

Bebauungsplan Nr. 574 - Landwehrviertel -

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 18.02.2016

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden im Plan Berücksichtigung insbesondere durch die Festsetzung von Bestandsbäumen, die Festsetzung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops und die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zum Schutz vor Lärmemissionen auf das Plangebiet wird entlang der Eisenbahnlinie außerhalb des Plangebiets im Norden eine Lärmschutzwand errichtet. Die Sicherung zur Herstellung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Als Beitrag zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung < 15° und mit einer Fläche größer als 200 m² begrünt werden müssen. Weiterhin sind größere Stellplatzanlagen mit Bäumen zu bepflanzen. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grundstücken > 400 m² sicherzustellen, sofern es die hydrogeologischen Gegebenheiten zulassen. Flächen für die Durchführung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen im Zuge der Erschließung sind im Plan festgesetzt. Der eingriffsbedingte Ausgleich wird durch Ablösung im städtischen Kompensationsflächenpool sowie auf zugeordneten verfügbaren externen Flächen im Stadtgebiet erfolgen.

2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind insbesondere Stellungnahmen zu den Themen Rückbau des Kunstrasenplatzes, Planung des Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel, Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand, Ver- und Entsorgungsinfrastrukturplanung sowie zur Planung des Verkehrsnetzes eingegangen.

Der Bebauungsplan sieht vor, den vorhandenen Kunstrasenplatz zu überplanen und die Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung stellen die hohe Qualität des Kunstrasenplatzes und die wichtige Funktion des Platzes für den Osnabrücker Hockeysport dar und sprechen sich für den Erhalt des Platzes aus. Da sich im Zuge der Weiterentwicklung der Planung eindeutig herausstellte, dass durch den Erhalt des Kunstrasenplatzes erhebliche Flächenverluste hinzunehmen wären, wird an der Aufgabe des Platzes festgehalten. Unter Berücksichtigung der strategischen Stadtziele der Stadt Osnabrück sowie des zentralen Handlungsfelds, neue Wohnbebauung zu fördern, ist hier ein so erheblicher Verlust von Wohnbauflächen nicht vertretbar. Eine Verringerung der Wohnbauflächenanteile würde auch zu höheren Grundstückskauf- und Mietpreisen führen. Vor dem Hintergrund der knappen verfügbaren Flächen im Stadtgebiet ist es von größter Bedeutung, die zur Verfügung stehenden Recyclingflächen sinnvoll zu nutzen.

Gesamtstädtisches Ziel ist es, auf der ehemaligen Kaserne Am Limberg Sport- und Freizeitangebote zu bündeln. Der dort vorhandene Kunstrasenplatz kann als Alternative für die Ausübung des Hockeysports genutzt werden.

In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen zur Planung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel eingegangen. Den Stellungnahmen wird teilweise entsprochen. Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungsangebots im neu entstehenden Landwehrviertel, ergeben sich erhebliche Umsatzumlenkungseffekte von über 19% auf den bestehenden EDEKA-Markt im Ortsteil Büren in Lotte (Nordrhein-Westfalen), nördlich der Bahnlinie an der Landwehrstraße. Der Bereich um die ehemalige Landwehrkaserne weist erhebliche Lücken im Versorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs auf. Es entstehen erhebliche Kaufkraftabflüsse, die im Stadtteil vor Ort nicht gebunden werden können. Vor dem Hintergrund der Planung von ca. 800 zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich erheblicher Handlungsbedarf die Versorgungsfunktion vor Ort zu verbessern. Von Seiten der Stadt ist angestrebt die Verknüpfung der Ortsteile Büren in der Gemeinde Lotte und Atter/Eversburg in Osnabrück zu verbessern und die weitere Abstimmung des Ansiedlungsvorhabens mit der Gemeinde Lotte in enger Abstimmung vorzunehmen. An der Planung des Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel wird festgehalten.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wird auf den hochwertigen Baumbestand hingewiesen und angeregt, diesen in Gänze zu erhalten und im Bebauungsplan zu sichern. Auf der ehemaligen Kasernenfläche hat sich ein hochwertiger und vielfältiger Baumbestand entwickelt. Einige Bäume weisen eine artenschutzrechtliche Bedeutung auf. Ein großer Teil des Baumbestands wird als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. In Einzelfällen, insbesondere im Bereich der Quartiersmitte, entstehen Konflikte zwischen dem Baumbestand und der Planung von Verkehrs- und Bauflächen, bei denen im Einzelfall zwischen den Anforderungen von Naturschutz, Städtebau und Straßenbau abgewogen werden muss. Die Kompensation dieser Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu diesem Verfahren dargestellt. Erforderliche Maßnahmen hierzu werden durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Osnabrück und dem Erschließungsträger ESOS Energieservice GmbH gesichert.

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebiets werden Flächen für erforderliche Leitungsrechte in der Grünen Mitte sowie auf Bauflächen festgesetzt.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung wird auf eine erhöhte Verkehrslärmbelastung der Umgebung durch die Planung hingewiesen. Zum Schutz vor Lärmemissionen, die durch die nördlich des Plangebiets gelegene vielbefahrenen Bahnlinie erzeugt werden, wird eine Lärmschutzwand von 4m Höhe errichtet. Da es sich bei der bestehenden Landwehrstraße um eine wichtige Verbindung von Osnabrück-Atter in Richtung Norden Gemeinde Lotte-Büren handelt, ist festzustellen, dass der durch die zusätzlichen geplanten Wohneinheiten entstehende Verkehr nur geringe Auswirkungen auf die Lärmsituation hat. So ist aufgrund des Planvorhabens Landwehrviertel kein Erfordernis für eine Anpassung des Schallschutzes des Bestands außerhalb des Geltungsbereichs gegeben. Das Verkehrsnetz innerhalb der ehemaligen Landwehrkaserne ist unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung entwickelt worden, sodass es ausreichend dimensioniert ist, den entstehenden Verkehr aufzunehmen.

3 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge des Perspektivplans Konversion aus dem Jahr 2008 wurden Strategien für die Umnutzung der Kasernenfläche entwickelt. Für die Entwicklung des Kasernenareals an der Landwehrstraße wurde zunächst der Schwerpunkt auf Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe gelegt.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, ein attraktives und lebendiges Stadtquartier zu schaffen. Die Entwicklung des neuen Wohnquartiers mit zentralen Versorgungseinrichtungen soll einen städtebaulichen Impuls für die Stadtteile Atter und Eversburg geben und den städtebaulichen Kontext dieses Bereiches nachhaltig stärken. Im Jahr 2013 wurde hierzu ein zweiphasiger begrenzt offener Wettbewerb mit integrierter Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Wettbewerbsverfahren wurde der Entwurf des Büros Thomas Schüler Architekten, Düsseldorf und faktorgrün, Freiburg als bester Entwurf, um diese Ziele zu erreichen, ausgewählt.

Gemäß dem strategischen Stadtziel der sozial- und umweltgerechten Stadtentwicklung, die auf einer verträglichen Verdichtung der Funktionsbereiche Wohnen, Wirtschaft und Freizeit aufbaut, ergeben sich keine Alternativen zur Schaffung eines Wohnquartiers.