

50. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 - Westlich Landwehrstraße -

Begründung zum Entwurf

Stand: 24.06.2015

A Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage und Größe

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Atter und liegt zwischen Bahnlinie, Landwehrstraße, Wersener Landstraße und Strothe-Siedlung.

Das Gelände der ehemaligen Kaserne umfasst eine Fläche von ca. 37ha. Der Planbereich beinhaltet zusätzlich Flächen im Süden außerhalb der Kasernenfläche, die perspektivisch ebenfalls entwickelt werden sollen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 40ha.

1.2 Planungsanlass

Anlass der 50. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Osnabrück ist die Aufgabe der militärischen Nutzung der Kaserne an der Landwehrstraße zugunsten einer zivilen Nachnutzung. Ausgangspunkt für die Aufgabe der militärischen Nutzung ist der Abzug der britischen Streitkräfte aus der Stadt Osnabrück, welcher im Jahr 2009 abgeschlossen wurde.

Im Stadtgebiet von Osnabrück gibt es insgesamt sechs ehemalige Kasernenareale mit einer Gesamtfläche von etwa 160ha. Mit 37ha ist die Kaserne an der Landwehrstraße nach der Kaserne Am Limberg in der Dodesheide (70ha) der zweitgrößte Kasernenstandort in Osnabrück.

Die Kaserne wurde 1937/38 als Ausbildungslager der Wehrmacht „Lager Eversburg“ errichtet; und diente ab 1940 als Kriegsgefangenenlager für Offiziere, die ab 1941 überwiegend aus dem ehemaligen Königreich Jugoslawien stammten. Ein schwerer Bombenangriff am 6. Dezember 1944 zerstörte einen Großteil der Kaserne. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Fläche von den britischen Streitkräften übernommen und unter der Bezeichnung „Quebeck Barracks“ genutzt. Im Jahr 2006 wird der Abzug der britischen Streitkräfte aus Osnabrück bekannt gegeben. 2008 wurde die Kaserne in die Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernommen.

Erste Strategien für die Nachnutzung der militärischen Flächen wurden im Perspektivplan Konversion im Jahr 2008 entwickelt.

Die ehemalige Kasernenfläche wird in einer konzerninternen Projektpartnerschaft von Stadt Osnabrück und ESOS Energieservice GmbH Osnabrück, einer Tochtergesellschaft der Stadtwerke Osnabrück entwickelt. Im Jahr 2013 wurde die gesamte Fläche von der ESOS Energieservice GmbH Osnabrück sowie der Stadt Osnabrück gekauft. Stadt und Stadtwerke Osnabrück werden in Zusammenarbeit die ehemalige Kaserne unter dem Projektnamen „Landwehrviertel“ entwickeln.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein attraktives und lebendiges Stadtquartier zu schaffen. Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers mit zentralen Versorgungseinrichtungen soll einen städtebaulichen Impuls für die Stadtteile Atter und Eversburg geben und den städtebaulichen Kontext dieses Bereiches nachhaltig stärken.

Zentrale Ziele der Planung sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Form eines breiten Wohnungsangebots sowie vielfältiger Wohnformen. Dazu zählen in erster Linie Familienhäuser in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser, sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Der städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung von ca. 700 neuen Wohneinheiten vor. Hinzu kommen ca. 100 Wohneinheiten in vorhandenen ehemals militärisch genutzten Gebäuden. Vorgesehen sind Sonderformen des Wohnens, wie Baugruppen, gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es einer Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes der Stadt Osnabrück, um die Realisierung des Landwehrviertels zu ermöglichen.

2. Planungsrechtlich übergeordnete Vorgaben

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Osnabrück ist gem. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 als Oberzentrum festgelegt. (2.2.04 LROP Niedersachsen 2012).

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten (LROP Niedersachsen 2.2.03, Satz 1). Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln (LROP Niedersachsen 2.2.03, Satz 2). Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ist entsprechend ihres regionalen und überregionalen Versorgungsauftrags und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. (LROP Niedersachsen 2012, Begründung zu 2.2.03, Satz 2, S. 29)

Nach LROP Niedersachsen (LROP Niedersachsen 2.2.03, Satz 3) sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (LROP Niedersachsen 2012, 2.2.03, Satz 4). Damit ist der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst.

Einrichtungen und Angebote zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und weisen im Wesentlichen einen fußläufigen Einzugsbereich auf (LROP 2012 Begründung zu 2.2.03, Satz 2, S. 29).

Bei geplanten Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele und Grundsätze / Erfordernisse des LROP- Niedersachsen 2012 - 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen - zu beachten.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das gesamte Kasernenareal als Sonderbaufläche, Einrichtung des Bundes dar. Die umliegenden Bereiche werden als Wohnbauflächen dargestellt. Es handelt sich im Osten um die Strothe-Siedlung, im Westen um die Wohnsiedlung In der Masch und im südlichen Bereich um die Wohnbebauung entlang der Wersener Landstraße. Im südlichen Bereich Geltungsbereich befinden sich Wohnbauflächen. Eine Gewerbefläche und eine Grünfläche. Innerhalb der Gewerbefläche befindet sich aktuell ein Autohaus. Innerhalb der Grünfläche befindet sich eine Baumschule.

Östlich der Kasernenfläche verläuft der Landwehrgraben, der eine wichtige Grünverbindung darstellt und die Freiräume im Stadtteil Eversburg mit dem Rubbenbruchsee im Süden verknüpft.

Nördlich angrenzend an die Fläche der ehemaligen Kaserne verläuft die Bahnstrecke 2992 Rheine-Löhne.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Parallel zu diesem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 574 – Landwehrviertel – aufgestellt.

Für die Fläche der ehemaligen Kaserne lag bisher kein Bebauungsplan vor. Für den Bereich südlich der Kasernenfläche und nördlich des Kreuzungspunkts Wersener Landstraße und Landwehrstraße ist der Bebauungsplan Nr. 256 – Wersener Landstraße/Landwehrstraße rechtskräftig. Stand 1. vereinfachte Änderung Inkrafttreten 02.04.1982. Der Bebauungsplan Nr. 256 – Wersener Landstraße/Landwehrstraße – wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 574 – Landwehrviertel überplant.

Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 574 - Westlich Landwehrstraße - wurde am 21.06.2007 gefasst. Aufgrund der fortschreitenden Planung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 574 – Landwehrviertel – wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 29.01.2015 gefasst.

2.4 Märkte und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück

Mit dem „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010“ liegt ein gesamtstädtisches Konzept zur funktionsräumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Osnabrück vor, welches ebenfalls verbunden ist mit Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Entwicklung der jeweiligen städtebaulichen Lagen und Zentralen Versorgungsbereiche. Weitergehend wird mit der „Osnabrücker Liste“ eine Klassifizierung in zentren-, bzw. nicht-zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen vorgenommen, die ebenfalls einen Orientierungsrahmen für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung bildet.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück vom 31.08.2010 findet das „Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück - Fortschreibung 2009/2010“ - als städtebauliches Konzept Berücksichtigung

- bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bauleitplänen (i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB),
- bei der Vorhabenprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sortimentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben.

Der vorgesehene Planbereich für das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel - im Südosten der Fläche ist im MZK Osnabrück 2009/2010 aufgrund der bisherigen Nutzungsstrukturen nicht als Zentraler Versorgungsbereich oder - standort klassifiziert. Entsprechend dem Planungsziel ist beabsichtigt, das MZK 2009/2010 durch Beschluss des Rates der Stadt Osnabrück zu ändern und einen Zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ abzugrenzen.

3. Planungsansatz und –ziele

3.1 Perspektivplan Konversion

Der Perspektivplan Konversion wurde 2008 in Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, externen Fachleuten und der Bürgerschaft erarbeitet. Der Perspektivplan beinhaltet planerische Zielsetzungen für alle vom Abzug der britischen Streitkräfte betroffenen Standorte und Wohnimmobilien in Osnabrück.

Der Perspektivplan Konversion sieht für die Kaserne an der Landwehrstraße eine überwiegende Wohnnutzung im westlichen Teil vor. Diese Wohnnutzung wird durch gemischt genutzte Bereiche, Flächen für Nahversorgung sowie Flächen für Sport- und Freizeitnutzung ergänzt. Der östliche Teil der Kaserne, blieb während der Phase der militärischen Nutzung weitgehend unbebaut und ist daher landschaftlicher geprägt. Daher soll er auch weiterhin durch die Freiraumstruktur geprägt sein.

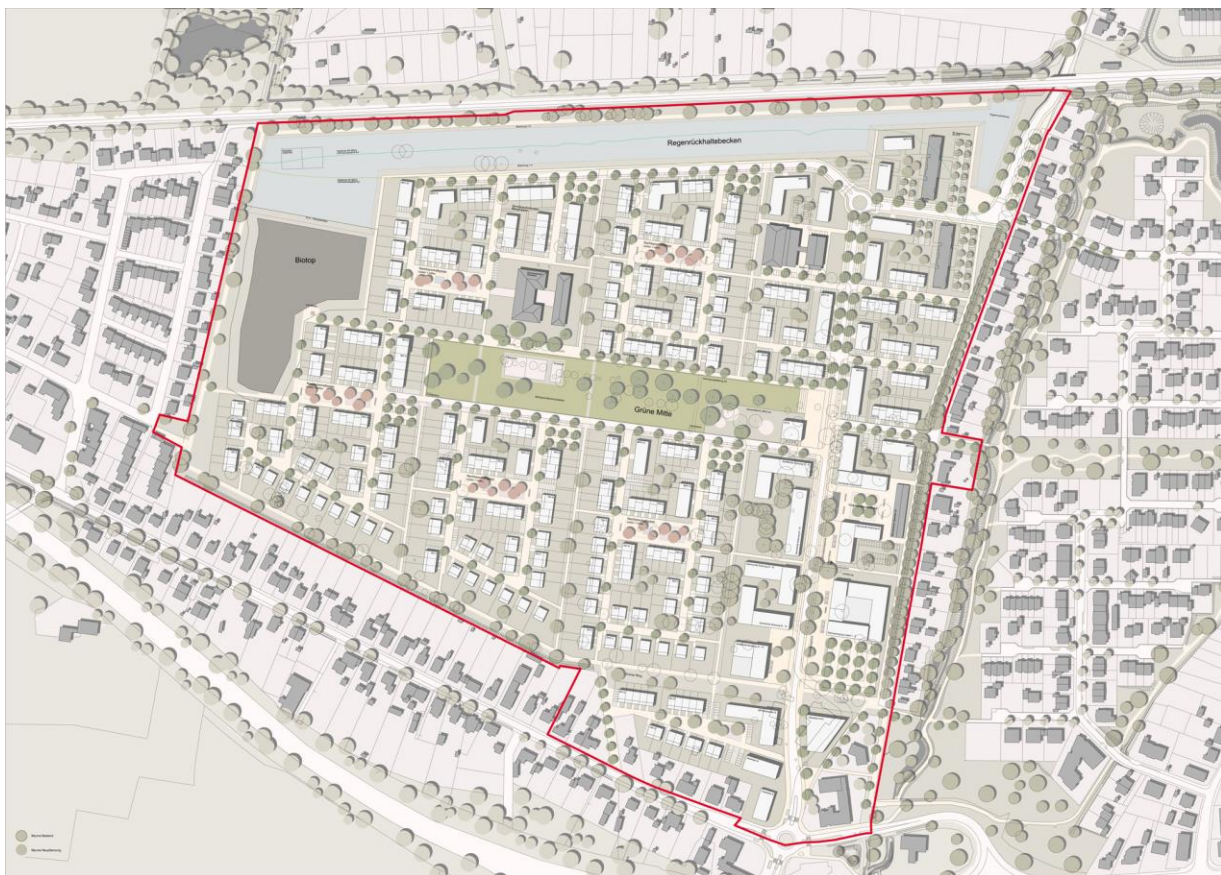
3.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Zur Konkretisierung der Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals wurde am 16. April 2013 ein Wettbewerbsverfahren in Abstimmung mit der Stadt Osnabrück von der ESOS ausgelobt. An dem zweiphasigen städtebaulichen Ideenwettbewerb nahmen 25 Architektur- und Planungsbüros teil. Eine Vorgabe war unter anderem, die Voraussetzungen zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Weiterhin sollte neben der Wohnnutzung auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Sport- und Freizeitanlagen sowie die Verlegung der Autowerkstatt der Polizei von der Lotter Straße berücksichtigt werden. Die Entwicklung des Geländes als Wohnstandort mit Versorgungsfunktionen soll sich positiv auf die angrenzenden Stadtteile Atter und Eversburg auswirken. Das Wettbewerbsverfahren wurde durch eine breit angelegte Bürgerbeteiligung begleitet.

Das Preisgericht wählte als ersten Preis den Entwurf des Architekturbüros Thomas Schüler aus Düsseldorf in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro faktorgrün aus Freiburg aus. Den Entwurf prägen die Gestaltung der Grünen Mitte und die kleineren Teilquartiere die sich durch unterschiedliche Wohntypologien zusammensetzen.

Das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs bildet die Grundlage für die Erstellung der weiteren Planungen.

3.3 Städtebau



Städtebaulicher Entwurf – Landwehrviertel (Januar 2015)

3.3.1 Städtebauliches Grundgerüst

Hauptentwurfselement der städtebaulichen Planung ist ein zentraler hochwertig gestalteter Freiraum, welcher als die Grüne Mitte bezeichnet wird. Um diese Grüne Mitte orientieren sich mehrere Cluster, die abgeschlossene Nachbarschaften darstellen und in eine umschließende Freiraumstruktur eingebettet sind. Im Südosten der Kasernenfläche befinden sich die Flächen gemischter Nutzung. Dieser Bereich, die sogenannte Quartiersmitte, stellt das funktionale Zentrum des Landwehrviertels dar. Hier ist eine gemischte Nutzung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe in den Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen. Innerhalb der Quartiersmitte befindet sich eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel. Hier ist ein Nahversorgungszentrum vorgesehen, auf das in Kapitel 3.7 eingegangen wird.

3.3.2 Wohnnachbarschaften

Insgesamt sind neben dem östlichen Bereich entlang der neuen Haupteinschließung fünf Wohnnachbarschaften geplant. Jede Nachbarschaft ist über eine Ringschließung an die übergeordneten Sammelstraßen angeschlossen. Innerhalb der Nachbarschaften ist eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen vorgesehen. Das Verhältnis von Familienhäusern und Geschosswohnungsbau beläuft sich auf ca. 60/40.

3.3.3. Freiraumstruktur

Das Hauptentwurfselement des Landwehrviertels und auch der zentrale Baustein der Freiraumstruktur ist die Grüne Mitte. Die Grüne Mitte bietet auf ca. 2,2 ha große Freiflächen und Raum zur Freizeitgestaltung für die zukünftigen Bewohner des Landwehrviertels, und auch für die Bewohner aus den umliegenden Siedlungsbereichen. Im westlichen Teil der

Grünen Mitte sind ein Bolzplatz sowie ein Mehrgenerationenspielfeld mit ca. 3.000 m² integriert. Am östlichen Rand der Grünen Mitte befindet sich die geplante Kindertagesstätte.

Die Grüne Mitte dient ebenso der großräumigen Vernetzung der Freiräume in den Stadtteilen Atter und Eversburg.

Der zweite Baustein der Freiraumstruktur im Landwehrviertel ist der Grüne Ring, der die bebauten Bereiche des Landwehrviertels umschließt. Die zum Grünen Ring zugehörigen Freiräume bilden die Übergangsbereiche zu den umliegenden Räumen. Im Westen ist ein Sandmagerrasen-Biotop von ca. 1,2 ha in die Gestaltung integriert. Im Norden wird das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken Teil des Grünen Rings.

Aufgrund der im Vergleich zur Umgebung höheren Verdichtung der Bebauung, erhalten die öffentlichen Freiräume eine noch höhere Bedeutung. Der alte und hochwertige Baumbestand, der durch die langjährige Nutzung als Kaserne entstehen konnte, soll in der Planung und Gestaltung der Freiräume möglichst umfangreich berücksichtigt werden.

3.3.4 Entwässerung / Regenrückhaltung

Aufgrund der topographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken nur in Teilbereichen möglich. Eine entsprechende Versickerung wird nur im westlichen Teil der Fläche auf Grundstücken, die größer als 400 m² sind, möglich sein. Zur Entwässerung des Großteils der ehemaligen Kasernenfläche entsteht im Norden entlang der Bahntrasse und Lärmschutzwand ein ca. 2,9 ha großes naturnah ausgestattetes Regenrückhaltebecken.

Im Süden des Plangebiets durchschneidet ein vorhandener Entwässerungsgraben mit Fließrichtung West nach Ost das Erschließungsgebiet. Dieser Graben stellt die Vorflut für die vorhandene Bebauung an der Wersener Landstraße zwischen der Landrat-von-Ostmann-Straße und der Landwehrstraße dar.

3.4 Verkehrsplanung

3.4.1 Erschließung

Das Erschließungssystem des Landwehrviertels ist in Stufen gegliedert. Die neue Haupteerschließung wird direkt an die Wersener Landstraße über einen neu entstehenden Kreisverkehrsplatz angeschlossen und verläuft von dort Richtung Norden. Perspektivisch soll das Landwehrviertel über die sich heute noch in privatem Besitz befindenden Grundstücke südlich der Kaserne erschlossen werden. Die heutige Landwehrstraße wird durch die städtebauliche Planung abgehängt, um sie vom Durchgangsverkehr zu befreien. Die Haupteerschließung des neuen Landwehrviertels als Verbindung zwischen Stadtmitte und Lotte/Wersen wird auf den Flächen der ehemaligen Kaserne sichergestellt.

Von der Haupteerschließung ausgehend, verlaufen zwei Sammelstraßen Richtung Westen, welche die einzelnen Wohnnachbarschaften erschließen.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das ehemalige Kasernenareal ist zurzeit durch den ÖPNV eher unzureichend über zwei Hauptstadtbushaltestellen erschlossen. Südlich verläuft die Stadtbushaltestelle 32/33. Diese ist fußläufig nur durch den südöstlichen Bereich des Plangebiets gut zu erreichen. Nördlich befindet sich die Haltestelle Eversburg-Büren der Linie 11/12/13, diese ist ebenfalls fußläufig nicht gut zu erreichen und zusätzlich noch mit einer Bahnübergangsquerung versehen.

Eine verbesserte ÖPNV-Anbindung des Landwehrviertels ist geplant. Eine zu entwickelnde Bushaltestelle kann entlang der Haupteerschließung verlaufen. Eine zusätzliche ÖPNV-Erschließung der einzelnen Nachbarschaften ist denkbar.

Fuß- und Radwegeverbindungen zu den umliegenden Nachbarschaften werden in die Freiraumstruktur integriert. Zwei Fuß- und Radwegeverbindungen in die Strothe-Siedlung sind geplant. Das neue Landwehrviertel wird im Norden an die Landrat-von-Ostmann-Straße.

angeschlossen. Perspektivisch ist eine zweite Verbindung am südlichen Ende der Landrat-von-Ostmann-Straße geplant. Eine Verbindung in die Siedlung in der Masch ist perspektivisch über verschiedene Grundstücke an der Landwehrstraße in Richtung Osten möglich.

3.5 Lärmimmission: Verkehrs- und Gewerbelärm

Nördlich der Fläche verläuft die Schienenstrecke 2992 Löhne-Rheine, von der entsprechende Lärmimmissionen ausgehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnbebauung mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Tragen kommen, werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Es ist geplant, eine Lärmschutzwand direkt auf dem Bahngelände mit einer Höhe 4 Metern zu errichten. Da auch trotz des aktiven Schallschutzes teilweise nachts noch Lärmpegel von 55 dB(A) und mehr berechnet wurden, wird der städtebauliche Entwurf auch insbesondere mit der entsprechenden Höhenentwicklung der Gebäude aus schalltechnischer Sicht im Bauleitplanverfahren überprüft und entsprechend angepasst. Zusätzlich wird im Bauleitplanverfahren überprüft inwieweit passiver Schallschutz und Lärmpegelbereiche festgesetzt werden.

Perspektivisch besteht die Möglichkeit die heutigen beschränkten Bahnübergang umzubauen und eine Unterführung unterhalb der Bahnstrecke zu schaffen. Die Planung des Landwehrviertels hält diese Option offen.

Die ehemalige Kaserne an der Landwehrstraße wird als Wohngebiet entwickelt. Die gewerbliche Nutzung begrenzt sich auf Einzelhandel und Dienstleistung in der Quartiersmitte sowie in allgemeinen Wohngebieten zulässiges nicht störendes Gewerbe. Die schalltechnische Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels in der Quartiersmitte wird im Bauleitplanverfahren geprüft.

3.6 Bau- und Bodendenkmale, Archäologie

Die Baracke 35, ein eingeschossiges Gebäude im Bereich des ursprünglichen Haupteingangs der Kaserne, bleibt erhalten und ist als Baudenkmal geschützt. Das Gebäude steht stellvertretend für die typische Kasernenbebauung des ehemaligen „Lager Eversburg“. Die konkrete Nutzung des Baudenkmals ist offen. Das Grundstück befindet sich im städtischen Besitz.

3.7 Einzelhandel / Nahversorgung

Die Planung sieht im Südosten des Landwehrviertels, in der Quartiersmitte, eine Fläche für großflächigen Einzelhandel vor. Das hier geplante Nahversorgungszentrum ist zur Versorgung des Landwehrviertels sowie der umliegenden Siedlungsbereiche vorgesehen. In diesem Bereich sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Osnabrücker Liste) im Hauptsortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment sowie Läden / Shops und Schank- / Speisewirtschaften vorgesehen.

Die Untersuchungen der Standort- und Kommunalberatung, BBE, Münster, März 2015 haben die Tragfähigkeit eines etwa 1.500 m² großen Nahversorgungsmarktes im Plangebiet Landwehrviertel darlegen können. Neben den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen wie etwa einer Kindertagesstätte soll die Versorgungsfunktion für das Quartier sowie die angrenzenden Stadtteile durch weitere Nutzungen bzw. Einrichtungen gestützt werden.

Der Bereich um die ehemalige Landwehrkaserne Atter/Eversburg weist erhebliche Lücken im Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs auf. Es entstehen Kaufkraftabflüsse von 31,2 Mio € oder über 80%, die hier nicht gebunden werden können. Mit der Entwicklung des Landwehrviertels ist für die Stadt Osnabrück die Schaffung eines attraktiven und lebendigen Wohnquartieres verbunden. Ein Baustein dieser Quartiersentwicklung ist die sog.

Quartiersmitte, in der zentrale Funktionen u.a. auch ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden soll. Dem geplanten Markt kommt von daher eine entscheidende Magnetfunktion zu. Zudem wird auch dieser von der attraktiven Nutzungsmischung des Quartieres insgesamt partizipieren. Die Wahl des Standorts Landwehrviertel für ein Nahversorgungszentrum weist einige Vorteile im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung auf. Durch die Schaffung von insgesamt 800 Wohneinheiten wird der Siedlungsschwerpunkt Strothe-Siedlung, Atter und In der Masch erheblich gestärkt. Das Landwehrviertel kann als städtebaulich und funktional integrierter Standort entwickelt werden. Hierdurch ist die Erreichbarkeit des Nahversorgers für viele Einwohner sogar fußläufig sehr hoch, sodass die Flächeninanspruchnahme, das Verkehrsaufkommen und entstehende Fahrtzeiten erheblich reduziert werden können. Zur Stärkung der Quartiersfunktion sowie mittelbar auch als Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität des Vorhabens sind weitere kleinteilige und ergänzende Handelsnutzungen denkbar und wünschenswert.

Innerhalb des Bereichs Atter/Eversburg gibt es in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht keine weiteren Flächen, die das erforderliche städtebauliche Potenzial für eine gleichwertige Quartiersmitte in sich tragen würden. Flächen, die unmittelbar südlich an den jetzt geplanten Standort angrenzen befinden sich in privatem Eigentum und sind daher nicht verfügbar.

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten im Hauptsortiment wird im zugehörigen Bauleitplanverfahren Nr. 574 – Landwehrviertel – definiert.

3.7.1 Raumordnerische Verträglichkeit

Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Landwehrviertel wurde durch die Stadt Osnabrück raumordnerisch geprüft und beurteilt. Diese Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

■ Zu Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2.2. 03 Entwicklung der Zentralen Orte

Das Planvorhaben kann nach den vorliegenden gutachterlichen Darstellungen dazu beitragen, das im LROP festgelegte Oberzentrum Stadt Osnabrück (s. LROP 2.2. 04) hinsichtlich der landesraumordnerisch zugewiesenen Funktionen der Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote aber auch der grundzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. (s. LROP 2.2. 03) Die Planung entspricht damit der Zielsetzung des LROP. Der Bereich Atter/Eversburg weist erhebliche Lücken im Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs auf. Die Potentialanalyse der BBE erkennt eine erhebliche Unterversorgung dieses Bereiches mit Kaufkraftabflüssen von 31,2 Mio € oder über 80%, die hier nicht gebunden werden können

Mit der Entwicklung des Landwehrviertels ist für die Stadt Osnabrück die Schaffung eines großen neuen Wohnquartieres verbunden. Ein Baustein dieser Quartiersentwicklung ist die sog. Quartiersmitte, in der zentrale Funktionen der Daseinsvorsorge u.a. auch ein Lebensmittelvollsortimenter etabliert werden sollen. Ohne ein endsprechendes zentrales und integriertes Nahversorgungsangebot würde der gesamten Quartiersentwicklung ein zentraler Baustein fehlen. Dem geplanten Markt kommt von daher eine entscheidende Kern- und Magnetfunktion bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers zu.

Der EDEKA-Markt in Lotte-Büren dient in erster Linie der Versorgung der dort ansässigen Bevölkerung im Ortsteil Lotte-Büren. Die Versorgungsstrukturen im Stadtteil Osnabrück-Atter südlich der Bahntrasse Osnabrück-Rheine-Amsterdam werden aufgrund des fehlenden Besatzes an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und einer schlechten Erreichbarkeit für die Neuentwicklung des Wohngebietes Landwehrviertel als nicht ausreichend betrachtet. Die vielbefahrene Bahnlinie mit dem höhengleichen Bahnübergang und den damit verbundenen Beeinträchtigungen stellt eine erhebliche Barriere dar. Darüber hinaus richten sich die Hauptverkehrsbeziehungen der heutigen

und zukünftigen Bewohner überwiegend in südliche Richtung und zur Innenstadt Osnabrück. Der ansässige Lebensmittelmarkt in Lotte-Büren stellt insbesondere wegen dieser Merkmale und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten am Standort langfristig keine angemessene Lösung für die Versorgung der wachsenden Bevölkerung in Atter dar.

- Zu LROP 2.3. Entwicklung der Versorgungsstrukturen
- Kongruenzgebot

Die aktuelle rechtliche Beurteilung des Kongruenzgebotes wird in der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung aufgegriffen. Von einer Verletzung des Kongruenzgebotes kann in der Regel ausgegangen werden, wenn der betriebswirtschaftlich vorgesehene Einzugsbereich des Projektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune wesentlich überschreitet.

Verkaufsflächen und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsvorhaben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

Die Umsätze des gesamten Planvorhabens werden auch aufgrund der Relevanz der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente ausschließlich innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes generiert. Darüber hinaus liegt der Gesamtumsatz des Vorhabens mit 6,3 Mio. € nahversorgungsrelevanter Kernsortimente deutlich unter der Kaufkraft von allein 38,1 Mio. € im wirtschaftlichen Einzugsgebiet.

Der Einzugsbereich des Planvorhabens entspricht dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde. Dem Kongruenzgebot wird entsprochen.

- Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Das Konzentrationsgebot sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Es ist raumordnerisches Ziel, den Einzelhandel als Frequenzbringer den Zentralen Orten zuzuordnen. (LROP Erläuterungen zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen)

Damit soll eine angemessene standörtliche Konzentration der Angebote für Daseinsvorsorge an Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger Synergieeffekte erreicht werden. Es ist raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsgroßprojekte mit sowohl innenstadtrelevanten als auch nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten den Zentralen Orten zuzuordnen. Sie sind danach nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt, wenn sich der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet. Dabei ist nicht ausschließlich auf den baulichen Bestand abzustellen, sondern es sind auch die im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Kommune zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen. (LROP, Erläuterungen zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen)

Der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Osnabrück. Am Vorhabenstandort ist eine Mischung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geplant. Damit soll ein multifunktionales Angebot im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) geschaffen werden. Die Stadt Osnabrück beabsichtigt, das Märkte- und Zentrenkonzept (MZK) Osnabrück 2009/2010 zu ändern, und im Bereich des Planstandortes einen ZVB „Nahversorgungszentrum Landwehrviertel“ aufzunehmen. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

- Integrationsgebot sowie
- Einordnung in das Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010 (MZK Osnabrück 2009/2010)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, neue großflächige Einzelhandelsvorhaben, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind zudem nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen (mit Einbindung in das ÖPNV-Netz) zulässig. Damit wird die Leitvorstellung der Raumordnung nach einem attraktiven und funktionsfähigen Handelsplatz „Innenstadt“ und einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen deutlich. Solche Lagen verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. „Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB.“ (LROP, Erläuterungen zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen).

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im Stadtteil Atter. Die Stadt Osnabrück sieht hier die Ausweisung eines „Nahversorgungszentrums Landwehrviertel“ vor, das neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ergänzende Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Praxen und kleinteiligen Einzelhandel ermöglichen soll.

Der geplante Markt verfügt über einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich sowohl innerhalb des geplanten Landwehrviertels mit rd. 800 neuen Wohneinheiten, wie auch zu den direkt angrenzenden älteren Wohngebieten westlich der Landwehrstraße. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz ist gegeben. Die weiteren Planungen sehen eine weitere optimierte Einbindung des Landwehrviertels in das ÖPNV-Netz vor.

Das Integrationsgebot ist erfüllt.

Nach der Einstufung im MZK Osnabrück 2009/2010 liegt der Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters bisher nicht innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB). Zum Zeitpunkt der Fortschreibung des MZK boten weder die vorhandenen Strukturen noch etwaige planerische Möglichkeiten und Überlegungen der Stadt Osnabrück eine Grundlage, um einen ZVB zu klassifizieren und abzugrenzen.

Bezüglich des Stadtteils Atter führt das MZK Osnabrück 2009/2010 (s.S.107, 122) als Handlungsempfehlung aus:

„Für den Stadtteil Atter besteht somit erhöhter Bedarf zur Verbesserung des Einzelhandelsangebotes. Die Ansiedlung angemessener Nahversorgungsstrukturen sollte angestrebt werden. Für die nördlichen Bereiche (entlang der Wersener Landstraße und an der Landwehr) könnte die Etablierung einer Nahversorgung gemeinsam mit dem westlichen Bereich des Stadtteils Eversburg eine Perspektive sein. Hierfür wäre die Entwicklung eines Standortes auf der Konversionsfläche der Kaserne an der Landwehr (hier insbesondere bei weiterer Wohngebietsentwicklung) oder entlang der Atterstraße sinnvoll.“

Wie oben beschrieben werden allerdings mit der Planung des Landwehrviertels die Grundlagen gegeben sein, einen ZVB abzugrenzen. Alternative Standorte im Einzugsbereich des neuen Wohnquartiers und der bestehenden Wohngebiete sind nicht gegeben.

Der Zielsetzung des MZK Osnabrück 2009/2010, die Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt zu sichern und zu stärken, kann mit dem Planvorhaben nachgekommen werden.

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt hier mit einem entsprechenden Ratsbeschluss die Änderung des MZK Osnabrück 2009/2010 für diesen Bereich und die Ausweisung eines ZVB Nahversorgungszentrum vorzunehmen.

- Abstimmungsgebot

Im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen erfordert die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel eine Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Maßstab. (LROP, Erläuterungen zu 2.3 – Entwicklung der Versorgungsstrukturen)

Im Rahmen einer raumordnerischen Prüfung und Beurteilung wurden die in der Anlage genannten Stellen beteiligt. Diese liegen im gutachterlich ermittelten Einzugsbereich des Planvorhabens und damit in dem gutachterlich abgegrenzten Untersuchungsgebiet für das Planvorhaben. Mit der o.g. Beteiligung und den Bestrebungen nach konsensualen Lösungen zwischen der Gemeinde Lotte und der Stadt Osnabrück in Abstimmungsgesprächen zu den Bauleitplanverfahren wurde dem Abstimmungsgebot im Rahmen Rechnung getragen.

- Beeinträchtungsverbot

Durch ein Planvorhaben dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes und integrierter Versorgungsstandorte, sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei rücken die Beurteilung der Auswirkungen von Warensortiment und Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung in den Vordergrund.

Die Wirkung und Verträglichkeit des Planvorhabens wurde in den o.g. Untersuchungen der BBE untersucht und maximale, sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen wurden empfohlen, die auch den Aspekt der Realisierungschancen und der Trag- und Zukunftsfähigkeit eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandels aufgreifen.

Hinsichtlich der größten Umlenkungswirkungen von 19,2 % für die Gemeinde Lotte, bei denen absatzwirtschaftlich der Edeka-Markt in Büren als bis dato einziger größerer Nahrungsmittelanbieter im Einzugsbereich in erster Linie betroffen ist, stellt die gutachterliche Untersuchung heraus, dass der Einzelhandelsstandort im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lotte keine besondere Schutzwürdigkeit genießt. Er ist nicht als Träger einer wohnortnahen Versorgung z.B. als Nahversorgungsstandort oder als „Zentraler Versorgungsbereich“ (ZVB) kartiert und in das hierarchische System der Gemeinde Lotte eingeordnet worden. Für den Lebensmittelmarkt in Lotte-Büren zeichnen sich auch langfristig keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten ab. Dies macht auch die Gemeinde Lotte in ihrer Stellungnahme deutlich.

Die Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen liegen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % der Bestände.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen konnten bisher für den Stadtteil Atter und den westlichen Bereich des Stadtteils Eversburg nicht erreicht werden. Die Grundaussagen und Handlungsempfehlungen des MZK Osnabrück 2009/2010 belegen dies ebenso wie die aktuellen ermittelten o.g. hohen Kaufkraftabflüsse die Unterversorgung dieses städtischen Bereichs verdeutlichen.

Geeignete alternative Standorte – wie u.a. von der Gemeinde Lotte gefordert - stehen im Umfeld der geplanten und bestehenden Wohnquartiere nicht zur Verfügung.

Mit der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Bereich des Planstandortes unter Festsetzung maximaler sortimentsbezogener Verkaufsflächengrößen (für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter auf max. 1.500 m² VKF), einer Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und Maßnahmen, die die Barriere-Wirkung der Bahnlinie minimieren, kann mit dem Planvorhaben vor allem langfristig eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Umfeld des Stadtteils Atter aber auch in Lotte – Büren erreicht werden.

Verkehrliche Auswirkungen - Verkehrliche Erreichbarkeit - Schalltechnik

Hinsichtlich der Verkehrssituation wird festgestellt, dass die Erschließung des Nahversorgers für den Individualverkehr über eine geplante Straße erfolgen wird, die als Hauptschließungsstraße des Quartiers in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Im Norden bindet sie in die Landwehrstraße ein, im Süden wird sie zukünftig direkt über den Knoten Leyer Straße / Wersener Landstraße / L88 an das übrige Straßennetz angebunden werden. Die Leistungsfähigkeit der geplanten Straße bzw. der Landwehrstraße und des Knotens (vorgesehen ist der Bau eines Kreisverkehrsplatzes) ist ausreichend für die durch den geplanten Nahversorger zu erwartenden Verkehrsmengen.

Im Plangebiet Landwehrviertel sind derzeit keine Haltestellen des ÖPNV vorhanden. In räumlicher Nähe befinden sich allerdings einige Buslinien, (Linie 32, 33 und 21). Nördlich des Plangebietes verlaufen zusätzlich die Linien 11, 12, 13 sowie R11, die jeweils eine Anbindung an die Innenstadt bzw. über die Linie R11 auch an das Umland herstellen. Weitere Überlegungen zur direkten Einbindung des Landwehrviertels in den ÖPNV liegen vor, die Erreichbarkeit des Planungsstandortes würde somit noch einmal deutlich verbessert werden.

Die Lage des möglichen Nahversorgers wurde unter schalltechnischen Aspekten so gewählt, dass aus akustischer Sicht ein minimales Konfliktpotential zu erwarten sein wird. Im Rahmen des weiteren B-Plan-Verfahrens 574 werden die schalltechnischen Aspekte zur Ansiedlung eines Nahversorgers untersucht. Der geplante Nahversorger liegt entsprechend dem städtebaulichen Konzept in der Nachbarschaft von geplanter und vorhandener Wohnbebauung, die auch einen entsprechenden Schutzanspruch genießt. In den weiteren Untersuchungen wird zu klären sein, ob dieser Schutzanspruch eingehalten werden kann, bzw. unter welchen Rahmenbedingungen dies möglich wäre.

Nach Auffassung der Stadt Osnabrück kann von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbot nicht ausgegangen werden, wenn die entsprechenden Maßnahmen ergriffen werden: - ÖPNV-Anbindung Richtung Lotte-Büren, Barriere-Wirkung der Bahnlinie minimieren, Festsetzung maximaler Verkaufsflächengrößen.

Mit Hinweis auf die eingegangenen Stellungnahmen des Handels- und Dienstleistungsverbandes Osnabrück-Emsland e. V. sowie der Industrie und Handelskammer Weser-Ems ist beabsichtigt, auf Basis dieser gutachterlichen Feststellungen im Rahmen der Bauleitplanverfahren eine Abstimmung mit der Gemeinde Lotte hinsichtlich der Betriebsform und – größe und einer räumlichen und / oder funktionalen Verknüpfung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelslagen herbeizuführen.

Zusammenfassende Bewertung:

- Dem Abstimmungsgebot wird entsprochen. Die innerhalb des Einzugsgebietes des Vorhabens liegenden Kommunen, Kreise, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen wurden beteiligt.
- Dem Kongruenzgebot wird entsprochen: Der Verkaufsflächenumfang und das Warensortiment entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem

Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes sowie der Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Stadt Osnabrück.

- Der Standort befindet sich im Hauptsiedlungsbereich der Stadt Osnabrück. Am Vorhabenstandort ist eine Mischung von Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen geplant und damit soll ein multifunktionales Angebot im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches geschaffen werden. Die Stadt Osnabrück beabsichtigt, das MZK Osnabrück 2009/2010 zu ändern, und im Bereich des Planstandortes einen ZVB „Nahversorgungszentrum Landwehrviertel“ aufzunehmen. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.
- Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im Stadtteil Atter. Die Stadt sieht hier die Ausweisung eines „Nahversorgungszentrums Landwehrviertel“ vor. neben der Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sollen ergänzende Dienstleistungseinrichtungen und kleinteiliger Einzelhandel planungsrechtlich möglich gemacht werden. Mit einer Änderung entsprechenden Änderung des MZK Osnabrück 2009/2010 – Aufnahme eines ZVB Nahversorgungszentrum kann das Integrationsgebot erfüllt werden.
- Der Lebensmittel-Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Lotte-Büren mit hohen Umverteilungseffekten ist nicht als Träger einer wohnortnahen Versorgung z.B. als Nahversorgungsstandort oder als „Zentraler Versorgungsbereich“ (ZVB) kartiert und in das hierarchische System der Gemeinde Lotte eingeordnet worden. Die Umlenkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen liegen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % der Bestände.
Mit dem Planvorhaben kann eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Umfeld des Planbereichs in Atter und Eversburg aber auch in Lotte-Büren erreicht werden. Die Stadt Osnabrück kann mit dem Planvorhaben die Handlungsempfehlung ihres Märkte- und Zentrenkonzeptes umsetzen.
Von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes wird daher nicht ausgegangen, wenn die entsprechenden Maßnahmen
 - ÖPNV-Anbindung,
 - Barriere-Wirkung der Bahnlinie minimieren,
 - Festsetzung der maximalen Verkaufsflächengröße des Lebensmittelvollsortimenters auf 1.500 m² VKF ergriffen werden.

Es wird in der Gesamtbetrachtung davon ausgegangen, dass das Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung den Erfordernissen der Landesplanung und Raumordnung Niedersachsens entspricht. Vorgesehen ist, eine Abstimmung mit der Gemeinde Lotte hinsichtlich der weiteren Betriebsform und –größe und einer räumlichen und / oder funktionalen Verknüpfung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelslagen herbeizuführen.

3.7.3 Weiteres Vorgehen / Ausblick

Aus der Darstellung einer Sonderbaufläche kann im Bebauungsplan ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Die Festlegung von hier zulässigen Verkaufsflächen ist in dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren verbindlich zu regeln. Zur Abstimmung der geplanten Größenordnung befindet sich die Stadt Osnabrück in Gesprächen mit der Gemeinde Lotte. Hier wird eine Lösung angestrebt, die für den Gesamttraum eine nachhaltige Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung darstellt.

3.8 Wohnraumnutzung / Wohnraumversorgung

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 13.12.2013 zur Wohnraumversorgung/bezahlbarer Wohnraum soll an dem neuen Wohnstandort Landwehrviertel bedarfsgerechter Wohnraum für einen breiten Nutzerkreis entstehen.

Insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen soll ein Anteil der neu geschaffenen Wohneinheiten preisbegünstigt angeboten werden. Im näheren Fokus bezüglich dieser Sozialbindung stehen hierbei der Geschosswohnungsbau als auch Reihenhaushausgrundstücke, letztere insbesondere zugunsten von Familien.

Weiter sollen auch gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen bei den Grundstücksvergaben berücksichtigt werden.

3.9 Soziale Infrastruktur / Kindertagesstätte

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein attraktives und lebendiges Stadtquartier zu schaffen. Hierzu zählt auch die Ansiedlung einer Kindertagesstätte. Im Flächennutzungsplan wird im Bereich der Grünen Mitte eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Hier ist der Standort für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen. Durch die Lage im Schnittpunkt von Grüner Mitte und Quartiersmitte wird zum einen die Quartiersmitte gestärkt und die Kindertagesstätte ist verkehrlich gut angebunden. Zum anderen können die Außenbereiche der Kindertagesstätte in die Gestaltung der Grünen Mitte integriert werden.

In der Kindertagesstättenplanung ist die Einrichtung im zukünftigen Landwehrviertel mit jeweils zwei Krippen- und Kindergartengruppen eingeplant. Dies entspräche ca. 24 Krippen- und 50 Kindergartenplätzen. Voraussetzung für eine Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist, dass bereits größere Teile der neuen Wohnbereiche im Landwehrviertel fertiggestellt werden um der wohnortnahen Versorgung der neuen Bewohner gerecht zu werden.

Im Stadtteil Atter steht bisher allein die städtische Kindertagesstätte zur Verfügung, die im Kindergartenjahr 2014/2015 insgesamt 105 Plätze (34 Krippen- und 71 Kindergartenplätze) bietet. Von diesen Plätzen ist aktuell (Stand: 01.05.2015) lediglich ein Krippenplatz nicht belegt. Auch die im angrenzenden Stadtteil Eversburg befindlichen Einrichtungen, die Katholische Kindertagesstätte Liebfrauen sowie die Evangelische Kindertagesstätte St. Michaelis, sind zurzeit vollständig ausgelastet.

3.10 Altlasten /Kampfmittel

Im Planbereich sind Kontaminationsflächen festgestellt worden. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden 3 Kontaminationsverdachtsflächen ermittelt, für die weiterer Handlungsbedarf besteht. Für die ehemalige Benzin-Tankstelle und das ehemalige Heizhaus wurde jeweils eine Grundwassergefährdung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Für den ehem. Schießstand ist mit erhöhten Blei und Antimongehalten im Boden und Grundwasser eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers nachgewiesen worden. Im aktuell versiegelten Zustand sind die Belastungen noch tolerabel. Auf Grund der hier zu beurteilenden Planungen wird es aber zu einer Entsiegelung kommen, wodurch eine Sanierungsnotwendigkeit gegeben ist.

Darüber hinaus sind auch Bereiche mit Auffüllungsschichten festgestellt worden, die Beimengungen von Bauschutt, Ziegelbruch und z. T. auch mit Schlacke- und Kohleresten sowie Asbestzement beinhalten.

Nach Rückbau der Gebäude und Oberflächen wird empfohlen, in den Teilbereichen, in denen diese Auffüllungsschichten vorkommen und die für die geplante sensible Wohnnutzung vorgesehen sind, orientierende Oberbodenuntersuchungen gem. der BBodSchV durchzuführen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der ehemaligen Kasernenfläche kann nicht ausgeschlossen werden.

Einige Bereiche mit Altlasten wurden bereits im Zuge der Abrissarbeiten saniert. Die Festlegung des weiteren konkreten erforderlichen Umgangs erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 574 – Landwehrviertel –.

4. Zukünftige Darstellung im FNP

Für die Bereiche im neuen Landwehrviertel, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt sind, werden die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Abweichend davon werden die Bereiche der zukünftigen Quartiersmitte als gemischte Bauflächen dargestellt, da hier eine größere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel vorgesehen ist. Der Bereich, welcher für das Nahversorgungszentrum vorgesehen ist, wird als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Die Grüne Mitte sowie der Grüne Ring werden als Grünflächen dargestellt. Durch die Grünflächen verläuft die wichtige Grünraumverbindung, die die Freiräume in Evers-burg mit dem Leyer Holz verknüpft. Das Regenrückhaltebecken wird gekennzeichnet und als Wasserfläche dargestellt.

Im Bereich der Grünen Mitte befindet sich die Fläche für den Gemeinbedarf. Hier ist der Standort für die geplante Kindertagesstätte vorgesehen.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der im Stadtteil Atter gelegene Änderungsbereich wird von der Bahnlinie im Norden, der *Strothe-Siedlung* und der *Landwehrstraße* im Westen und Osten sowie der *Wersener Landstraße* im Süden begrenzt.

Übergeordnetes Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, auf dem Gelände der ehemaligen Quebec Barracks ein neues und attraktives Stadtquartier zu entwickeln sowie für die südlich angrenzenden Grundstücke einer städtebaulichen Neuordnung realisieren zu können.

Der Änderungsbereich umfasst neben bereits bebauten Flächen, größere unversiegelte Freiflächen mit naturnahen Strukturen - v.a. westlich gelegene, z.T. besonders geschützte Biotoptypen und ausgeprägter Baumbestand -, die eine für das Stadtgebiet Osnabrück hohe Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweisen.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter FNP-Darstellungen sei an dieser Stelle auf die vorhergehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 40,3 ha.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Fachplanungen

Bezüglich der Darstellung des Änderungsbereiches im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Osnabrück (FNP) wird auf das Kapitel A.2.2 verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Status ist auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen darzustellen, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgestellt, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Dies geschieht zweckmäßigerweise auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 574 – Landwehrviertel.

Die Umweltauswirkungen werden zunächst vor allem in dem Verlust von Böden und ihrer ökologischen Funktionsvielfalt liegen. Durch die geplanten Neuversiegelungen kann es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate kommen. Die Überplanung verbliebener Freiflächen kann auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des wohnungsnahen Erholungspotenzials führen. In welchem Ausmaß die direkte und indirekte Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Biotopflächen und prägender Baumbestände zu erheblichen Beeinträchtigungen der

verschiedenen Schutzgüter führen wird, lässt sich derzeit nicht beurteilen. Die kartierten besonders geschützten Sandmagerrasen im Westen des Änderungsbereiches sollen erhalten bleiben und sind daher als Grünfläche dargestellt.

Eine abschließende Zusammenfassung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (s.o.) nach Vorlage der für notwendig erachteten Gutachten bzw. der abschließenden Darstellung etwaiger Kompensations- bzw. entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

FFH- und Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Naturdenkmale sind im Änderungsbereich nicht verzeichnet.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung können die in Kapitel 2.1 bereits angedeuteten Beeinträchtigungen verbunden sein. Inwieweit diese Beeinträchtigungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen/Festsetzungen vermieden, ausgeglichen oder ersetzt werden können, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Zum einen sind auf der B-Planebene der landschaftsplanerische Fachbeitrag bzw. die zu Grunde liegenden fachspezifische Gutachten abzuwarten, zum anderen sind entsprechende Festsetzungen zu formulieren.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Änderung würde der betroffene Landschaftsraum seine bisherige Charakteristik, die sich v.a. aus der naturnahen Ausprägung der betroffenen und z.T. mit Schutzstatus belegten Flächen ergibt, beibehalten. Landschaftsbild, Klimafunktion und Erholungspotenzial der siedlungsnahen Freifläche würden nicht beeinträchtigt. Die betroffenen Böden könnten weiterhin ihrer ökologischen Funktionsvielfalt (v.a. Lebensraumfunktion) gerecht werden; das Wasserregime bliebe unverändert.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des FNP zum einen allgemein auf die Standortwahl und zum anderen auf die ggf. bereits mögliche Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen abzustellen. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen.

3.1 Darstellungen im Änderungsbereich

Konkrete Kompensationsflächen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht benannt bzw. dargestellt worden. Im Rahmen des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiteten landschaftsplanerischen Fachbeitrages bzw. der hier abzuarbeitenden Eingriffsregelung ist darzulegen, inwieweit tatsächlich auftretende Beeinträchtigungen im Rahmen der Realisierung durch entsprechende Maßnahmen vermieden, vermindert oder kompensiert werden können.

3.2 In Betracht kommende Planungsvarianten

Grundlegende Planungsvarianten sind im bisherigen Änderungsverfahren nicht zur Diskussion gestellt worden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Entsprechende Angaben sind ggf. nach Vorlage der ausstehenden Gutachten zu machen.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Verfahrens auf die Umwelt

Erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund der Eingriffsbilanzierung.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die vorgesehene Änderung kann bezogen auf zumindest einige der in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter unmittelbare Auswirkungen haben. Insbesondere hinsichtlich überplanter Böden, des Wasserhaushalts, des Landschaftsbildes und damit des Erholungspotenzials sowie der hohen ökologischen Funktion der betroffenen Freiflächen – z.T. mit Schutzstatus belegt – sind erhebliche Beeinträchtigungen wahrscheinlich. Die konkreten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind im Rahmen der im parallelen B-Planaufstellungsverfahren durchzuführenden Umweltprüfung vor dem Hintergrund der hier erstellen Fachgutachten konkret darzulegen. Dies gilt auch für die Frage, inwieweit auftretende Beeinträchtigungen im Änderungsbereich selbst und/oder auf externen Flächen kompensiert werden können.

C Zusammenfassung

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Stadt Osnabrück die Rahmenbedingungen für die zivile Nachnutzung des ehemaligen Areals der Kaserne an der Landwehrstraße geschaffen, die aufgrund des Abzugs der britischen Streitkräfte ermöglicht wurde. Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2013 von Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein attraktives und lebendiges Stadtquartier zu entwickeln. Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers mit zentralen Versorgungseinrichtungen soll einen städtebaulichen Impuls für die Stadtteile Atter und Eversburg schaffen und den städtebaulichen Kontext dieses Bereiches nachhaltig zu stärken.

Zentrale Ziele der Planung sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Schaffung eines breiten Wohnungsangebots mit vielfältigen Wohnformen. Dazu zählen in erster Linie Familienhäuser in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser, sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Der städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung von ca. 700 neuen Wohneinheiten vor. Hinzu kommen ca. 100 Wohneinheiten im Bestand. Vorgesehen sind Sonderformen des Wohnens, wie Baugruppen, gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen.