliche zukünftige Nutzungen des nachzunutzenden Betriebsgeländes angrenzen.</p> <p>Lage / Abbildung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Konzept:</p> <p>Um das kulturelle Angebot ausweiten zu können, soll sich der Verein „KuK SOL“ nach Westen auf das Gelände des Konversionsgebiets erweitern. Hiervon verspricht man sich zum einen eine Stärkung der Aktivitäten des Vereins und der Dissener Kulturszene am gegebenen Standort sowie eine zeitweise Belebung der neu zu schaffenden Grünflächen innerhalb des Konversionsgebiets. Eine Ausweitung der Aktivitäten des Vereins auf Flächen des „Homann“-Geländes ist wünschenswert. Über eine bewegliche Zaun-/Toranlage könnte das Außengelände des Vereins temporär hin zu öffentlichen Grünflächen geöffnet und der Raum für Veranstaltung so flexibel und anlassbezogen angepasst werden. Der Übergang ist landschaftsgärtnerisch mit Bodenbelägen und anderen Elementen zu gestalten.</p>			
<p>Kalkulierte Kosten / Ausgaben</p>	<p>21.000 €</p>		
<p>Finanzierung / Gegenfinanzierung</p>	<p>Zuwendungsfähigen Ausgaben Zuwendung Bund / Land Eigenanteil Gemeinde</p>	<p>ca. 21.000 € ca. 14.000 € ca. 7.000 €</p>	



Landkreis Osnabrück

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

„Dissen – Westliche Innenstadt“



Anlage 2

- **Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- **Zusammengefasste Kostenschätzung**

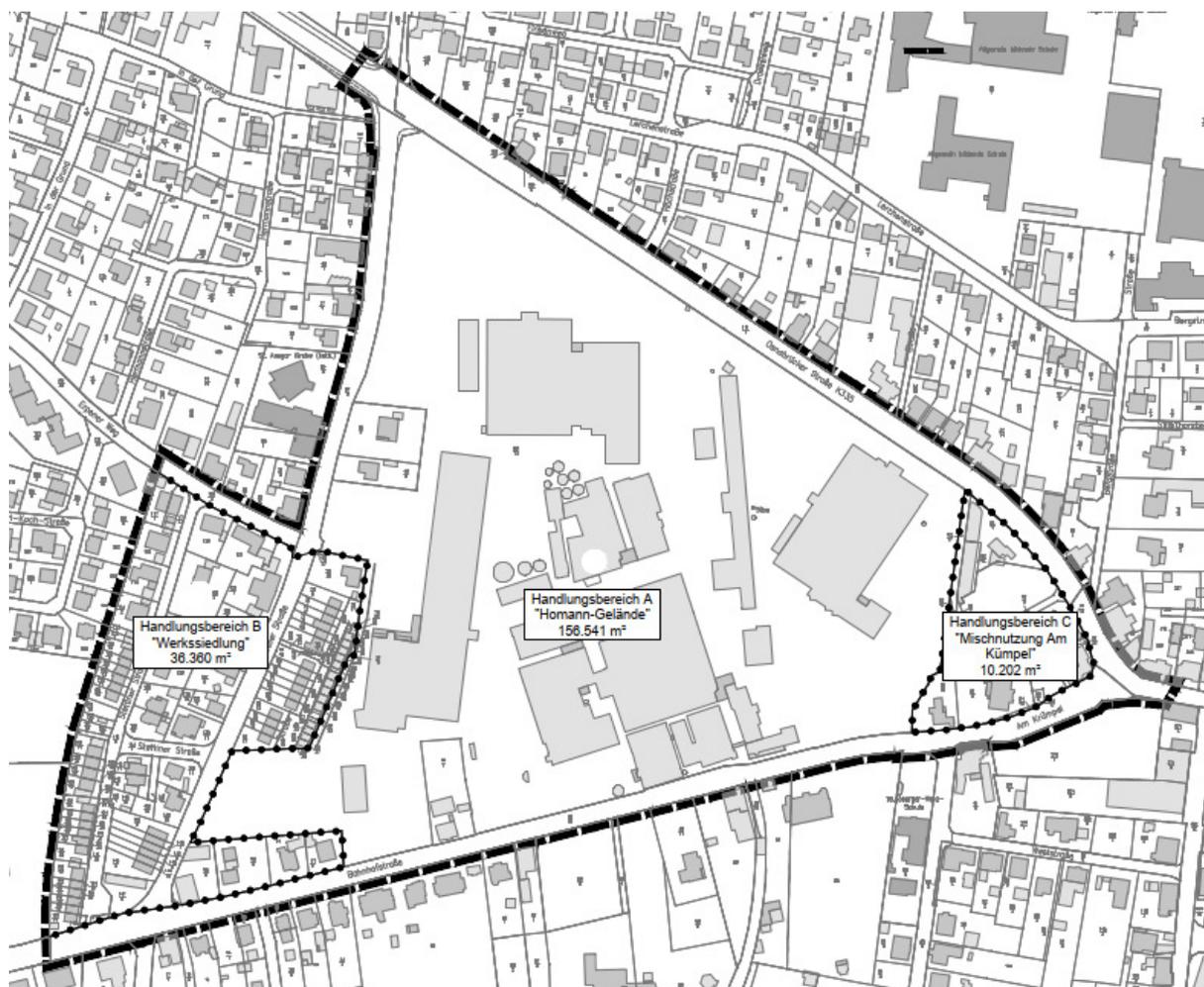
Proj. Nr.:
Datum:

221364
2023-05-09

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

Anmeldung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen - Programmkomponente Wachstum und nachhaltige Erneuerung

Nach dem bisherigen Bearbeitungsstand des ISEK zeichnet sich ab, dass für eine Maßnahme „ISEK Dissen – Westliche Innenstadt“ die Festlegung als Stadtumbaugebiet (§§ 171 a bis 171 d BauGB) in Betracht zu ziehen ist. Unter Zusammenfassung der nachstehenden Problembereiche kommt folgende Abgrenzung in Betracht:



Das Maßnahmenggebiet wird in drei Handlungsbereich unterteilt:

a) Bereich „Homann“-Gelände (unter Einbeziehung von Einzelgrundstücken im Gebiet) rd. 15,65 ha – davon „Homann“-Flächen 12,88 ha.

- Entwicklung eines unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Dienstleistungs- und Wohnsiedlungsbereiches mit Bausteinen der Nahversorgung (tlw. vorhanden), Kultur (kulturelle Einrichtungen vorhanden), Dienstleistungen, und prägnanten, multifunktionalen Grünstrukturen, ggf. Einrichtungen der Bildung (Gesundheitsmanagement, Lebensmitteltechnologie) unter Einbeziehung vorhandener Baudenkmale sowie ebenfalls – wie zu a) innenstadtnahes Wohnen (für sehr diversifizierte Nutzergruppen, unterschiedlichen Wohnformen für junge Familien oder ältere Bewohner stellen, aber auch finanziell unterschiedlich ausgestattete Bewohner).

- Voraussetzungen dazu sind: Erarbeitung eines gebietsbezogenen städtebaulichen Gesamtkonzepts (ggf. unter Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, ggf. auch folgenden Realisierungswettbewerbs; Abbruch/Beseitigung der vorhandenen leerstehenden Bausubstanz, Durchführung von Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen, Baureifmachung der Grundstücke (des Gebiets) – Schaffung der Voraussetzungen für die Veräußerung erschlossenen Baulandes entsprechend dem städtebaulichen Strukturkonzepts.

b) Wohnsiedlungsbereich westlich des „Homann“-Geländes rd. 3,6 ha

In diesem Handlungsbereich befindet sich zum Teil ältere Bebauung, die in Teilbereichen vormals auch als Werkwohnungen/Mitarbeiterwohnungen errichtet worden sind. Hier sind nach vorliegender Bewertung energetische Modernisierungsmaßnahmen aber auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Erschließung in der Verknüpfung des Bereichs mit dem mittlerweile sanierten Gelände des ehemaligen Krankenhauses erforderlich.

c) Misch-/Kerngebiet östlich des „Homann“-Geländes, rd. 1,0 ha

Auf dem Areal östlich des „Homann“-Geländes befindet sich eine gemischte Nutzung. Hier bestehen nebeneinander ein Lebensmitteldiscounter, eine Tankstelle, Wohngebäude aus verschiedenen Jahrzehnten, teils mit Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen, eine denkmalgeschützte Villa, die überwiegend Büronutzungen beherbergt sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude des Kunst- und Kulturvereins im südlichen Osnabrücker Land KuK SOL e. V.

Die Freiraumgestaltung ist an diesem prominenten Übergang zwischen Innenstadt und „Homann“-Gelände verbesserungswürdig. Eine neue Anbindung für den Rad- und Fußverkehr ins Gebiet „Homann“ sowie eine städtebauliche Vernetzung werden notwendig. Zudem besteht energetischer Sanierungsbedarf, der in Zusammenhang mit den in Teilen unter Denkmalschutz stehenden Strukturen besonders förderintensiv ausfallen kann.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der nachfolgenden Tabelle ist eine erste Kostenschätzung vorgenommen und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt worden, die u.a. auf anfänglichen Angaben der Fa. UmTec zum Zeitpunkt des vorangegangenen Projektbearbeitungsstandes zur groben Abschätzung der Kosten der Gebäudeabbruchmaßnahmen, Kostenangaben zum Grunderwerb einbezieht sowie Erfahrungswerte aus Vergleichsmaßnahmen/aktuellen Baumaßnahmen zu Kosten der Erschließung und zu Planungskosten usw. einbezieht. An die Darstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht schließt sich in diesem Dokument eine zusammenfassende Kostenschätzung, getrennt nach den einzelnen Handlungsbereichen, an.

Angesichts des Standes der Planung können hier zunächst nur abgeschätzte Werte angegeben werden, die auf Grundlage weiterer Gutachten und Planungen im Rahmen der weiteren Ausarbeitung bei Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm fortgeschrieben werden müssen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 28.04.2023

Kommune: **Stadt Dissen**
 Programm: **Wachstum und nachhaltige Ern** < bitte Auswahl treffen

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: **Westliche Innenstadt**

Anmerkung: Bereiche:
 A_Homann-Areal
 B_Werksiedlungen
 C_Mischgebiet zw. "Osnabrücker Straße" und "Am Krümpel"

Projektblattnr.	Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungsstand (bitte Auswahl treffen)
A - Ausgaben								
1 - Vorbereitung der Sanierung								
1.1	Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	190.000	190.000					
1.1.1	A,B,C Beteiligungsverfahren, Information und Dokumentation	190.000						
1.2	Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	512.500	512.500					
1.2.1	A,B,C Städt. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept	512.500						
1.3	Verfügungsfonds	0	0					
1.4	Sanierungsträger/andere Beauftragte	1.500.000	1.500.000					
1.4.1	A,B,C Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger (insg. 6%)	1.500.000						
	Summe	2.202.500	2.202.500		0			0 Maßnahme wird noch umgesetzt
2 - Ordnungsmaßnahmen								
2.1	Grunderwerb	8.185.500	8.185.500					
2.1.1	A Grunderwerb Homann-Areal inkl. NK	8.185.500						
2.2	Umzug von BewohnerInnen und Bewohnern sowie Betrieben							
2.3	Bodenordnung	650.000	650.000					
2.3.1	A Vermessung, Grundstücksneuordnung	650.000						
2.4	Freilegung von Grundstücken	10.251.953	10.251.953					
1.1	2.4.1 A Rückbau leerstehender Gebäude und Infrastruktur (Abbruch)	8.068.200						
1.2	2.4.2 A Rückbau Oberflächen, Altlasten inkl. Gutachten	2.183.753						
2.5	Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	10.063.512	10.063.512					
1.3	2.5.1 A Neuherstellung öffentl. Straßen, Wege, Plätze	3.143.520						
1.4	2.5.2 A Vernetzung bestehender Grünstrukturen (G1-Gebiete): Begleitgrün	495.600						
1.4	2.5.2 A Vernetzung bestehender Grünstrukturen (G1-Gebiete): Flächiges Grün im Grünwegenetz	1.078.402						
1.5	2.5.3 A Grünanlagen zum Aufenthalt (G2-Gebiete): Parkanlagen	387.630						
1.5	2.5.3 A Grünanlagen zum Aufenthalt (G2-Gebiete): Regenrückhaltebecken	637.200						
1.6	2.5.4 A Arbeitstitel: Wasserläufe und ggf. Gründach-Förderung (Klimaanpassung)	472.000						
2.5	2.5.5 A Wegenetz nicht-motorisierte Verkehre	1.239.000						
2.1a	2.5.6 A Umbau Verkehrsknotenpunkt im Osten: Osnabrücker Str./Große Str./ Am Krümpel	413.000						
2.1b	2.5.7 A Umbau Verkehrsknotenpunkt im Norden: Osnabrücker Str./Meller Str./ Rechenbergstraße	295.000						
2.1c	2.5.8 A Umbau Verkehrsknotenpunkt im Süden: Bahnhofstraße/ Meller Str./ Westring	177.000						
2.2	2.5.9 A Ertüchtigung/Schaffung Einmündungen Homann-Areal	442.500						
2.3	2.5.10 A Querungshilfen Umgebung Homann-Areal	76.700						
2.4a	2.5.11 A Ausbau Fuß-/Radinfrastruktur Osnabrücker Straße	224.200						
2.4b	2.5.12 A Ausbau Fuß-/Radinfrastruktur Bahnhofstraße	519.200						
2.4c	2.5.13 A Ausbau Fuß-/Radinfrastruktur Meller Straße	287.920						
3.2	2.5.14 B Erschließungsmaßnahmen/ Wohnumfeldverbesserung	100.300						
3.1	2.5.15 C Erschließungsmaßnahmen/ Wohnumfeldverbesserung	53.100						
4.1	2.5.16 C Freiflächen/ Erreichbarkeit KuK e.V.	21.240						
2.6	sonstige Ordnungsmaßnahmen							
	Summe	29.150.965	29.150.965		0			0 Maßnahme wird noch umgesetzt
3 - Baumaßnahmen								
3.1	Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	1.435.000	1.435.000					
1.8	3.1.1 A Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz (pauschal) - hier auch: Erhalt histor. Gebäude - und Mauerelemente	1.000.000						
3.2	3.1.2 B Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz (pauschal)	135.000						
3.1	3.1.3 C Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz (pauschal)	300.000						
3.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	2.000.000	2.000.000					
1.7	3.2.1 A Umbau und Umnutzung von Gebäuden für soziale oder kulturelle Zwecke (Baudenkmale: Wasserturm, Fassaden)	2.000.000						
2.6	3.2.2 A KiTa-Neubau	n. n.	n. n.					
3.3	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0	0					
3.4	sonstige Baumaßnahmen	0	0					
	Summe	3.435.000	3.435.000		0			0 Maßnahme wird noch umgesetzt
Summe der Ausgaben		34.788.465	34.788.465		0			0
B - Einnahmen								
1	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken		8.100.000					
1.1	A Nettobauland gem. Strukturkonzept: 52.183 m² Wohnbaufläche WA - Annahme 120,00 €/m², 26.420 m² Urbanes Gebiet MU - Annahme 70,00 €/m² ohne Erschließungsbeiträge	8.100.000						
2	Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken		0					
3	Ausgleichsbeträge		0					
4	Erschließungsbeiträge		3.147.768					
4.1	A 90% der Erschließungskosten gem. 2.5.1_A: hier: WA-Flächen mit 40,00 €/m², MU-Flächen mit 30,00 €/m²	2.829.168						
4.2	A 50% Beiträge Privater an Regenrückhaltebecken	318.600						
5	sonstige Einnahmen							
	Summe der Einnahmen		11.247.768					
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten			23.540.697					
D - Finanzierung								
zu finanzierende Summe			23.540.697					
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			7.846.899					
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)			7.846.899					
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)			15.693.798					
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)			7.846.899					

Hinweise:

Um die Lesbarkeit zu verbessern empfiehlt es sich, nur die Ausgabe- und Einnahmegruppen aufzuführen, die tatsächlich anfallen.

Abweichungen von der bisherigen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind farblich kenntlich zu machen. Neue Maßnahmen sind in einer anderen Farbe ebenfalls kenntlich zu machen.

* Bei Erschließungsmaßnahmen bitte Straßen-/ Platznamen angeben, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bitte Einrichtungsname und Adresse angeben. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bitte ungefähre Anzahl und Lage im Gebiet angeben (z.B. 10 Modernisierungen in der Poststraße).

* Bei Positionen mit anteiligen Klimakosten ist eine Angabe mit kurzer stichwortartiger Erwähnung erforderlich (z.B. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grün- und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).

* bezogen auf die anteiligen Kosten Städtebauförderung (Spalte D)

Bereich A: Homann-Gelände			
Nr.	Kostenposition	Kostenangabe/Grundlage	Summe br. inkl. NK
1	Grunderwerb	Oleg	8.185.000 €
2	Rückbau leerstehender Gebäude und Infrastruktur (Abbruch)	Geschätzt Umtec (2017)	8.068.200 €
3	Rückbau Oberflächen, Altlasten inkl. Gutachten	Geschätzt 15 €/m ² von 128.000 m ²	2.183.753 €
4	Erschließungskosten (Straßen, Wege, Grünordnung, anteilige Oberflächenentwässerung, Grünordnung, Freiräume, Spielbereiche, Freizeit) – ca. 128.000 m ²	Summe Einzelnahmen, abgeleitet aus Strukturkonzept	7.453.352 €
5	Erschließungsmaßnahmen/Ausbau angrenzende Straße/Anschlüsse etc.	Summe Einzelnahmen, geschätzt	2.435.520 €
6	Ordnungsmaßnahmen, Vermessung, Grundstücksneuordnung	pauschal	650.000 €
7	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städteb. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept)	pauschal	435.625 €
8	Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Dokumentationen, Info-Broschüren	pauschal	161.500 €
9	Umbau und Umnutzung von Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke - Baudenkmale	Pauschal geschätzt	2.000.000 €
10	Gemeinbedarfsinfrastruktur für ausgelöste Bedarfe (Kita-Nebau)	Pauschal geschätzt	n. n.
11	Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz	Pauschal geschätzt	1.000.000 €
12	Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger	6% der Projektkosten	1.459.000 €
	Gesamtsumme Kosten		34.032.450 €
	Einnahmen		
	Angenommenes Nettobauland gem. Strukturkonzept = 52.183 m ² Wohnbaufläche und 26.420 m ² Urbanes Gebiet	Annahme 120 €/m ² WA und 70 €/m ² MU <u>ohne</u> Erschließungsbeiträge	8.100.000 €
	Erschließungsbeiträge	Strukturkonzept, überschlägig; überschl. wasserwirtschaftl. Vorplanung	3.147.768 €
	Förderfähige Gesamtkosten dieses Teilbereichs a) der Gesamtmaßnahme		23.414.182 €

Bereich B: Werksiedlungen Umfeld			
Nr.	Kostenposition	Kostenangabe/Grundlage	Summe br. inkl. NK
1	Planung, Bauüberwachung zu 1 – 16% der Bruttokosten	16% von 85.000 € =	100.300 €
2	Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz Pauschal	geschätzt	135.000 €
3	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städteb. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept)	pauschal	25.625 €
4	Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Dokumentationen, Info-Broschüren	pauschal	9.500 €
5	Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger	6% der Projektkosten	16.000 €
	Gesamtsumme Kosten		286.425 €
	Einnahmen		
	Keine Einnahmen		0 €
	Förderfähige Gesamtkosten dieses Teilbereichs b) der Gesamtmaßnahme		286.425 €

Bereich C: Mischgebiet zwischen „Osnabrücker Str.“ und „Am Krümpel“			
Nr.	Kostenposition	Kostenangabe/Grundlage	Summe brutto
1	Erschließungsmaßnahmen angrenzende Straßen/Anschlüsse, Wohnumfeldverbesserung	pauschal	74.340 €
3	Energetische Modernisierung bestehender Bausubstanz Pauschal	geschätzt	300.000 €
4	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städteb. Planungen, Bauleitplanung, Gutachten, Fortschreibung gebietsbezogenes Entwicklungskonzept)	pauschal	51.250 €
6	Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Dokumentationen, Info-Broschüren	pauschal	19.000 €
7	Vergütung von Beauftragten, Projektmanagement, Sanierungsträger	6% der Projektkosten	25.000 €
	Gesamtsumme Kosten		469.590 €
	Einnahmen		
	Keine Einnahmen		0 €
	Förderfähige Gesamtkosten dieses Teilbereichs c) der Gesamtmaßnahme		469.590 €

	Gesamtaufstellung		
	Gesamtsumme Kosten Bereiche a), b) und c)		34.788.465 €
	Einnahmen Bereiche a), b) und c)		11.247.768 €
	Förderfähige Gesamtkosten		<u>23.540.697 €</u>
	Bei Annahme der Drittförderung gemeindlicher Anteil der Stadt Dissen		7.846.899 €
	Durchführungszeitraum 10 Jahre	Jährlicher Eigenanteil	784.689 €

Bearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Dissen:

Wallenhorst, 2023-05-09

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
 ppa. Matthias Desmarowitz