

Bebauungsplan Nr. 574 - Landwehrviertel -

Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 26.02.2016

Übersicht:

Nr.	Datum	Verfasser
1	18.11.2015	PLEDOC GmbH
2	30.11.2015	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Osnabrück
3	30.11.2015	Deutsche Bahn AG
4	10.12.2015	Deutsche Telekom Technik GmbH
5	16.12.2015	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland
6	16.12.2015	Gemeindeverwaltung Lotte
7	17.12.2015	Polizeiinspektion Osnabrück
8	21.12.2015	Stadtwerke Osnabrück GmbH
9	06.01.2016	Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V.

Nr.	Inhalt der Äußerung	Vorschlag der Verwaltung mit Begründung
1	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die externe Kompensation der Eingriffe innerhalb des Bebauungsplans Nr. 574 – Landwehrviertel wird über den Kompensationsflächenpool „Pye“ sowie auf externen Flächen auf den Flurstücken 120, 144/4, 144/7, 144/8 der Flur 4 der Gemarkung Hellern und auf den Flurstücken 100/4, 100/8, 98/4 der Flur 11 der Gemarkung Schinkel erfolgen und durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Osnabrück und der Erschließungsträgerin ESOS Energieservice GmbH gesichert.</p>
2	<p>Gegen die Aufstellung und Auslegung des o.a. Bebauungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Der vorgesehene</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Bauflächenausweisung habe ich bereits mit einer Stellungnahme vom 01.10.2015 Az. 21/21101 – L 88 zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Osnabrück zugestimmt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 574 – Landwehrviertel – grenzt im Südosten an die nördlichen Rampen der Anschlussstelle L 88 / K 9 an.</p> <p>Die südlichen Rampen dieser Anschlussstelle befinden sich in der Unterhaltungslast des Landes Niedersachsen, die nördlichen Rampen in der Unterhaltungslast der Stadt Osnabrück. Das Land Niedersachsen übernimmt hier, in Absprache mit der Stadt Osnabrück, einige Reinigungs- und Pflegearbeiten.</p> <p>Somit sind die von hier zu vertretenden Belange nicht direkt betroffen.</p> <p>Folgenden nachrichtlichen Hinweis bitte ich in dem o.a. Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p>Von der Landesstraße 88 sowie derer Verbindungsrampen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufgenommen.</p>
<p>3</p>	<p>Unsere Stellungnahmen vom 24.02.2015 sowie vom 27.07.2015 mit dem Aktenzeichen TÖB HH-15-5137 behalten weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Da die Stadt bzw. die ESOS 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 bis auf weiteres mit der DB Netz AG abgestimmt und berücksichtigt werden. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses innerhalb der Widerspruchsfrist und um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen vom 24.02.2015 und 27.07.2015 werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Abwägung berücksichtigt. 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 Eisenbahn-Bundesamts auf diesen Flächen entsprochen.</p>
<p>4</p>	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.03.2015 und haben keine weiteren Bedenken oder Anregungen zu den o.a. Planungen.</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5</p>	<p>Die Planungsabsichten des o.g. Bebauungsplanes werden im Sinne der Ausführungen in der Begründung zur Planaufstellung unter Buchstabe bzw. der Nummer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück-</p>

<p>A. Planungsanlass und Planungsziel: Nr. 1.2 "Planungsanlass" Nr. 2 "Planungsziel"</p> <p>B. Rahmenbedingungen: Nr. 1.3.3 "Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück"</p> <p>4. Städtebauliches Konzept und Vorgaben Nr. 4.1 "Städtebauliche Grundidee" Nr. 4.2 "Quartiersmitte / Neue Haupterschließung" Nr. 4.3 "Einzelhandel /Nahversorgung" sowie</p> <p>5. Vorbereitende Untersuchungen Nr. 5.7.3 "Städtebauliches Erfordernis zur Ansiedlung einer großflächigen Nahversorgung" von uns begrüßt.</p> <p>Zu den Ausführungen unter Nr. 5.7.1 "Potentialanalyse und Verträglichkeitsanalyse zur Einzelhandelsentwicklung im Landwehrviertel in Osnabrück" bzw. Nr 5.7.2 "Raumordnerische Prüfung und Beurteilung zur geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers" haben wir folgende Anmerkung:</p> <p>An der Erstellung der raumordnerischen Beurteilung der Stadt Osnabrück zur Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens eines Nahversorgers im Plangebiet war auch die IHK mit ihrer Stellungnahme v. 05.06.2015 beteiligt (siehe Anlage).</p> <p>In unserer Stellungnahme hatten wir Folgendes angeregt (s.S. 3 der Stellungnahme):</p> <p>"Es wird jedoch empfohlen bei Betriebsform und -größe auf Basis der gutachterlichen Feststellungen eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Lotte im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu suchen. Trotz nicht-schützenswerter Standortlage betroffener Betriebe sollte in diesem Kontext entlang kommunaler- und Landesgrenzen ein Konsens erzielt werden können."</p> <p>Wir freuen uns daher, dass die Stadt Osnabrück unsere Anregung auch in diesem Verfahren mit folgender Empfehlung unter Nr. 5.7.2 (S. 27) aufgenommen hat: "Empfohlen wird, eine Abstimmung mit der Gemeinde Lotte hinsichtlich der weiteren Betriebsform und -größe und einer räumlichen und / oder funktionalen Verknüpfung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelslagen herbeizuführen."</p> <p>Folgende Fragestellungen stehen dabei im Fokus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie stellen sich die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte bei reduzierter Verkaufsfläche (800m², 1.000 m², 1.200 m²) dar? • Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind bei unterschiedlichen Betriebstypen zu erwarten (Vollsortiment, 	<p>Emsland wurde im Zuge der Raumordnerischen Beurteilung zur geplanten Neuansiedlung eines Nahversorgers im Landwehrviertel beteiligt. Die Stellungnahme wurde in diesem Verfahren berücksichtigt und ist in die Bewertung miteingeflossen. Die Ergebnisse der Raumordnerischen Beurteilung sind in die Begründung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans – westlich Landwehrstraße – sowie in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 574 – Landwehrviertel – aufgenommen und berücksichtigt.</p> <p>Dem Kongruenzgebot wird entsprochen. Verkaufsflächenumfang und das Warensortiment entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes sowie der Versorgungsaufgabe des Oberzentrums Stadt Osnabrück.</p> <p>Der Empfehlung der Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland wird entsprochen. An der Planung eines Nahversorgungsangebots wird festgehalten. Eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Lotte hinsichtlich der weiteren Betriebsform und -größe sowie einer räumlichen und/oder funktionalen Verknüpfung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelslagen wird auch nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 574 – Landwehrviertel – im Zuge der weiteren Projektentwicklung weiterverfolgt.</p>
--	---

<p>Discount, Biomarkt)?</p> <ul style="list-style-type: none">• Wie sehen die Realisierungschancen der einzelnen Szenarien aus? <p>Beschreibung des Planvorhaben:</p> <p>Auf dem ehemaligen britischen Kasernengelände der Landwehrkaserne (Stadtteil OS-Atter) soll die „Quartiersmitte Landwehrviertel“ entwickelt. Ziel ist die Stärkung der Lebensqualität in den Stadtteilen Atter und Eversburg durch eine Verbesserung der örtlichen Infrastruktur, wobei ins-besondere der einzelhandelsbezogenen Nahversorgung eine wesentliche Rolle zukommt.</p> <p>Im März 2015 eine Untersuchung zur Machbarkeit und Verträglichkeit großflächiger Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet durch die BBE Handelsberatung Münster GmbH vorgelegt worden. Im Ergebnis wurde zunächst die Ansiedlung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsflächendimensionierung von bis zu 1.500 qm, ergänzt um weitere, kleinteilige Nutzungen, empfohlen. Hierdurch können die derzeitigen Kaufkraftabflüsse reduziert und die quantitative und räumliche Versorgungslücke im westlichen Stadtgebiet von Osnabrück geschlossen werden. Gleich-wohl werden im Umfeld abwägungsrelevante Kaufkraftumlenkungen ermittelt.</p> <p>Laut Gutachten sind die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte insgesamt als städtebaulich verträglich eingeordnet worden, da die Umlenkungen gegen-über den wesentlichen Standortlagen unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen. Einzig die Umlenkungseffekte gegenüber den sonstigen Standortlagen in Lotte, hier insbesondere gegenüber dem örtlichen EDEKA-Markt in Büren, liegen oberhalb der Schwellenwerte, werden dennoch städtebaulich und versorgungs-strukturell abwägbar bewertet.</p> <p>Allgemeine Vorgaben nach landesplanerischen (LROP) sowie städtebaulichen Bestimmungen (BauGB/BauNVO 1990)</p> <p>Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens sind die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 Bau-Nutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990) und die in der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP Niedersachsen 2012), Abschnitt 2.3 niedergelegten Vorschriften heranzuziehen.</p> <p>Baunutzungsverordnung 1990</p> <p>Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.</p> <p>Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der o. g. Betriebe und/oder auf die Entwicklung</p>	
--	--

<p>zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 qm Verkaufsfläche).</p> <p>Prüfung des Ansiedlungsvorhabens nach den vorgenannten Bestimmungen:</p> <p>Wir gehen davon aus, dass ein kommunaler Konsens hergestellt wird, so dass an der Einhaltung des Abstimmungsgebots zum Zeitpunkt der Stellungnahme keine Bedenken bestehen.</p> <p>Nach dem Konzentrationsgebot sind neue großflächige Einzelhandelsvorhaben ausschließlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Die geplante Ansiedlung und Stärkung der Versorgung ist am Planstandort nach dem Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück gewünscht. Die unter dem Konzentrationsgebot genannten Kriterien gelten auch für das Integrationsgebot. Das Integrationsangebot bewerten wir als noch eingehalten, da im Rahmen einer Überarbeitung des Märkte- und Zentrenkonzept zukünftig der Vorhabenstandort als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden soll. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen davon auszugehen, dass sodann dem Integrationsgebot als erfüllt bewertet werden kann.</p> <p>Das Beeinträchtigungsverbot hat im Unterschied zu den o. g. Geboten keine aktive räumliche Steuerungswirkung. Nach Prüfung der Unterlagen müssen wir feststellen, dass die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes insbesondere im Hinblick auf Zielsetzungen im Einzugsbereich des Vorhabens liegender Bestandsbetriebe sowie Betriebe in angrenzenden Kommunen zur Sicherung und Entwicklung ihrer Zentralen Versorgungsbereiche als erfüllt zu bewerten ist.</p> <p>Der Standort in Lotte-Büren ist zum Zeitpunkt der Planung als nicht-schützenswert eingestuft. Das Gutachten geht weiterhin davon aus, dass aufgrund besonderer Standortstrukturen und Wegebeziehungen (z.B. Bahnlinie) ein massiv-umlenkendes Kaufverhalten der Lotter Bevölkerung nicht zu erwarten ist. Durch die Ansiedlung – in Verbindung mit der Realisierung neuer Wohneinheiten – gehen wir davon aus, dass eine schädigende Wirkung auf andere bestehende Versorgungsstrukturen nicht befürchtet wird.</p> <p>An dieser Stelle ist ferner darauf hinzuweisen, dass das OVG Lüneburg am 15. März 2012 (Az. 1 KN 152/10) in einem Urteil dem vorgenannten landesplanerischen Kongruenzgebot in der aktuellen Fassung des LROP 2012 die Rechtswirkungen eines Ziels der Raumordnung abgesprochen hat. Angesichts dieses Urteils zu der Zielqualität ist das Kongruenzgebot nicht in die vorliegende Prüfung eingegangen. Das Kongruenzgebot befindet sich zum Zeitpunkt der Stellungnahme im Überarbeitungsprozess. Das</p>	
---	--

	<p>Gebot hat allerdings als Grundsatz weiterhin Bestand.</p> <p>Zusammenfassende Bewertung:</p> <p>Grundsätzlich betrachten wir die gutachterlichen Ausführungen als plausibel und bewerten den geplanten Standort im Landwehrviertel vor dem Hintergrund der angestrebten gesamtheitlichen Bebauungs- und Planungsentwicklung als eine Möglichkeit vorhandene Versorgungslücken im westlichen Stadtgebiet von Osnabrück schließen zu können. Daher begrüßen wir die Etablierung eines Anbieters mit einem marktgängigen Angebot für das Landwehrviertel.</p> <p>Es wird jedoch empfohlen bei Betriebsform und –größe auf Basis der gutachterlichen Feststellungen eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Lotte im Vorfeld weiterer Planungsschritte zu suchen. Trotz nicht-schützenswerter Standortlage betroffener Betriebe sollte in diesem Kontext entlang kommunaler- und Landesgrenzen ein Konsens erzielt werden können.</p>	
<p>6</p>	<p>die Gemeinde Lotte nimmt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 574 – Landwehrviertel – einschließlich der Begründung zur Kenntnis.</p> <p>Die Gemeinde Lotte wiederholt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bereits im Vorfeld geäußerten Bedenken und Anregungen:</p> <p>Die im Rahmen der Stellungnahmen zur raumordnerischen Beurteilung und zum vorbereiten-den Bauleitplan der 50. Flächennutzungsplanänderung geäußerten Bedenken der Gemeinde Lotte hinsichtlich der Potenzialanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Einzelhandelsentwicklung der BBE Münster, werden aufrechterhalten. Das durch die Gemeinde Lotte beauftragte Gutachterbüro Stadt + Handel hatte methodische Mängel und nicht korrekte Schluss-folgerungen festgestellt.</p> <p>Stadt + Handel schätzt ein, dass mit Umsetzung eines Vollsortimenters von 1500 m² VKF die städtebaulich nicht mehr verträgliche Umsatzumverteilungsquote von über 19 % im Hinblick auf den EDEKA-Markt in Lotte-Büren noch deutlich höher ausfallen wird. Es ist davon aus-zugehen, dass der Bestandsbetrieb an der Landwehrstraße mit Umsetzung der Planungen zum Einzelhandel im Landwehrviertel voraussichtlich wirtschaftlich nicht mehr konkurrenzfähig sein wird. Das Gutachten der BBE bestreitet die Schutzwürdigkeit des Bestandsbetriebs an der Landwehrstraße, obwohl der Standort in Lotte-Büren aufgrund seiner Funktion für die wohnortnahe Versorgung durchaus schutzwürdig ist. Dies betonen das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lotte 2010 und die Stellungnahme von Stadt + Handel im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die methodischen Anmerkungen des Büros Stadt+Handel, die im Auftrag der Gemeinde Lotte tätig wurde, zu den im vorgelegten Gutachten der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster beziehen sich auf die Untersuchungsbausteine „Tragfähigkeitsanalyse“ und „Verträglichkeitsanalyse“. Bei der erstgenannten Fragestellung handelt es sich um wirtschaftliche Fragestellungen, bei der zweitgenannten um städtebauliche und regionalplanerische Belange. Die Frage nach wirtschaftlichen Tragfähigkeiten eines Marktes berührt hierbei nicht die städtebaulich legitimen Belange der Nachbarkommune Lotte. Die Untersuchungen der BBE Münster basieren auf einer Bestandserhebung aller Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (auch als Randsortiment).</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</p>

<p>Rahmen der Raumordnerischen Verträglichkeit zur Bauleitplanung westlich der Landwehrstraße in Osnabrück. Aus formalen Gründen konnte der Standort nicht in den Zentralen Versorgungsbereich für Lotte-Büren einbezogen werden.</p> <p>Die Gemeinde Lotte nimmt zur Kenntnis, dass die in ihrer Stellungnahme zur Raumordnerischen Verträglichkeit der Planungen zum Einzelhandel angeregten alternativen Standorte im Bereich Atter und Eversburg, die aufgrund einer möglicherweise größeren Entfernung zum bestehenden Standort des EDEKA-Marktes in Lotte-Büren ggf. eine geringere Kaufkraftumverteilung zur Folge hätten, nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu vertreten sind.</p> <p>Um die negativen Folgen für die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil Büren und seiner Funktion aber zu mindern, fordert die Gemeinde Lotte - vor dem Hintergrund, dass die wohnortnahe Versorgung bei Aufgabe des Bestandsbetriebes nicht an anderen Standorten im Bereich Büren aufgefangen werden kann - die Erreichbarkeit des geplanten Standortes für Einzelhandel mit Hilfe einer attraktiven ÖPNV-Anbindung sowie einer verbesserten Querung der Bahnlinie (Bahnunterführung, ergänzende Fuß-/Radwegquerung ggf. auf Höhe des Berliner</p>	<p>werden.</p> <p>Das Gutachten der BBE Münster legt dar, dass es trotz der hohen absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem EDEKA Markt in Büren nach gutachterlicher Einschätzung nicht zwingend zu einer Betriebsschließung käme, wenngleich diese nicht vollständig auszuschließen sei.</p> <p>Die Anregungen auf methodische Hinweise im Gutachten der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster werden zur Kenntnis genommen. Auch nach erneuter Prüfung sind aus Sicht der Stadt Osnabrück keine methodischen Mängel im Gutachten der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erkennbar.</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 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>Eine Verbesserung der Vernetzung der Ortsteile Lotte-Büren und Atter-Osnabrück über die Bahnstrecke ist zu begrüßen. Durch die Verknüpfung der beiden Bereiche, welche heute durch die Bahnstrecke getrennt werden, kann die Erreichbarkeit des Landwehrviertels für Bewohner in Büren verbessert werden. Dies unterstützt die Versorgungsfunktion der neuen Nahversorgung für die Bereiche nördlich der Bahntrasse. Derzeit stellt die Bahntrasse eine erhebliche Barriere dar. Eine bessere Verbindung kann durch die Vernetzung im</p>
--	--

<p>Platzes auf Lotte-Bürener Seite) seitens der Stadt Osnabrück auf Dauer sicherzustellen.</p> <p>Da Absichtserklärungen oder Vereinbarungen nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sein können, regt die Gemeinde Lotte an, dass Formen der kommunen- und länderübergreifenden Zusammenarbeit und von Förderinstrumenten auch seitens der Stadt Osnabrück gesucht und aktiv unterstützt werden, um eine möglichst zeitnahe Realisierung der Maßnahmen zu ermöglichen.</p> <p>Die laut Begründung „hinsichtlich der weiteren Betriebsform und -größe und der räumlich und/oder funktionalen Verknüpfung der nahversorgungsrelevanten Einzellagen“ vorgesehene Abstimmung mit der Gemeinde Lotte halte ich für erforderlich und unterstütze diese.</p>	<p>ÖPNV, den Umbau des höhengleichen Bahnübergangs in eine Unterführung und den Bau von zusätzlichen Fußgängerbrücken- bzw. Tunneln erfolgen.</p> <p>Von Seiten der Stadt Osnabrück ist angestrebt, die Anbindung des Landwehrviertels an das Bus-Netz über den nördlichen Bereich über Lotte Büren zu schaffen. Somit kann eine direkte Verbindung zwischen der geplanten Nahversorgung im Landwehrviertel und den Wohnbereichen in Büren entlang der Landwehrstraße geschaffen werden.</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 und sind untersucht und beraten worden. 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>Die prognostizierte Umsatzverteilung für den EDEKA-Markt in Büren und die daraus resultierenden Risiken sind signifikant und die Bedeutung des Marktes für den Ortsteil Büren ist entsprechend hoch einzuschätzen. Dennoch zeigt sich insbesondere durch die extrem hohen Kaufkraftverluste von ca. 80% deutlich, dass die Schaffung einer zeitgemäßen Nahversorgung im Landwehrviertel unverzichtbar ist. Im Zuge der fortschreitenden Planung hat sich ebenfalls gezeigt, dass es für die Schaffung einer angemessenen Versorgung des gesamten Bereichs Atter / Eversburg keinen besseren Standort gibt, der zum einen die städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Anforderungen erfüllt und andererseits auch die Versorgungsfunktion für den Bereich Büren sicherstellen können.</p> <p>Eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Lotte wird im Zuge der weiteren Entwicklung und Planung des geplanten Nahversorgungsangebots im Landwehrviertel weiterverfolgt.</p> <p>Stadt Osnabrück und Gemeinde Lotte werden gemeinsam darauf hinwirken, dass der Umbau des Bahnübergangs bei künftigen Planungen eine größere Bedeutung erhält und bei den zukünftigen Planungen und Abstimmungen mit der Deutschen</p>
--	--

		<p>Bahn stärker in den Fokus rücken wird.</p>
<p>7</p>	<p>Aus kriminalpräventiven und kriminologischen Erfahrungen heraus ergeben sich mögliche Planungs-, Handlungs- bzw. Interventionsbereiche für den Planungsbereich.</p> <p>Eine detaillierte Sicherheitsanalyse bezüglich Straftaten und polizeiliche „Vorgänge“ unterhalb einer Strafbarkeit für den Planungsbereich kann zur weiteren Verdeutlichung zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Durch die Schaffung von Wohnnachbarschaften und die direkte Anbindung an die Nahversorgung ist aus kriminalpräventiver Sicht eine sehr gute Grundlage für die soziale Kontrolle geschaffen.</p> <p>Mittels Farben, Wegematerialien oder der Ausstattung sollten die einzelnen Wohnnachbarschaften voneinander abgegrenzt werden. Dies jedoch ohne tatsächliche bauliche Barrieren einzusetzen. Die Bewohner nehmen dadurch schneller einen Bezug zu „ihrem Wohnquartier“ auf und haben mehr Interesse am Erhalt des gewünschten Zustandes und achten auch mehr aufeinander (soziale Kontrolle=Entdeckungsrisiko für den Täter).</p> <p>Hierzu ist auch eine durchgängige Sichtbeziehung im gesamten Planungsbereich erforderlich. Sichtbehindernde Bepflanzungen sollten vermieden werden. Insbesondere im Bereich des Mehrgenerationenspielflplatzes, den Nachbarschaftsplätzen, den zentralen Parkplätzen und den Fuß- und Radwegen. Gefahrenquellen sind damit frühzeitig wahrnehmbar. Sichtschutz ist auch Täterschutz.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird eine</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Heckenhöhe von 80 cm - Baumblattwerk ab 200cm Höhe <p>angeregt. Die Bepflanzung an Fuß- und Radwegen sollte erst ab 2 Meter Wegeabstand beginnen.</p> <p>Es darf nicht zu Nischenbildungen kommen.</p> <p>Es sollte eine gleichmäßige Beleuchtung geplant werden, die alle Bereiche erfasst. Insbesondere aber die o.g. Örtlichkeiten. Damit z.B. die Fuß- und Radwege auch in der Dunkelheit benutzt werden und nicht zu Angsträumen werden. Verhalten von Personen sollten aus einer Entfernung von 4 Meter sichtbar und einschätzbar sein.</p> <p>Bei der Planung von Fahrradstellplätzen sollte der Aspekt einer hohen Belegung und Sichtbarkeit beachtet werden, ebenso Angebote von Ver- oder Einschließmöglichkeiten.</p> <p>Große weiße Häuserwände sollten eine graffitiabweisende Beschichtung haben.</p> <p>Ergänzender Hinweis:</p> <p>Die einzelnen Gebäude sollten zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein wichtiger Aspekt des städtebaulichen Grundgedanken ist die Schaffung von Wohnnachbarschaften mit eigener Identität und Charakter. Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds wird eine Nahversorgung angesiedelt und das Entstehen von nachbarschaftlichen Beziehungen durch Städtebau und öffentliche Freiräume gefördert. Die Hinweise zu Farb- und Materialgestaltung sowie Ausstattung des öffentlichen Raumes werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Der Mehrgenerationenspielflplatz befindet sich in zentraler Lage in der Grünen Mitte und ist somit für alle neuen Bewohner und ebenso die Bewohner der umliegenden Siedlungen zugänglich und nutzbar. Der Hinweis auf eine offene Gestaltung des Freiraums inklusive Sichtbeziehungen wird zur Kenntnis genommen und bei der Entwurfsplanung der öffentlichen Freiräume berücksichtigt.</p> <p>Entlang der rückwärtigen Fuß- und Radwege, die neben der Verbindung von Grüner Mitte und Grünem Ring vor allem für die rückwärtige Erschließung der Wohngrundstücke dienen, sind im Bebauungsplan beidseitige Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen geschlossene Hecken nicht zulässig sind. So sollen unattraktive und schlecht einsehbare Situationen vermieden werden. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig, um dem Wunsch der Bewohner nach ausreichender Privatsphäre innerhalb ihrer Privatgärten nachzukommen. Bei der Planung wurde Wert gelegt, offene Freiräume zu schaffen. Da die Bereiche des Grünen Rings und der Grünen Mitte großzügig angelegt sind, ist eine Nischenbildung aufgrund von Grundstückseinfriedungen nicht zu erwarten. Demnach wird auch ein Mindestabstand von Einfriedungen von 2 m bei Fuß- und Radwegen, abgesehen von den angesprochenen rückwärtigen Fuß- und Radwegen, als nicht notwendig angesehen.</p> <p>Die Hinweise zur Höhe von Baumblattwerk, Fahrradstellplätzen, graffitiabweisende Hauswände und Vermeidung von Nischenbildung werden zur Kenntnis genommen auf Ebene der Freiraumplanung berücksichtigt. Weiterhin liegt die Verantwortung einer vandalismussicheren Fassadengestaltung bei den Bauherren und</p>

	<p>Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den polizeilichen Empfehlungen ausgestattet sein.</p> <p>Dazu würde die Polizei allen Bauherren und Investoren Infomaterial zur Verfügung stellen und ggfls. auch Infoabende zum Thema Einbruchschutz veranstalten.</p>	<p>Architekten.</p> <p>Gemäß des Beleuchtungskonzepts der Stadt Osnabrück ist die flächendeckende Beleuchtung von öffentlichen Freiräumen nicht vorgesehen. Im Zuge der Freiraumplanung wird überprüft, ob zentrale Punkte in der Grünen Mitte und im Grünen Ring, die besonders stark frequentiert werden, beleuchtet werden.</p>
<p>8</p>	<p>die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden von unseren Fachabteilungen auf die Belange der Versorgung und Entwässerung überprüft.</p> <p>Versorgung/Entwässerung:</p> <p>Unsere Stellungnahmen vom 15.12.2014, 16.03.2015 und 17.09.2015 (inkl. notwendiger Leitungsrechte) haben weiterhin Gültigkeit und sind entsprechend zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Entwässerung:</p> <p>Dem Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden. Die Entwässerung ist für Teilbereiche nicht gesichert. Es ist erforderlich Baufenster zu verändern und Leitungsrechte festzusetzen. Die erforderlichen Änderungen sind in der Anlage dargestellt.</p> <p>Der Baumreihe entlang der südlichen Grenze der Wohnnachbarschaft 4 kann nicht zugestimmt werden, diese kollidiert mit der Kanaltrasse.</p> <p>Es ist eine Aussage des OSB zur Entwässerung der Fuß- und Radwege erforderlich. Sollten öffentliche Regenwasserkanäle in den Fuß- und Radwegen erforderlich sein, so sind diese mit einem 5,0m breiten Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu sichern.</p> <p>Der Punkt 6 in den Hinweisen ist hinsichtlich der Leitungsrechtbreiten zu ändern: Für die Versorgung werden 5,0 m breite Leitungsrechte und für die Entwässerung 5,0m - 7,0m breite Leitungsrechte benötigt.</p> <p>Für alle geplanten und durchzuführenden Arbeiten ist eine frühzeitige Abstimmung notwendig. Sofern notwendige Anlagen/Leitungsrechte nicht übernommen werden, bitten wir um entsprechende Information.</p> <p>Zur Klärung der offenen Punkte (Leitungsrechte, Baumstandorte, Baufelder) schlagen wir ein Abstimmungsgespräch mit den nachfolgenden Fachplanern vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Entwässerungsplanung des Landwehrviertels wurde eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken geführt. Die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger auf öffentlichen Flächen ist auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich nicht notwendig. Aufgrund der komplexen Versorgungsplanung sollten notwendige Flächen für Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgung erst festgesetzt werden, wenn die Ver- und Entsorgungsplanung einen belastbaren Stand erreicht hat. Im Bereich der Grünen Mitte werden dementsprechend Flächen für die Leitungsrechte festgesetzt, da diese von zentraler Bedeutung für die Ver- und Entsorgung des Gebiets sind und somit sichergestellt werden soll, dass es Konflikte zwischen Baumbestand und geplanten Leitungen minimiert werden. Desweiteren werden Flächen für Leitungsrechte in den Wohnnachbarschaften auf Baugrundstücken entsprechend der Abstimmung mit den Stadtwerken festgesetzt. Die geplanten Bäume in der Verbindung Grüne Mitte und Biotop werden versetzt, da in diesem Bereich weitere Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen. Die im Bebauungsplan als zu pflanzen festgesetzten Bäume entsprechen dem aktuellen Stand der Freiraumplanung.</p> <p>Der Hinweis Nr. 6 wird entsprechend angepasst.</p> <p>Nach erneuter Abstimmung mit den Stadtwerken sind die angesprochenen Punkte im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass eine Erschließung des Gebiets durch den Bebauungsplan gegeben ist. Erforderliche Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger sind im Zuge des Umlegungsverfahrens zu sichern.</p>
<p>9</p>	<p>Nach Durchsicht der Entwurfsunterlagen zur Bebauung des Landwehrviertels, insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, teilen wir mit, dass uns bereits im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung, die am 30.06.2015 durch die Stadt Osnabrück abgegeben worden ist, mit Stellungnahmen vom 03.06.2015 geäußert hatten. Die von uns gegebenen Anmerkungen und Bedenken sind in der Raumordnerischen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Beurteilung abgearbeitet worden.</p> <p>Nunmehr sieht der Planentwurf vor, dass entsprechend unserer Anregung das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück entsprechend dem Planungsziel fortgeschrieben werden soll und im Planbereich des Landwehrviertels ein Zentralversorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ abgegrenzt werden soll (Ziffer 1.3.3).</p> <p>Aus dieser Sicht bedarf es mithin einer weitergehenden Stellungnahme nicht mehr.</p>	
--	--	--