

Bebauungsplan Nr. 574 - Landwehrviertel -

Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 26.02.2016

Übersicht:

Nr.	Datum	Verfasser
1	27.02.2015	Deutsche Bahn AG
2	12.03.2015	Deutsche Telekom Technik GmbH
3	13.03.2015	Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V.
4	16.03.2015	Stadtwerke Osnabrück AG
5	23.03.2015	Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen
6	01.04.2015	Gemeindeverwaltung Lotte

Nr.	Inhalt der Äußerung	Vorschlag der Verwaltung mit Begründung
1	<p>die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben:</p> <p>Da durch das o.g. Verfahren Grundstücke der DB Netz AG mit einbezogen werden, bitten wir Sie folgende immobilienwirtschaftliche Stellungnahme in Ihrem weiteren Verfahren zu beachten bzw. mit einzubeziehen:</p> <p>Bei den überplanten Flächen Gemarkung Osnabrück, Flur 3, Flurstück 238/7 und Flur 4 Flurstück 225/9 handelt es sich um gewidmete und planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p>Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planfestgestellten Bahnflächen der Flurstücke Flur 3, Flurstück 238/7 und Flur 4 Flurstück 225/9, Gemarkung Osnabrück, welche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, werden als Bahnflächen festgesetzt. So werden den fachplanerischen Vorbehalten des EBA auf diesen Flächen entsprochen.</p>

<p>Urteil v. 16.12.88, Az. 4 C 48.86).</p> <p>Des Weiteren bestehen gegen das geplante Vorhaben bei Beachtung und Einhaltung der nach-folgenden Bedingungen und Auflagen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Es sind grundsätzlich nur DB zugelassene Lärmschutzmaßnahmen (Ril 836 / Ril 804) innerhalb des Abstandsflächenbereiches zur DB Grundstücksgrenze erlaubt.</p> <p>Da die Stadt im direkten Kontakt und Abstimmung mit der DB Netz AG, Produktionsplanung und Steuerung Osnabrück bezüglich der geplanten Lärmschutzwand und des Entwässerungsgraben steht, müssen Bedingungen und Auflagen diesbezüglich bis auf weiteres direkt mit der DB Netz AG abgestimmt und berücksichtigt werden.</p> <p>Grundsätzlich möchten wir noch auf folgendes Hinweisen:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Während der Baumaßnahmen sind die Signalkabel zu sichern und eine ordnungsgemäße Kabelführung ist herzustellen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt</p>	<p>Die seitens der Deutschen Bahn AG vorgetragene Anregungen werden vollumfänglich im Bauleitplanverfahren Nr. 574 – Landwehrviertel – berücksichtigt. Insbesondere wird hier durch die Errichtung einer Lärmschutzwand Vorsorge zum Schutz der Wohngebiete vor Immissionen getroffen. Die Herstellung der Lärmschutzwand wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Osnabrück und dem Erschließungsträger ESOS Energieservice Osnabrück GmbH in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG sichergestellt.</p> <p>Versickerungen von Oberflächenwasser in Gleisnähe sind nicht vorgesehen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>werden.</p> <p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und In-standhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren und behalten uns weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p> <p><i>Nachtrag:</i></p> <p>Mit Ihrer Email vom 26.06.2015 haben wir den geänderten Entwurf des Teilstückes zu den Flurstücken Flur 3, Flurstück 238/7 und Flur 4, Flurstück 225/9 erhalten und stimmen der Kennzeichnung als Bahnanlagen zu.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24.02.2015 welche weiterhin Gültigkeit behält.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren und behalten uns weitere Auflagen und Bedingungen vor.</p> <p>Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	
<p>2</p>	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns bei Ihren weiteren Planungen zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3</p>	<p>Aus der Entwurfsplanung ergibt sich, dass im Plangebiet auch ein Bereich für Nahversorgung vorgesehen ist. Nach dem städtebaulichen Entwurf soll dies im südlichen Quartiersauftakt eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandel sein. Entsprechend sollen eine Sondergebietsausweisung sowie eine Mischgebietsfläche vorgesehen sein.</p> <p>Wir halten es für erforderlich, dass zunächst eine Potentialanalyse für das Landwehrviertel erstellt wird. Aus dem Planungsentwurf ergibt sich, dass dies auch beabsichtigt ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland wurde im weiteren Verfahren beteiligt. Im Zuge der Durchführung der Raumordnerischen Beurteilung, die die Grundlage für die Planungsentscheidung auf Ebene des Bebauungsplans bildet, wurde eine Potentialanalyse durch das Büro BBE Münster durchgeführt. Die Potentialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 80% der Kaufkraft im Einzugsgebiet der geplanten Nahversorgung nicht vor Ort gebunden werden.</p>

	<p>Sobald die Potentialanalyse vorliegt, sollte im Kontext mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück die Ansiedlung und Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung an diesem Standort geprüft werden.</p> <p>Wir gehen davon aus, das wir zu gegebener Zeit über das Ergebnis der Potentialanalyse informiert und im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung erneut beteiligt werden.</p>	<p>Demnach besteht erheblicher Handlungsbedarf, das Nahversorgungsangebot im Bereich Atter / Eversburg zu verbessern.</p> <p>Das Märkte- und Zentrenkonzept wurde im Zuge der Entwicklung des Landwehrviertels fortgeschrieben.</p> <p>Zur weiteren Abwägen der erneuten Stellungnahme des Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange siehe Abwägungsvorschlag gemäß §4 Abs. 2 BauGB.</p>
4	<p>Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden von unseren Fachabteilungen auf die Belange der Versorgung und der Entwässerung überprüft.</p> <p>Versorgung:</p> <p>Aus Sicht der Versorgung sind die, nach jetzigem Planungsstand, notwendigen Leitungsrechte und Anlagen übernommen.</p> <p>Entwässerung:</p> <p>Das Entwässerungskonzept ist nicht beigefügt. Zu den eingereichten Unterlagen kann bezüglich der Entwässerung keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Der derzeitige Planungsstand der Entwässerung wurde am 25.02.2015 von der pbh den Stadtwerken Osnabrück vorgestellt. Zum Großteil entspricht die Planung den Anforderungen. Unstimmigkeiten bei den Flächeneinteilungen (geplante Bebauung im Schutzstreifen des Biotops) sind, vor einer endgültigen Zustimmung, im Projektteam zu klären.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 15.12.2014 hat weiterhin Gültigkeit und ist entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Einarbeitung unserer Belange in den Bebauungsplan bitten wir Sie frühzeitig – vor Rechtsverbindlichkeit des B-Planes – um Übersendung einer überarbeiteten Ausfertigung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung ist die Ver- und Entsorgungsplanung weiterentwickelt worden. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken durchgeführt worden.</p> <p>Zum Abwägungsvorschlag der erneuten Stellungnahme der Stadtwerke Osnabrück im Zuge der Entwurfsoffenlegung siehe Abwägungsvorschlag Nr. 8 gemäß §4 Abs. 2 BauGB.</p>
5	<p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vorsorglich wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplans Nr. 574 – Landwehrviertel – darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.</p> <p>Bei Bodeneingriffen bzw. Baumaßnahmen sind die Handlungsempfehlungen der historisch-genetischen Rekonstruktion zu berücksichtigen.</p>
6	<p>die Vorbereitungen der Stadt Osnabrück zur Konversion der ehemaligen Landwehrkaserne in ein attraktives Wohngebiet mit sozialen und Einzelhandelseinrichtungen, als ein Bestandteil</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Lotte wurde im weiteren Verfahren</p>

<p>zur Befriedigung des bestehenden Wohnbaubedarfes der Stadt Osnabrück selbst, werden von Seiten der Gemeinde Lotte positiv zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allerdings ist die Gemeinde Lotte in mehreren Belangen von den Auswirkungen der Planung betroffen.</p> <p>1. Es ist damit zu rechnen, dass es aufgrund der großen Anzahl an geplanten Wohneinheiten (ca. 700) in überwiegend verdichteter Bauweise zu weiter ansteigenden Kfz-Belastungen auf der Landwehrstraße, insbesondere im Einmündungsbereich mit dem Strotheweg am östlichen Rand Bürens (Ortsteil Lottes) kommen wird.</p> <p>Durch die direkte Nachbarschaft zum Lotteraner Ortsteil Büren wird angeregt, die Verkehrsanbindung gemeindeübergreifend zu optimieren. Denkbar wäre eine Unterführung der Bahnlinie im Bereich der Landwehrstraße sowie eine fußläufige Anbindung des geplanten Wohngebietes auf Höhe des Berliner Platzes in Lotte-Büren Dazu müssten die Kostenverteilungsmodalitäten geklärt werden. Eine Klärung und Umsetzung wäre ggf. außerhalb des o. g. Bauleitplanverfahrens möglich.</p> <p>2. Voraussichtlich wird mit Umsetzung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ein wesentlicher Kaufkraftabzug im Ortsteil Büren die Folge sein. Betroffen sind der für die Nahversorgung, u. a. auch des neuen Baugebietes „Bergstraße“, wichtige Vollsortimenter an der Landwehrstraße und auch die Geschäfte und Dienstleistungen am Strotheweg sowie dem Berliner Platz in Büren.</p>	<p>erneut beteiligt. Zur weiteren Abwägung der erneuten Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Lotte zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange siehe Abwägungsvorschlag gemäß §4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Aufgrund der ca. 800 zusätzlich geplanten Wohneinheiten ist zu erwarten, dass zusätzlicher Verkehr aus dem neuen Landwehrviertel heraus entstehen wird. Da es sich bei der bestehenden Landwehrstraße um eine wichtige Verbindung von Osnabrück-Atter in Richtung Norden Gemeinde Lotte-Büren handelt, ist davon auszugehen, dass der durch die zusätzlichen Wohneinheiten entstehende Verkehr nur geringe Auswirkungen auf die Gesamtsituation haben wird.</p> <p>Das Landwehrviertel wird im Süden an den Kreisverkehrsplatz an der Wersener Landstraße an das Straßennetz angebunden. Da alle wichtigen Wegebeziehungen in die Innenstadt Osnabrück, zur Autobahn sowie dem Großteil weiterer städtischen Infrastrukturen in Richtung Süden verlaufen, ist festzustellen, dass das Verkehrsnetz nördlich des Landwehrviertels in geringem Umfang durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr berührt werden wird.</p> <p>Der Umbau des höhengleichen Bahnübergangs in eine Unterführung würde die Vernetzung der Siedlungsbereiche an der Landwehrstraße erheblich verbessern. Ein Umbau des Bahnübergangs ist jedoch aufgrund der gesamtstädtischen und finanziellen Rahmenbedingungen der betroffenen Kommunen in einem derzeit überschaubaren Zeitraum nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Entwurfsplanung für das Verkehrsnetz berücksichtigen jedoch schon jetzt die Planung eines kreuzungsfreien Bahnübergangs. Durch die Entwicklung des Landwehrviertels wird ein städtebaulicher Impuls für die Stadtteile Atter und Eversburg geschaffen. Dadurch besteht die Chance, dass ein möglicher Umbau des Bahnübergangs ein größeres Gewicht in den überörtlichen und gesamtstädtischen Planungen erhält. Ebenso wären weitere Fuß- und Radwegeverbindungen in Form von Brücken bzw. Tunneln über die Bahntrasse grundsätzlich positiv zu bewerten. Insbesondere unter Berücksichtigung des hohen technischen und sicherheitsbedingten Aufwands bei Querung der Bahnstrecke lassen auch hier die finanziellen Rahmenbedingungen eine mittelfristige Realisierung als eher unwahrscheinlich erscheinen.</p> <p>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 € (ca. 80% des rechnerischen Kaufkraftpotentials von 38,1 Mio. € des wirtschaftlichen Einzugsgebiets), die im Stadtteil vor Ort nicht gebunden werden können. Dementsprechend zeigt sich, dass durch die Entwicklung des Landwehrviertels und Schaffung von ca. weiteren 800 Wohneinheiten erheblicher</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Die Bauleitplanung, insbesondere zum Einzelhandel, darf sich nicht schädigend auf vorhandene Standorte und den bereits festgestellten zukünftigen Bedarf an Einzelhandel (vgl. Einzelhandelsgutachten Stadt + Handel 2010) in der Gemeinde Lotte auswirken.</p> <p>Vorrangig betroffen ist der EDEKA-Markt an der Landwehrstraße, der zurzeit über eine VKF von ca. 1000 m² (planungsrechtlich zulässig sind max. 1200 m² VKF) verfügt. Hierzu wird eine Aussage im Einzelhandelsgutachten zur Planung erwartet. Die Verträglichkeit muss nachgewiesen werden. Eine Unterschreitung des 10 %igen Umsatzverteilungsverlustes muss gewährleistet sein.</p> <p>Die Gemeinde Lotte regt eine Untersuchung von alternativen Standorten anstelle des weiträumig geplanten großflächigen Einzelhandels im Südosten des Plangebietes an der Osnabrücker Straße an. Es sollte untersucht werden, ob die Versorgung bereits durch das bestehende Angebot oder mit Hilfe von dezentral zu entwickelnden Standorten im Stadtteil Atter weitgehend befriedigt werden könnte. Auch untersucht werden sollte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lotte, inwieweit das vorhandene Angebot in Büren zur Versorgung des neuen Wohngebietes beitragen könnte und ob evt. dort auch neue Standorte entwickelt werden könnten. Eine weitergehende Untersuchung und Abstimmung könnte somit auch Chancen für über die Bauleitplanung hinausgehende Lösungen im Sinne einer verbindlichen gemeinsamen Versorgungsstruktur beinhalten.</p>	<p>Handlungsbedarf besteht, die Nahversorgungssituation im Bereich Atter/Eversburg zu verbessern. Das Märkte- und Zentrenkonzept Osnabrück 2009/29010 weist darauf hin, dass die Nahversorgungssituation im Planbereich stark verbesserungsbedürftig ist. Der gutachterlich ermittelte hohe Kaufkraftabfluss unterstreicht dies und sieht hier Handlungsbedarf.</p> <p>Der in Büren ansässige EDEKA-Markt unterliegt als Träger einer wohnortnahen Versorgung unbestritten dem Schutzanspruch nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Dies hat im Gutachten der BBE Münster auch Eingang gefunden. Er ist jedoch nicht explizit als solcher im gemeindlichen Einzelhandelskonzept z. B. als Nahversorgungsstandort kartiert und in das hierarchische System der Gemeinde eingeordnet worden. Die wohnortnahe Versorgung in Büren kann somit grundsätzlich auch durch andere Standorte oder Anbieter in integrierter Lage gewährleistet werden.</p> <p>Die in der Untersuchung der BBE prognostizierten Umsatzumlenkungen von 19,2% sind erheblich und liegen deutlich über dem in der Rechtsprechung als verträglich angenommen Schwellenwert von 10% im Hinblick auf die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass der bestehende Markt in Büren aufgrund seiner städtebaulich zentralen Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit und seiner langjährigen Alleinstellung für die Wohngebiete in Lotte-Büren seine Bedeutung für den Ortsteil beibehalten kann. Im Rahmen der unternehmerischen Ausrichtung ist jedoch eine marktkonforme Anpassung des Warenangebotes bezogen auf den benachbarten neuen Wettbewerber wahrscheinlich.</p> <p>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. Um eine möglichst hohe Erreichbarkeit zu gewährleisten, sollen die Nahversorgungseinrichtungen möglichst nah an den neu entstehenden Kreisverkehrsplatz an der Wersener Landstraße orientiert werden, da dieser Bereich den Auftakt des Landwehrviertels darstellt und zu erwarten ist, dass ein Großteil des Verkehrsaufkommens über diesen Kreisverkehrsplatz entstehen wird. Gleichzeitig ist die Nähe zur geplanten Kindertagesstätte und dem geplanten Mischgebiet von Bedeutung. Durch eine entsprechende räumliche Verortung im Süden des Landwehrviertels kann zusätzliches Verkehrsaufkommen innerhalb des Landwehrviertels vermieden werden. Innerhalb des Bereichs Atter/Eversburg gibt es in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht keine weiteren Flächen, die das erforderliche städtebauliche Potenzial für eine</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>3. Erwartet werden negative Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lotte. Die Gemeinde Lotte gehört zu den prosperierenden Kommunen des Kreises Steinfurt. Der Ausbau von Wohnstandorten ist eine wesentliche Säule der kommunalen Entwicklung. In der Regionalplanung der Bezirksregierung Münster hat sie daher auch ein entsprechendes Entwicklungspotential zugestanden bekommen.</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch das seitens Osnabrücks geplante Angebot die positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lotte beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wird es seitens der Gemeinde Lotte begrüßt, wenn die o. g. Konversionsplanung in mehreren Zeitabschnitten und Quartieren, in moderater Weise, umgesetzt würde. Auf diese Weise wäre es auch der Gemeinde Lotte möglich, ein wesentliches Ziel der Ortsentwicklung, Lotte als attraktiver Wohnstandort, umzusetzen und die vorhandene soziale und technische Infrastruktur auszulasten.</p>	<p>gleichwertige Quartiersmitte in sich tragen würden. Flächen, die unmittelbar südlich an den jetzt geplanten Standort angrenzen befinden sich in privatem Eigentum und sind daher zunächst nicht verfügbar. Weiterhin bestehen hier Nachteile hinsichtlich Größe und Zuschnitt dieser Flächen.</p> <p>Aufgrund der Größe des Gebiets wird die Entwicklung und Vermarktung des Landwehrviertels in mehreren Vermarktungsphasen durchgeführt. Voraussichtlich wird die Vermarktung der Grundstücke bis ca. 2020 andauern. So ist eine moderate langfristige Entwicklung gegeben. Durch die Entwicklung des Landwehrviertels wird ein städtebaulicher Impuls für den Bereich Atter / Eversburg geschaffen, der sich auch positiv auf die umliegenden Siedlungsbereiche in Nordrhein-Westfalen auswirken wird. Durch die zusätzlichen Einwohner erlangt der Bereich ein größeres städtebauliches Gewicht im gesamtstädtischen Kontext und durch die geplante Ansiedlung der neuen Versorgungseinrichtungen wie z.B. die Nahversorgung, die Kindertagesstätte, die Weiternutzung der Sporthalle und die verbesserte Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr werden auch die umliegenden Siedlungsbereiche profitieren.</p> <p>Zweifelsfrei muss eine positive Weiterentwicklung als Wohnstandort Teil der Planung der Gemeinde Lotte sein. Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Osnabrück und der guten Anbindung an das Verkehrsnetz hat insbesondere der Ortsteil Büren gute Potentiale als Wohnstandort sich weiterzuentwickeln.</p> <p>Aufgrund der aktuellen Situation der Wohnraumversorgung in Osnabrück und in auch in den Nachbargemeinden ist davon auszugehen, dass auch langfristig der Bedarf an neuem Wohnraum steigen wird und die Nachfrage weiterhin sehr viel größer sein wird als das Angebot. Hierbei ist es von besonderer Bedeutung ein breites Angebot auch an bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da im Landwehrviertel eine Mischung aus kleinteiliger Bebauung mit Familienhäusern und aus etwas urbaneren Bautypologien (Geschosswohnungsbau) geplant ist, gibt es hier ein breites Angebot an Wohnraum. Der Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern ist mit ca. 20 Grundstücken sehr gering. Eine direkte Konkurrenzsituation mit Neubaugebieten in der Gemeinde Lotte-Büren ist demnach nicht zu erwarten.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------