

## 111. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 - westlich Carl-Fischer-Straße -

### Begründung zum Vorentwurf

Stand: 23.02.2024

## A RAHMENBEDINGUNGEN

### 1. PLANUNGSANLASS

Zum Erhalt und zum Ausbau der Attraktivität der Stadt Osnabrück ist es erforderlich, Menschen, die bereits in der Stadt leben, aber auch Menschen, die zukünftig ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt finden wollen, ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Schaffung zusätzlicher Flächen für die Herstellung von Wohnraum ist damit ein wesentlicher Bestandteil der strategischen Zielsetzung der Stadt Osnabrück.

Anlass für die 111. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Osnabrück – westlich Carl-Fischer-Straße – ist die geplante Transformation des letzten Teils des ehemaligen Stahlwerkgeländes (auch Magnum-Areal genannt) nahe dem Osnabrücker Hauptbahnhof und der Innenstadt in ein gemischtes Stadtquartier, bei dem die Wohnnutzung durch produzierendes Gewerbe und andere Nutzungen (z. B. Büros, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen) ergänzt werden soll.

Die Entwicklung der untergenutzten und zum großen Teil brachgefallenen Fläche des Areals ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, führt zur Stärkung des Innenbereiches, lindert den Druck auf bislang unbebaute Flächen im Außenbereich und hat eine Attraktivierung und Qualifizierung eines Stadtraums in exponierter innerstädtischer Lage zur Folge. Die Planung ist somit sowohl für die Gesamtstadt, insbesondere aber auch für den nördlich angrenzenden Stadtteil Schinkel von Bedeutung. So soll mit der Entwicklung des Areals auch die Nähe zur Innenstadt aufgegriffen werden und dessen Anwohnern und Anwohnerinnen als potenzieller, nahegelegener Arbeits- und Freizeitort dienen. Die Verbindung vom Areal zur Innenstadt erfolgt über den bestehenden Haseuferweg und den Hasepark mit der Franz-Lenz-Straße.

Da sich die Rahmenbedingungen und die städtebaulichen Anforderungen an die künftige Nutzung des Areals im Vergleich zum Beschluss des Flächennutzungsplans 2001 geändert haben, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 586 – westlich Carl-Fischer-Straße – geändert. Dieser soll den heutigen städtebaulichen Anforderungen gerecht werden und gesamtstädtische Entwicklungsziele berücksichtigen.

#### 1.1. VERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 19.09.2023, in Verbindung mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 586 – westlich Carl-Fischer-Straße – die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgen gemäß § 3 Absatz 1 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. LAGE IM STADTGEBIET**

Der Änderungsbereich der 111. Flächennutzungsplanänderung befindet sich östlich der Osnabrücker Innenstadt in Nähe zum Hauptbahnhof, zwischen der Mindener Straße, Schellenbergstraße, Hase und An der Rosenburg. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 12,6 ha.

Das Gebiet liegt administrativ im vorrangig gewerblich-industriell geprägten Stadtteil Fledder mit rund 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Südwestlich des Änderungsbereichs entsteht das neue Quartier LokViertel, welches vom Gebiet lediglich durch die Bahntrasse der Bad Bentheim-Löhne/Hannover-Strecke und durch den Verlauf des Flusses Hase getrennt wird. Nördlich liegt der hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Stadtteil Schinkel mit rund 14.500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Aufgrund der starken räumlichen Trennung des Änderungsbereichs durch die Gleisanlagen vom restlichen Stadtteil Fledder, kann das Areal funktional dem Stadtteil Schinkel zugeordnet werden.

Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich ein Grünzug mit dem Haseuferweg am Verlauf der Klöckner Hase. Östlich wird das Gebiet durch Gewerbeflächen sowie eine großflächige, aktuell brachliegende Einzelhandelsfläche und westlich durch das Gewerbegebiet Hasepark begrenzt.

Von Norden kommend endet die Bessemerstraße am Nordrand des Änderungsbereichs und war bislang die Zufahrtsstraße auf das frühere Werksgelände. Weitergehend ist das Areal nicht erschlossen. Folglich ist das Gebiet des Änderungsbereichs trotz seiner zentralen Lage durch infrastrukturelle sowie natürliche Barrieren derzeit von den umliegenden Stadtbereichen weitgehend isoliert.

### **2.2. BESTANDSANALYSE**

#### **2.2.1. Änderungsbereich**

Die Fläche des Änderungsbereichs diente bis 2016 als Betriebsgelände der Firma IAG Magnum GmbH der GMH-Gruppe. Entsprechend ist auf den Flächen ein großer Bestand an alten Produktionshallen, Werkstätten und Sozialtrakten in unterschiedlichem Erhaltungszustand zu finden. Teilweise sind massive Fundamente und Wasserbecken in den Hallenbereichen vorhanden.

Das Zentrum des Änderungsbereichs ist durch die stadträumlich markante Halle 4 geprägt (s. Abb. 1), die sich als länglicher Baukörper in Nord-Süd-Richtung über das Areal erstreckt und das Gebiet so baulich-räumlich in eine stark genutzte westliche Gebietshälfte und eine weniger intensiv bebaute östliche Gebietshälfte unterteilt. Die Halle 4 stellt mit 22,6 m über Gelände zugleich das höchste Bauwerk auf dem Areal dar.

An die Halle 4 schließen im Westen die etwas niedrigeren Hallen 1 bis 3 und weiter westlich drei weitere Hallenbauwerke an. Die am südlichsten liegende Halle ist mit 16,60 m über Gelände die Höchste der drei, wohingegen die zwei anderen eine Höhe von 7 m und 8 m über Gelände aufweisen.

Am nordwestlichen Gebietsrand bilden drei vergleichsweise kleinere Hallenbauwerke aufgrund relativ identischer Grundflächen (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) ein Ensemble. Die westlichste Halle aus diesem Ensemble beherbergt eine kommerzielle Skateranlage, welche wie die Nachbarhalle 8,85 m über Gelände hoch ist. Südlich der Halle befindet sich eine Stellplatzanlage, an die wiederum weiter südlich eine Freiluftskaferanlage anschließt. Zudem befindet sich hier ein kleineres Nebengebäude. Die östlichste Halle aus diesem Dreierensemble überragt die beiden westlicheren Hallen deutlich und hat eine Höhe von 18,75 m über Gelände.

In der östlichen Gebietshälfte gibt es parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze und somit rechtwinklig zur Halle 4 ausgerichtet lediglich ein weiteres großes Hallenbauwerk (Halle 6), welches eine ähnliche Höhe

wie Halle 4 aufweist (19,91 m über Gelände). Halle 6 beherbergt einen Hallenkran höherer Tragkraft sowie Büros.

Unmittelbar westlich dieser Halle befindet sich ein kleines eingeschossiges Pförtnerhaus (mit einer Höhe von etwa 3 m über Gelände). Südlich der Halle 6 befindet sich das ebenfalls eingeschossige sogenannte Glühzelt (Höhe: 6,15 m über Gelände), ein schlanker, länglicher Gebäudekörper, und das kleinvolumige sogenannte Pumpenhaus. Glühzelt, Pförtnerhaus und Pumpenhaus stehen größtmäßig in einem ausgeprägten Kontrast zu den großvolumigen Hallenbauten.

Insgesamt herrscht ein hoher Versiegelungsgrad. Das Gebiet weist ein Verhältnis von 65 % versiegelter Fläche zu 35 % unversiegelter Fläche auf. Das Grundstück umfasst auf der Südseite zwei schmale „Auskragungen“ in östlicher und westlicher Richtung, über die optional ein Gleisanschluss des Grundstücks gewährleistet werden kann.

In der östlichen Teilfläche des Areals haben sich ruderales Gehölzstrukturen zu einem Wald entwickelt, die als Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) vom 21. März 2002 einzustufen sind. Zusätzlich sind die Gebietsränder durch Baumbestand und teilweise dichtes Buschwerk geprägt.



Abbildung 1: Lageplan Bestandsgebäude

### 2.2.2. Umgebung

Westlich an den Änderungsbereich grenzt das neu entstandene Gewerbegebiet „Hasepark“ an, in dem unterschiedliche Gewerbetriebe sowie Einzelhandels- und Büronutzungen angesiedelt sind. Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um die Nachnutzung eines Standortes, der bis 1980 zusammen mit dem Areal des vorliegenden Änderungsbereichs als Stahlwerk genutzt wurde. Den unmittelbar westlichen Gebietsrand prägt ein außerhalb des Änderungsbereichs befindlicher Lärmschutzwand, der das Gebiet vor

Gewerbelärm, ausgehend von dem östlichen Logistikstandort (Paketverteilzentrum) abschirmt. Direkt westlich der Skaterhalle befindet sich ein baulich bislang noch nicht genutztes Grundstück im Gewerbegebiet, bei dem es sich folglich derzeit noch um eine Wiesenfläche handelt.

Die in Richtung Westen hinter dem Bahnschienenkreuz angrenzende Innenstadt weist eine Vielzahl an Einrichtungen für die Nahversorgung, mehrere Bildungseinrichtungen, Hotels, Kirchen und Religionsgemeinden, Gaststätten sowie das Marienhospital und Kindertagesstätten und den Osnabrücker Hauptbahnhof auf. Der vierspurige Konrad-Adenauer-Ring als Verkehrsweg mit überörtlicher Bedeutung stellt zwischen dem „Hasepark“ und dem Bahnhofsgelände und der Innenstadt eine städtebauliche Zäsur mit Barrierewirkung dar.

Südwestlich des Stahlwerkgeländes liegt das 22 ha große ehemalige Betriebsgelände eines Güterbahnhofs, welches bereits seit über 20 Jahren brachliegt und zwischenzeitlich Zwischennutzungen aus dem gewerblichen, kulturellen und gastronomischen Bereich aufwies. Im Jahr 2021 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb, zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts durchgeführt. Die Planung mündete in einem ergebnisoffenen B-Plan-Verfahren. Der Masterplan sieht ein klimaneutrales und weitgehend autofreies Quartier mit Wohnnutzung sowie Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen vor („LokViertel“).

Südlich des Änderungsbereichs verläuft die Hase zwischen Geltungsbereichsgrenze und Bahntrasse.

Östlich angrenzend an das Gebiet befinden sich neben einem öffentlich zugänglichen Streetballplatz eine Kfz-Werkstatt und ein aktuell leerstehendes Warenhausgebäude (ehemals real-Markt). Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan sieht hier ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> vor.

An den Änderungsbereich nördlich anschließend befindet sich der in Ost-West-Richtung verlaufende, mit mehreren Spielplätzen ausgestattete Grünzug entlang der Klöckner-Hase. Unmittelbar nordwestlich des Gebiets weitet sich der Grünzug zum Hasepark mit einem aufwändig ausgestatteten und gestalteten Großspielplatz sowie einem Bolzplatz auf.

Weiter nördlich liegt jenseits des Grünzugs ein Wohngebiet, das durch eine kleinmaßstäbliche Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern und maximal dreigeschossigem Geschosswohnungsbau geprägt ist. Nördlich des Hallenensembles im Nordwesten des Gebiets befinden sich zudem einige Kleingartenparzellen.

Das ehemalige Stahlwerksgelände hat wesentlich zu der gewerblich-industriellen Prägung des Stadtteils Fledder beigetragen. Das inzwischen brachgefallene Areal liegt zwar administrativ im Stadtteil Fledder, befindet sich jedoch im nördlichen Bereich und wird durch die bestehende Gleisanlage stark vom Rest des Stadtteils getrennt. Das Areal ist stadträumlich und funktional daher vielmehr dem angrenzenden Stadtteil Schinkel zuzuordnen, welcher sich mit Ausnahme des gewerblich geprägten Umfeldes östlich und westlich des Gebiets als Wohnquartier mit einem umfangreichen Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, Gastronomie, Läden und wohnungsbezogenen Dienstleistungen (Frisör, Nagelstudio etc.) darstellt.

### **2.2.3. Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich weist aufgrund seiner ursprünglichen Nutzung nur bedingt eine innere Erschließung für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr auf. Aktuell wird das Gebiet ausschließlich von Norden über die Bessemerstraße, ausgehend von der Mindener Straße, erschlossen. Die Mindener Straße/ Buersche Straße als Hauptverkehrsstraße verbindet die Osnabrücker Innenstadt mit der A 33 im Osten des Stadtgebiets.

Östlich des Änderungsbereichs verläuft als leistungsfähige, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße die Schellenbergstraße. Von dieser abzweigend führt die Carl-Fischer-Straße in Richtung des Änderungsbereichs. Eine Fortführung dieser Straße über den Änderungsbereich in Richtung Westen bis hin zum Anschluss an die Franz-Lenz-Straße im Gewerbegebiet „Hasepark“ ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan bereits als planerische Absicht angelegt.

Von Bedeutung ist insbesondere der Haseuferweg als Rad- und Fußweg, der in Höhe des Änderungsbereichs nördlich der Klöckner Hase verläuft. Anknüpfungspunkte sind an der Bessemer Straße, an der Voltstraße, in Höhe An der Rosenburg und in/ aus Richtung Carl-Fischer-Straße vorhanden. Über den Haseuferweg können u. a. der Hauptbahnhof und die Innenstadt von Osnabrück erreicht werden.

#### **2.2.4. Naturräumliche Faktoren**

##### Biotope

Im Änderungsbereich selbst befinden sich unterschiedliche Gehölz-, Sukzessions- und Ruderalstrukturen entlang der Randbereiche und auf den teil- und unversiegelten Standorten innerhalb des Gebiets. Eine Teilfläche ist als Wald einzustufen. Die Abgrenzung und Wertigkeit ist noch gutachterlich zu ermitteln.

In der Umgebung des Änderungsbereichs befindet sich in nördlicher Richtung im Hasepark das Biotop Klöckner Hase (Nummer 543), dessen Gewässerlauf zwischen 1996 und 1998 naturnah umgestaltet wurde und sich zwischen der Schellenbergstraße und der Franz-Lenz-Straße erstreckt. In unmittelbarer Nähe sind ferner das große Rückhaltebecken (Nummer 537) und das kleine Rückhaltebecken (Nummer 538) an der Franz-Lenz-Straße, das Rückhaltebecken mit Verlandungsvegetation an der Bessemerstraße (Nummer 539), das kleine Rückhaltebecken an der Voltstraße (Nummer 540) sowie das große Rückhaltebecken an der Carl-Fischer-Straße (Nummer 542) als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.

##### Klima

In der Planungshinweiskarte Klima der Stadt Osnabrück sind Planungsempfehlungen enthalten, die dem Erhalt und der Verbesserung der stadtklimatischen Situation in der Stadt Osnabrück dienen sollen.

Die gesamtstädtische Klimauntersuchung (GEO NET 2017) zeigt eine Kaltluftfließrichtung, die sich weitestgehend von Norden nach Süden über/durch das Gebiet bewegt. Die höchsten Geschwindigkeiten und der größte Volumenstrom treten entlang der Gleise auf. Die große Bestandshalle im Zentrum des Gebiets blockiert den Kaltluftstrom und kanalisiert ihn südlich. Teile des Änderungsbereichs gehören zu einem lokalen Kaltluftentstehungsgebiets, welches zusätzlich zur herangeführten Kaltluft wirkt. Von diesem Kaltluftsystem profitieren das nördlich der Mindener Straße gelegene Gebiet und die Innenstadt. Das Gebiet bietet ausreichend Potenzial, um die thermische Situation zu verbessern, ebenfalls begünstigt die bestehende Waldfläche die Kaltluftentstehung.

Die versiegelten Bereiche des Bestandes sind stadtklimatisch stark vorbelastet, weshalb das Gebiet sich größtenteils in der Kategorie „Ungünstige bioklimatische Situation“ befindet. Es besteht eine Luftleitbahn von Osten nach Westen, hier geht das Flurwindssystem mit mittleren Volumenströmen von Nordosten in diese über.

Auf der anderen Seite weisen sämtliche Gehölzstrukturen des Bestandes im Änderungsbereich und den angrenzenden Bereichen nahe der Klöckner Hase eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung auf. Es handelt sich bei diesen Gehölzflächen um für die gegenwärtigen Strukturen besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

##### Altlasten

Das Gebiet liegt im Bereich des Altstandortes des ehem. Stahlwerkes Osnabrück. Die Flächen haben eine langjährige Historie im Zusammenhang mit der industriellen Herstellung, Ver- und Bearbeitung von Stahl und Metallerzeugnissen. Im Altlastenkataster der Stadt Osnabrück werden die Flächen als Altlastenverdachtsfläche mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen aufgeführt.

Zu dem gesamten Altstandort des ehem. Betriebsgeländes der der Firma IAG Magnum GmbH liegt bisher kein zusammenhängendes Altlastengutachten zur Gefährdungsabschätzung der Wirkungspfade Boden, Bodenluft und Grundwasser vor. Im Hinblick auf eine Umnutzung dieser vormals industriell genutzten Fläche zu einem Gewerbe- oder Wohnstandort und dem damit verbundenen Bebauungsplanverfahren, sind potenzielle Gefährdungen zu den zuvor genannten Wirkungspfaden vorab zu erkunden und gegebenenfalls der erforderliche weitere Untersuchungs- und Sanierungsbedarf aufzuzeigen. Es ist davon

auszugehen, dass im Rahmen größerer Bodenbewegungen im Untergrund lokale Schadstellen angetroffen werden, deren Vorhandensein aktuell nicht bekannt ist.

Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz gestellten Gebäude sowie keine Naturdenkmäler.

**2.3. PLANERISCHE AUSGANGSLAGE**

**2.3.1. Landesplanung und Raumordnung**

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) stellt die planerische Konzeption für die Landesentwicklung dar und macht verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und deren Entwicklung. Die Stadt Osnabrück ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum festgelegt.

Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung werden im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch die Änderungsverordnung vom 17. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521), festgelegt.

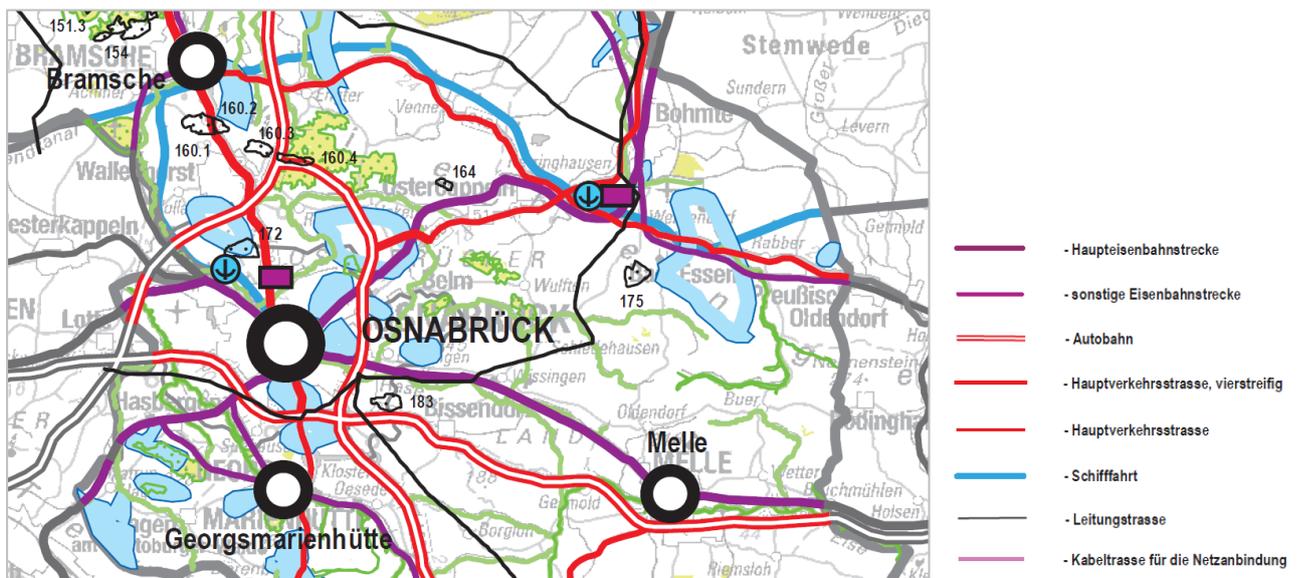
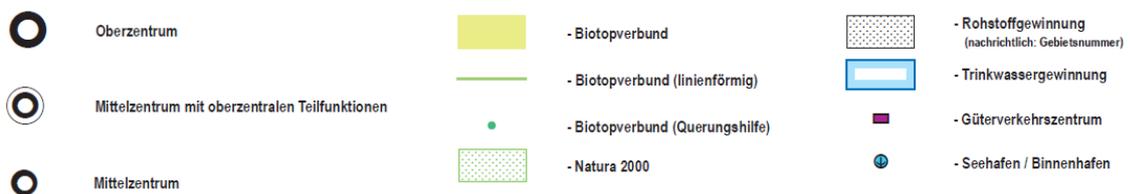


Abbildung 2: Auszug LROP Niedersachsen 2017 mit Legendenauszug



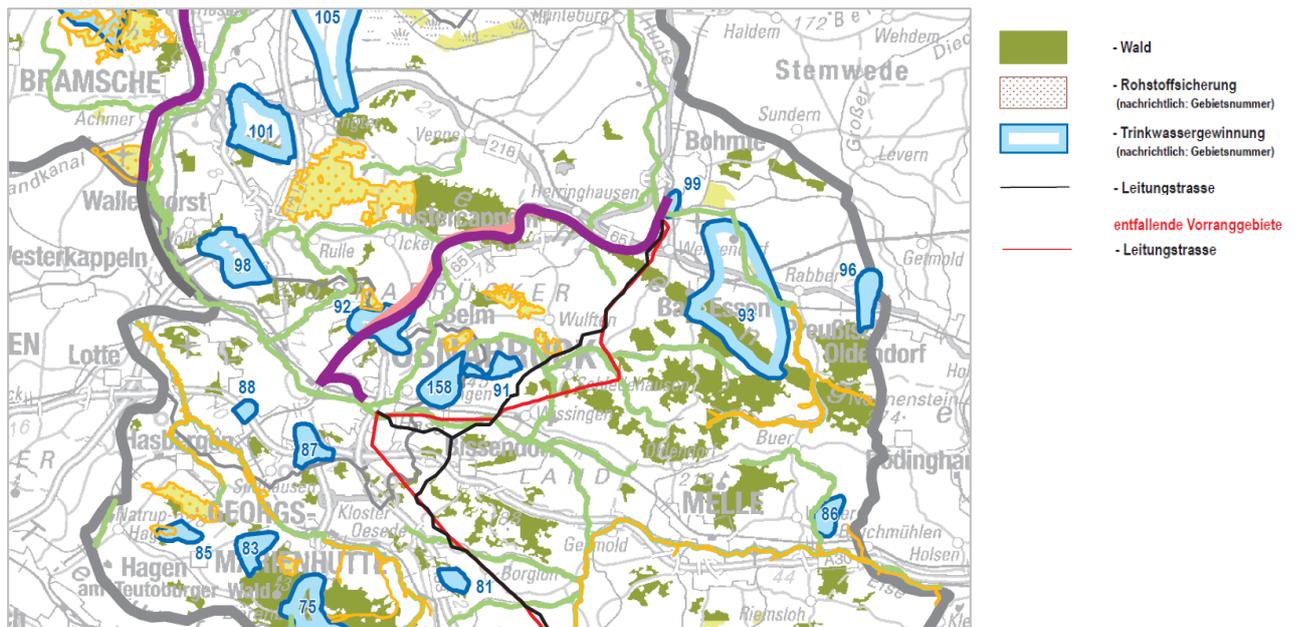


Abbildung 3: Auszug LROP Niedersachsen Änderung 2022 mit Legendauszug (erg. zu Abb. 2)

Gemäß Ziel 2.2.06 Satz 1 ist die Stadt Osnabrück als Oberzentrum festgelegt. Oberzentren sind multifunktionale, großstädtische Standorte und Verkehrsknoten mit überregionaler Ausstrahlung und Vernetzung, haben eine Standortpräferenz für landesweit bedeutsame Einrichtungen und Angebote, und sollen durch inner- und überregionale Zentrenverflechtung in ihrem internationalen Standort und ihrer Verkehrsgunst gestärkt werden. Konkret sind in Oberzentren nach Ziel 2.2.05 zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs, in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sowie in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze für das Planvorhaben relevant:

Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (G 2.1.02). Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (G 2.1.04). Nach Grundsatz 2.1.06 sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Bezüglich des Immissionsschutzes ist insbesondere Grundsatz 2.1.09 relevant, wonach Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden sollen. Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.

Nach Grundsatz 2.2.02 sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Gemäß Grundsatz 2.3.01 sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

In Kapitel 4.1 werden zudem hinsichtlich der Mobilität für die Planung relevante Ziele und Grundsätze formuliert. Gemäß der Ziele 4.1.2.07 und 4.1.2.08 soll der öffentliche Personennahverkehr gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut und in den verdichteten Regionen zur Bewältigung großer Verkehrsmengen vorrangig gesichert und verbessert werden. Zudem soll die Verlagerung von motorisiertem Individualverkehr auf den öffentlichen Personennahverkehr und auf den Fahrradverkehr durch städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen unterstützt werden (G 4.1.2.09).

Darüber hinaus soll der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) landesweit weiter vorangetrieben und bis 2040 eine Leistung von 65 GW installiert werden. Dabei sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. (G 4.2.1.03)

Die vorgesehene Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung und der Raumordnung aus mehreren Gründen. Sie ist Ausdruck des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, stellt eine flächensparsame Siedlungsentwicklung dar, da brachgefallene Industrieflächen einer Konversion zugeführt werden. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei auch eine angemessene Freiraumversorgung. Durch die Inanspruchnahme einer relativ zentral liegenden Fläche wird die Verlagerung von motorisiertem Individualverkehr auf den öffentlichen Personennahverkehr und auf den Fahrradverkehr unterstützt. Durch die bereits gut erschlossene Lage werden auch Infrastrukturfolgekosten geringgehalten.

#### Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Übergeordnet ist seit dem 01. September 2021 der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft. Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist ein Raumordnungsplan im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) und enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, aus denen sich direkte planerische Anforderungen für die Bauleitplanung ergeben. Ziel ist ein länderübergreifender Hochwasserschutz. Dazu gehören u.a.:

- Prüfung von Hochwasserrisiken
- Vorausschauende Prüfung von Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse
- Bedingte Freihalteplichten in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Planungs- und Zulassungsverbot von kritischen Infrastrukturen und Störfallanlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Für die Stadt Osnabrück sind die rechtlichen Vorgaben für das Flusshochwasser anzuwenden. Derzeit gibt es fünf Überschwemmungsgebiete (100jähriges Ereignis), die im Stadtgebiet abgegrenzt sind und folgende Flüsse betreffen: Hase, Düte, Nette, Belmer Bach, Wilkenbach. Für den Fluss Hase liegt eine Hochwassergefahrenkarte vor, die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz erstellt wurde.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Besondere Anforderungen werden in dem Bezug daher an die Planung nicht gestellt.

Seit Anfang 2023 liegen der Stadt Osnabrück Starkregengefahrenkarten mit Überflutungsausdehnungen und -tiefen für das gesamte Stadtgebiet vor. Mittelfristiges Ziel ist es, ein Handlungskonzept mit folgenden Bausteinen zu erstellen:

- Informationsvorsorge (inkl. Stärkung der privaten Eigenvorsorge)
- Kommunale Flächenvorsorge
- Krisenmanagement
- Konzeption kommunaler baulicher Maßnahmen

Das Gebiet des Änderungsbereichs liegt teilweise in einem Bereich geringer und teilweise in einem Bereich mittlerer Gefährdung. Im weiteren Verfahren ist der Umgang damit zu ermitteln.

### 2.3.2. Landschaftsrahmenplan

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2001 wurde der Landschaftsrahmenplan in Form eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages (1999) aktualisiert. Darin sind folgende Themenpläne mit Inhalten zum Änderungsbereich enthalten:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - entlang der Klöckner Hase ist „Geschützter Landschaftsbestandteile gem. §28 NNatG“ dargestellt
- Landschaftsgebundene Erholungsnutzung
  - entlang der Klöckner Hase ist „Wasserflächen“ dargestellt
- Siedlungsbezogene Freiflächen
  - entlang der Bahntrasse und der Klöckner Hase ist „Allgemeine öffentliche Grünfläche (Bestand und Planung)“ dargestellt
- Grün- und Freiflächenstruktur
  - entlang der Bahntrasse und der Klöckner Hase ist „Bedeutende Begleitfläche einer Grünverbindung (Bestand und Planung)“ dargestellt

Für den Änderungsbereich selbst sind keine Zielvorstellungen dargestellt worden, jedoch ist auf die angrenzenden Ziele Rücksicht zu nehmen.

### 2.3.3. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm wurde am 22. Januar 2014 durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz als zuständiger Behörde nach § 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) neu aufgestellt und wiederum am 4. April 2022 in der Endfassung Oktober 2021 neu vorgestellt. Die Zielsetzungen des Niedersächsisches Landschaftsprogramms sind:

- Der Aufbau einer landesweiten grünen Infrastruktur
- Der Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes
- Die Schaffung einer Grundlage zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Die Steuerung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen
- Die Fortentwicklung der Niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz
- Die Schließung von Kenntnislücken über den Zustand von Natur und Landschaft
- Der Abgleich mit den Umweltzielen anderer Fachverwaltungen und Nutzung von Synergien
- Die landschaftsbezogenen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung
- Der Niedersächsische Weg – Umsetzung naturschutzfachlicher Ziele in Kooperation mit der Landwirtschaft

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem der im Landschaftsprogramm aufgeführten Schutzgebiete (Natura 2000, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet).

Für das Plangebiet gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere des § 44 BNatSchG, der die Verbotstatbestände definiert und deren Anwendung regelt. Die Schutzkategorien der Artengruppen werden in § 7 (2) Nr. 12 - 14 definiert. Grundlagen bilden die FFH-Richtlinie (FFH-RL), die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) sowie die EG-Artenschutzverordnung.

*(Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Dieses Kapitel wird ergänzt, sobald der landschaftsplanerische Fachbeitrag vorliegt.)*

### 2.3.4. Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Darstellung des Änderungsgebietes im FNP 2001 der Stadt Osnabrück.

Der seit dem 14. Dezember 2001 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück, zuletzt geändert am 30. April 2021 (Nr. 90), stellt für den Planbereich folgende Nutzungen dar:

- Alle Bauflächen werden durch den FNP als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- Über den Änderungsbereich verlaufend stellt der FNP eine überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen als Verbindung zwischen der Carl-Fischer-Straße im Osten und der Franz-Lenz-Straße im Westen dar.
- Ein Teil der Fläche des Änderungsbereichs wird im FNP mit einer Umgrenzung von Flächen, die teilweise oder ganz erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (untersuchte Altablagerungen und -standorte  $\geq 5.000 \text{ qm}$ ), dargestellt.
- Der nordöstliche Rand des Änderungsbereichs befindet sich nach Darstellung des FNP im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III (Weiteres Schutzgebiet). Dieses besteht mittlerweile jedoch nicht mehr.
- Zudem verlaufen über den Änderungsbereich zwei Richtfunktrassen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Realisierung des neuen, gemischt genutzten urbanen Quartiers geschaffen werden.

### 2.3.5. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung besteht kein geltender Bebauungsplan.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB befindet sich der Bebauungsplan Nr. 568 – westlich Carl-Fischer-Straße – im Parallelverfahren in der Aufstellung. Dieser zielt auf die städtebauliche Neuentwicklung des ehemaligen Stahlwerkgeländes in ein gemischtes Stadtquartier mit Wohnnutzungen, ergänzt durch produzierendes Gewerbe und weitere Nutzungen, ab. Ziel ist die Festsetzung von Urbanen Gebieten, Gewerbegebieten und Grünstrukturen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die genannten Planungsziele nicht aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diejenigen Teilbereiche erforderlich.

### 2.3.6. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden erforderliche Untersuchungen durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung dient unter anderem der Feststellung des Untersuchungsbedarfs.

## B PLANUNGSZIEL

Für die Entwicklung des Areals westlich Carl-Fischer-Straße hat die GMH Real Estate Bessemerstraße GmbH in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Osnabrück im Jahr 2023 einen kooperativen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb in Anlehnung der Richtlinie RPW 2013 (Architektenkammer Niedersachsen Reg.-Nr. 212-32-21/02) durchgeführt.

Im Zeitraum von März bis Juni 2023 erarbeiteten im Rahmen des Wettbewerbs sieben, national und international besetzte Planungsteams, die zuvor von der Ausloberin eingeladen wurden, jeweils ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Maßgebliche Aufgabenfelder waren dabei Städtebau, Freiraumplanung, Erschließung und Mobilität sowie Nachhaltigkeit, Energie und Klimaschutz. Zusätzlich konkretisiert wurde die Aufgabenstellung unter anderem durch folgende Aspekte:

- Entwicklung einer planerischen Leitidee für ein zukunftsweisendes Quartier
- Schaffung eines wandlungs- und entwicklungsfähigen Nutzungskonzeptes
- Berücksichtigung von Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzergruppen
- Prüfung der Einbeziehung der Historie der Fläche
- Vernetzung mit der Umgebung
- Strukturierung identitätsstiftenden Freiraums, Erhalt und Ausbau vorhandenen Grüns
- Berücksichtigung der Klimaanpassung
- Entwicklung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte
- Neue Maßstäbe in Klimaschutz und Nachhaltigkeit setzen
- Frischluftversorgung der Umgebung fördern
- Planerische und bauliche Lösung der vorhandenen Lärmsituation

Aus dem Verfahren wurde im Juli 2023 der Entwurf „MagnumWerk! – (RE)Produktives Quartier“ des Planungsteams ASTOC Architects and Planners mit GREENBOX Landschaftsarchitekten als Siegerentwurf ausgewählt. Dieser wurde in enger Zusammenarbeit mit den politischen Gremien, Fachplanern sowie Fachbehörden weiterentwickelt und dient als Grundlage für die Bauleitplanung (FNP und B-Plan). Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Revitalisierung des Werksgeländes in zentraler Lage der Stadt Osnabrück zu schaffen und ein neues Quartier mit urbanem Charakter zu entwickeln. Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt, wobei nicht alle Planungsziele auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beeinflusst bzw. unterstützt werden können, sondern im Bebauungsplan gesteuert werden:

#### Nutzung

- Entwicklung möglichst funktionsgemischter Nutzungsstrukturen mit einem eindeutigen Schwerpunkt auf die Wohnnutzung im Norden aufgrund der hohen Lagequalität am Grünzug entlang der Klöckner Hase und einer gewerblichen Nutzung im Süden entlang der Bahntrasse
- Konzentration der publikumswirksamen Nutzungen möglichst im Bereich der zentralen Erschließungsachse
- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots für unterschiedliche Personengruppen

#### Freiraum/ Umwelt

- Bereitstellung eines hochwertigen Freiraumangebots für die Nutzer und Nutzerinnen des Quartiers und des angrenzenden Stadtteils Schinkels

#### Mobilität

- Entlastung der Mindener Straße durch Verbindung der Carl-Fischer-Straße mit der Franz-Lenz-Straße

- Schaffung eines abseits der zentralen Erschließungsachse möglichst autoarmen Quartiers durch die räumliche Konzentration des ruhenden Verkehrs in Mobilitätszentren
- Bereitstellung eines engmaschigen und hochwertigen Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer sowohl im Inneren des Quartiers als auch zur Anbindung an benachbarte Siedlungs- und Freiraumstrukturen

#### Standortbedingte Besonderheiten

- Aufwertung des Ortsbildes
- Sicherung einer bodenschonenden Siedlungsentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer prägnanten Brachfläche im Stadtgefüge
- Schaffung eines Stadtquartiers mit hoher Bebauungsdichte, um das sich aus der zentralen und verkehrsgünstigen Lage ergebende Standortpotenzial für möglichst viele zukünftigen Nutzer zugänglich zu machen
- Sicherung der Gebietsidentität durch Integration vorhandener Bausubstanz in die neue Siedlungsstruktur

## C PLANUNGSINHALT

### 3. STÄDTEBAULICHE GRUNDIDEE

#### 3.1. DARSTELLUNGEN DER 111. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



Abbildung 5: Darstellungen der 111. Flächennutzungsplanänderung

Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss zur 111. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Änderungsbereich verkleinert. Hintergrund ist, dass der südliche Bereich des Änderungsbereichs im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt wird. Da das Planungskonzept in diesem Bereich auch zukünftig eine gewerbliche Nutzung vorsieht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans hier nicht erforderlich.

#### Gemischte Bauflächen

Für den überwiegenden Teil der 111. Flächennutzungsplanänderung werden Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Mit der Darstellung wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers planungsrechtlich vorzubereiten und so die Fläche des Änderungsbereichs einer ihrer Lagegunst angemessenen Nutzung zuzuführen.

Über die Darstellung von Gemischten Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO besteht planungsrechtlich die Möglichkeit, Wohnnutzungen, Handels- und Gewerbebetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu ermöglichen. Damit wird die Weiterentwicklung innerstädtischer Flächen ermöglicht, was den Prämissen eines nachhaltigen Städtebaus, insbesondere dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Die Spezifizierung von Gemischten Bauflächen kann gem. § 1 Abs. 2 BauNVO auf Ebene des Bebauungsplans vorgenommen werden, um die jeweils zulässigen Nutzungen zu konkretisieren.

#### Grünflächen

Im Änderungsbereich werden vier Grünzüge dargestellt. Mit der Darstellung wird das Ziel einer Eingrünung und Gliederung des geplanten Quartiers verfolgt, um eine langfristige Standortqualität zu gewährleisten. In Anbetracht der beabsichtigten Entwicklung eines urbanen Quartiers mit hoher Bebauungsdichte kommt der Darstellung zusammenhängenden Grünflächen eine besondere Bedeutung zu, um die Versorgung der Bewohnenden mit öffentlich zugänglichen Frei- und Erholungsräumen zu gewährleisten und Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege zu ermöglichen. Die Darstellung stellt sicher, dass ein bedeutender Teil des geplanten Quartiers als unbebauter und begrünter Teil verbleibt.

Im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Ausarbeitung eines Konzepts zur Ausgestaltung der Grünflächen. Die Zielsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu finden.

#### Straßen

Im Änderungsbereich wird die bereits dargestellte örtliche Haupterschließungsstraße beibehalten. Die Darstellung der Straßenverkehrsfläche zur Vervollständigung dieser verkehrlichen Verbindung dient der Sicherung einer zusammenhängenden und effizienten Erschließung für das Quartier sowie zur verkehrlichen Entlastung der umliegenden Straßen.

#### Nachrichtliche Hinweise und weitere Kennzeichnungen

Im Änderungsbereich befinden sich im geltenden Flächennutzungsplan Flächen, die als schadstoffbelastet oder mit hoher Wahrscheinlichkeit belastet gekennzeichnet sind. Diese Kennzeichnung wird in der 111. Flächennutzungsplanänderung weiterhin entsprechend dargestellt.

Die im Änderungsbereich in Ost-West-Richtung verlaufende Richtfunktrasse wird ebenfalls weiterhin nachrichtlich dargestellt.

### **3.2. PLANUNGALTERNATIVEN**

Im Rahmen des 2023 durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wurden insgesamt sieben verschiedene Konzepte erarbeitet, von denen ein Konzept zum Siegerentwurf ausgelobt und zur Grundlage des anschließenden Bebauungsplanverfahrens ausgewählt wurde. Die übrigen Konzepte bilden die Planungsalternativen ab und sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wäre in allen Fällen eine ähnliche FNP-Darstellung, also in erster Linie die Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche, erforderlich.

## **D UMWELTBERICHT**

*(Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt, wenn die erforderlichen Untersuchungen etc. vorliegen.)*

## **E ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE**

*(Hinweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Die Abwägung wird im weiteren Verfahren vorgenommen, wenn Abwägungsmaterial vorliegt.)*