

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/2014/4082-01		
	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich		
Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum Neumarkt - (vorhabenbezogener Bebauungsplan) o Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	Sitzungs- art	Zuständigkeit	TOP- Nr.
Verwaltungsausschuss	17.06.2014	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	17.06.2014	Ö	Entscheidung	
Verwaltungsausschuss	29.07.2014	N	Vorberatung	
Rat der Stadt Osnabrück	29.07.2014	Ö	Entscheidung	

Nach Beratung der Vorlage im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 08.05.2014 wurde die Begründung auf den Seiten 9 und 14 redaktionell geändert. Die Änderungen sind mit Beistrich kenntlich gemacht.

Beschluss:

Über die zum

Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum Neumarkt - (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Planbereich: zwischen Neumarkt, Johannisstraße, Große Rosenstraße, Kolpingstraße und Lyrastraße

vorgebrachten Stellungnahmen wird entsprechend dem der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlag beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird in der vorliegenden Fassung gem. § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB i. V. m. § 58 NKomVG als Satzung mit der vorgelegten Begründung beschlossen.

A. Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
- Nein

B. Personelle Auswirkungen:

Keine

C. Integrationspolitische Auswirkungen:

Keine

D. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:

Keine

E. Beteiligte Stellen:

Keine

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:

nicht zutreffend

Sachverhalt:

Der *Neumarkt* als zentraler Platz der Stadt Osnabrück soll aufgewertet werden. Dabei soll er eine stärkere Funktion als Bindeglied zwischen Altstadt und Neustadt erhalten. Neben einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes gehört auch eine Aufwertung der angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu den dringend erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen.

Insbesondere die südlich des *Neumarktes* gelegenen und zum Teil brach liegenden Einzelhandelsflächen (z. B. ehemaliges Kaufhaus Wöhrl) bedürfen einer grundsätzlichen konzeptionellen Überplanung. In diesem Zusammenhang beabsichtigt ein Projektentwickler, innerhalb des Planbereichs ein Einkaufszentrum zu errichten, welches nicht nur zu einer Aufwertung des *Neumarktes* beitragen soll, sondern auch zu einer Belebung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Bereich der *Johannisstraße*.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von bis zu 21.500 m² in zentraler Lage im Stadtgebiet zu schaffen, um damit eine städtebauliche Neuordnung des Planbereichs voran zu treiben. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, ggf. verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben, der auch Teile der heute öffentlich nutzbaren und gewidmeten *Seminarstraße* einbezieht. Zur städtebaulichen Integration des Gebäudekomplexes sind zu allen umliegenden Straßenräumen Öffnungen und Eingangsbereiche vorgesehen.

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - beschlossen. Da ein Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 600 plant, ist es angezeigt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB für die gesicherten Grundstücke des Projektentwicklers unter Einbeziehung einzelner weiterer Grundstücke an der *Johannisstraße* aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden fand im Zeitraum vom 15.04.2013 bis 10.05.2013 statt. Der Planentwurf wurde vom 27.11.2013 bis 03.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel dazu. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen im Bebauungsplan.

Anlagen:

- 2 Planzeichnungen (VEP)
- Bebauungsplanausschnitt mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Zusammenfassende Erklärung
- Abwägungsvorschlag nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Abwägungsvorschlag nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 600 - Einkaufszentrum Neumarkt - (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Begründung

Stand: 08.05.2014

A Rahmenbedingungen

1 Planungsanlass

1.1 Allgemeines

Der *Neumarkt* als zentraler Platz der Stadt Osnabrück soll aufgewertet werden. Dabei soll er eine stärkere Funktion als Bindeglied zwischen Altstadt und Neustadt erhalten. Neben einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Platzes gehört auch eine Aufwertung der angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu den dringend erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen.

Insbesondere die südlich des *Neumarktes* gelegenen und zum Teil brach liegenden Einzelhandelsflächen (z. B. ehemaliges Kaufhaus Wöhr) bedürfen einer grundsätzlichen konzeptionellen Überplanung. In diesem Zusammenhang beabsichtigt ein Projektentwickler, innerhalb des Planbereichs ein Einkaufszentrum zu errichten, welches nicht nur zu einer Aufwertung des *Neumarktes* beitragen soll, sondern auch zu einer Belebung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Bereich der *Johannisstraße*.

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - beschlossen. Da ein Vorhabenträger ein konkretes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 600 plant, ist es angezeigt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB für die gesicherten Grundstücke des Projektentwicklers unter Einbeziehung einzelner weiterer Grundstücke an der *Johannisstraße* aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden fand im Zeitraum vom 15.04.2013 bis 10.05.2013 statt. Der Planentwurf wurde vom 27.11.2013 bis 03.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel dazu. Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen im Bebauungsplan.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Innenstadt und liegt – beiderseits der Seminarstraße -zwischen *Neumarkt*, *Johannisstraße*, *Große Rosenstraße*, *Kolpingstraße* und *Lyrastraße*. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,7 ha.

2.2 Bestandsanalyse

2.2.1 Stadtstruktur

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Bereich der Osnabrücker Innenstadt, im nordwestlichen Bereich der Neustadt.

Die Neustadt wird im Nordwesten dominiert durch die Universität mit Schloss und Institutsgebäuden. Das Justizzentrum, das Marienhospital sowie diverse Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen prägen die Nutzungs- und Baustrukturen östlich der *Johannisstraße*. Die *Johannisstraße* selbst bietet ein heterogenes Erscheinungsbild und ist durch den vorhandenen Einzelhandel stark geprägt. Die historische kleinteilige und vielfältige Parzellierung ist noch weitgehend erhalten. Einzelne Gebäude aus der Gründerzeit und schlichere Bebauung der Nachkriegszeit wechseln sich ab. Die qualitativen Defizite der Bebauung und der privaten Nutzungen setzen sich in der Gestaltung des öffentlichen Raumes fort.

Die Ursache für städtebaulich nicht integrierte Bereiche, wie z. B. Parkhäuser und Anlieferstraßen, kann in den bis zum 20. Jahrhundert unbebauten großen Blockbereichen liegen. Die Blöcke im Bereich *Große Rosenstraße* und *Süsterstraße* zeigten noch Anfang des 20. Jahrhunderts umfangreiche freie Innenbereiche. Weitere Gründe sind in den Folgen der Kriegszerstörung und dem Wiederaufbau zu sehen. Wohnnutzung gewinnt in der Neustadt erst in den letzten Jahren wieder neue Bedeutung.

Die städtebaulichen Problemschwerpunkte am *Neumarkt* sind im Besonderen in der fehlenden Aufenthaltsqualität zu sehen, welche durch die im Vordergrund stehende Verkehrsfunktion und die städtebaulichen und gestalterischen Defizite entstanden sind. Im Bereich des *Neumarktes* und Umgebung sind durch Leerstand, Modernisierungsrückstand an einem Großteil der Gebäude und ungestalteten Parkplatz- und Freiflächen Trading-Down-Tendenzen erkennbar. Darüber hinaus sind die Barrierewirkung des *Neumarktes* sowie die abfallende Qualität der *Johannisstraße* als Einzelhandelsstandort aufgrund von unausgewogenem Branchenmix und eingeschränkter Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum als weitere wesentliche Defizite wahrnehmbar. Hinzu kommen städtebaulich-funktionale Mängel in der *Seminarstraße* und *Große Rosenstraße*, welche durch die Überlagerung von Anlieferverkehr, Wohnerschließung und mangelnder stadträumlicher Ordnung entstanden sind.

In dem verkehrsorientierten Bereich der *Lyrastraße / Kolpingstraße* bleiben die Räume städtebaulich in ihrem Charakter ungeklärt. Die platzartigen Aufweitungen dieser Straßen stellen jedoch ein Gestaltungspotential für interessante Raumfolgen und attraktive Plätze dar.

2.2.2 Stadtgeschichte

Der heute als *Neumarkt* bezeichnete Platz umfasst eine wesentlich größere Fläche als der am Anfang der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert angelegte Neumarkt. Ursprünglich wurde dieser vor dem Landgericht im Zuge der östlichen Stadterweiterung zum Hannoverschen Bahnhof (eröffnet 1855) und Bahnhofsviertel angelegt. Die Bebauung zwischen *Große Straße*, *Grüner Brink* und *Neuer Graben* bildete damals die westliche Platzkante des *Neumarktes*, das Dreieckgrundstück zwischen *Kollegienwall* und der damaligen *Bahnhofstraße* (heute *Wittekindstraße*) die östliche Platzkante. Die heutige Ausdehnung des *Neumarktes* geht auf eine nachkriegszeitliche Entwicklung zurück, indem der Bereich zwischen *Neuer Graben* und ehemals *Grüner Brink* nicht mehr bebaut bzw. als Busterminal genutzt und die Fläche so in der Bezeichnung dem *Neumarkt* zugeordnet wurde.

Das geplante Bauvorhaben betrifft einen Teil der Osnabrücker Neustadt, der nach den vorliegenden archivalischen und kartographischen Daten eine Sonderstellung einnimmt und der sich deutlich vom Großteil des weiteren Neustädter Kernbereichs unterscheidet. In diesem Zusammenhang treten zwei Sachverhalte besonders deutlich hervor:

Kernbereich vom Neumarkt über Seminarstraße bis Große Rosenstraße

Bis zum Zusammenschluss der Alt- und Neustadt 1307 bildete der *Neue Graben* die südöstliche Grenze der historischen Altstadt. Diese Begrenzung hat sich im Laufe der Jahrhunderte im Stadtgrundriss und in der Namensgebung der Straße erhalten.

Der Verlauf von Grundstücksgrenzen und Straßen lässt in der Regel erkennen, ob die Entstehung dieser Raumstrukturen entweder auf naturräumliche Rahmenbedingungen (z. B. bogenförmige Straßenverläufe, wenige rechte Winkel) oder auf stadtplanerische Ansätze (geradlinige Straßenverläufe, überwiegend rechte Winkel) zurückzuführen ist. Jede dieser beiden Möglichkeiten kann auch mit Datierungsansätzen in Verbindung gebracht werden. So ist der Naturraumbezug deutlich älter (in Osnabrück: 8. bis 12. Jahrhundert) als der planerische Ansatz (in Osnabrück: seit der Zeit um 1200).

In der Neustadt finden sich beide Möglichkeiten. Der Nordteil ist durch den schwach bogenförmigen Verlauf der Straßen *Seminarstraße* und *Große Rosenstraße* geprägt. Sie verlaufen parallel zu der Altstadtbefestigung *Neuer Graben* sowie der Altstadtstraße *Grüner Brink*. Dieser Verlauf entspricht einer südlichen Umfassung einer natürlichen Geländekuppe östlich der Katharinenkirche, dem „Osterberg“ (heute: Bereich Kamp-Promenade bis *Ledenhof*). Diese Anhöhe läuft nach Süden allmählich aus und wird in der Neustadt durch den ursprünglich weiträumigen Niederungsbereich des „Wiesenbachs“ begrenzt (ehemaliger Schnittpunkt des Wiesenbachs mit der *Johannisstraße* heute etwa im Bereich der Gebäude *Johannisstraße* 84 bis 86). Erst südlich dieses Fließgewässersbereichs (ab *Süsterstraße*) zeigt sich ein Straßenbild mit geradlinigen Verläufen und rechtwinklig darauf ausgerichteten Querstraßen und Grundstücksgrenzen so, wie es durch eine historisch nachweisbare „Stadt“-Gründung Anfang bis Mitte des 13. Jahrhunderts auch überliefert ist (initiiert durch Bischof Engelbert von Isenberg, 1248).

Der Nordteil ist daher als der entwicklungsgeschichtlich ältere Teil der Neustadt anzusehen. Historische Belege für diesen Sachverhalt sind jedoch nicht bekannt, sodass nur mit Hilfe der archäologischen Forschung ein für die Stadtkernforschung entscheidender Informationsbedarf erschlossen werden kann. Da das für die Erschließung dieser Informationen maßgebliche Areal durch das vorgesehene Bauvorhaben vollends überbaut wird, müssen vor Beginn der Erdeingriffe archäologische Maßnahmen an ausgewählten Stellen stattfinden.

Einmündung Seminarstraße/Johannisstraße

Die *Johannisstraße* nimmt unter den stadtraumbeherrschenden Straßen eine Sonderstellung ein, da sie Teil einer historisch und archäologisch nachweisbaren hervorgehobenen frühgeschichtlichen Wegeführung ist. Die Achse Dom – Johanniskirche – *Iburger Straße* – Schölerberg verbindet die frühesten großräumig nachweisbaren Entwicklungsstufen der mittelalterlichen Stadt miteinander (ab 3./4. Jahrhundert: ursprüngliches Siedlungsareal im Bereich Johannisfriedhof und *Galgenesch*; 8. Jahrhundert: frühchristliches Körpergräberfeld am Schölerberg; Ende des 8. Jahrhunderts: Entstehung der Missionszelle Dom; um 1011: Bau der Stiftskirche St. Johann; um 1070: Verbindung zur bischöflichen Residenz Iburg). Eine derartige, schon sehr früh herausragende Bedeutung dürfte sich auch in der allgemeinen wirtschaftlichen Nutzung und Randbebauung dieser Straße in der Frühphase der Stadtentwicklung widerspiegeln.

Für die Zeit ab dem frühen 13. Jahrhundert wird dieser Aspekt durch die räumliche Verteilung der Steinwerke in der Neustadt deutlich. Während das Altstadtareal mehr oder weniger gleichmäßig auch in den Nebenbereichen der Hauptverkehrslinien mit Steinwerken durchsetzt ist, findet sich dieser Bautyp in der Neustadt nur in der Randbebauung der *Johannisstraße* sowie der *Seminarstraße* und der *Große Rosenstraße*. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Bereich *Johannisstraße* 70 bis 73 (Ecke *Seminarstraße*), der von drei, in enger Nachbarschaft zueinander stehenden Steinwerken bebaut war.

Trotz der auch heute noch hohen Bedeutung der *Johannisstraße* als Hauptverkehrsachse der Neustadt liegen keine historischen Dokumente über die Frühphase (Früh- bis Hochmittelalter) der Randbebauung der *Johannisstraße* vor. Während dieser Aspekt der ursprünglichen Wege- und Nutzungsfunktion für den Bereich der Altstadt bereits ansatzweise archäologisch untersucht werden konnte (Bereich Domhof, *Hasestraße*), ist in der Neustadt noch keine entsprechende Untersuchung erfolgt. Da mit dem geplanten Bauvorhaben eine endgültige und großflächige Zerstörung etwaiger Bodenspuren auf ungestörten Restflächen bevorsteht, insbesondere dort, wo mit den bekannten ehemaligen Steinwerksstandorten wichtige Indikatoren für die hervorgehobene denkmalpflegerische Bedeutung dieses Areals vorliegen, ist eine solche Untersuchung vor Beginn der Erdeingriffe vorzusehen.

2.2.3 Verkehr

Individualverkehr und öffentlicher Verkehr

Die historische Zweiteilung der Stadt in Alt- und Neustadt ist in der westöstlichen Verkehrsverbindung *Neuer Graben* bis *Wittekindstraße* erkennbar. Mit Zunahme des motorisierten Verkehrs und dem Ausbau dieser Verkehrsachse macht sich die Trennwirkung für Fuß- und Radverkehr deutlich bemerkbar.

Der *Neumarkt* ist der zentrale Platz zwischen der nördlichen sowie südlichen Innenstadt und wird durch diese Querverbindung in seiner Längsachse befahren. Zugleich ist er in Verbindung von *Großer Straße* und nördlicher *Johannisstraße* der zentrale Umsteigeplatz für den öffentlichen Personennahverkehr mit täglich etwa 1.500 Bussen. Insgesamt benutzen bis zu 70.000 Menschen täglich den Bushaldebereich *Neumarkt / Johannisstraße*. Auf dem *Neumarkt* passieren rund 28.000 Fahrzeuge und 40.000 Fußgänger täglich. Aufgrund dieser zentralen Situation haben sich an diesem Platzrand kerngebietstypische Nutzungen mit einer hohen Kundenfrequenz angesiedelt.

Auf der *Johannisstraße* verkehren pro Tag ca. 900 Busse. Die Zentralität der *Johannisstraße* resultiert bisher überwiegend aus dem Nord-Süd-Verkehr innerhalb der Straße selbst. Die Anbindung nach Norden an die *Große Straße* ist durch eine einzige Quermöglichkeit im Bereich des *Neumarktes* sehr eingeschränkt.

Die Vernetzung mit den östlich und westlich angrenzenden Quartieren ist räumlich und qualitativ schwach ausgebildet. Die Quervernetzung nach Osten ist auf eine einzige Gasse, die *Hubert-Eichholz Gasse* und einige informelle Durchgänge über Hinterhöfe und durch Gebäude angewiesen.

Die Achse *Lyrastraße - Kolpingstraße* ist in ihrer Ausformung stark auf die verkehrliche Funktion ausgerichtet.

Fußgänger und Radfahrer

Das Straßen- und Wegenetz der Altstadt ist durch die Überlagerung von zirkularradialen (Dombezirk, Markt) und linearen Formen (*Große Straße*) gekennzeichnet. Im Stadtgrundriss ergibt dies ein polygonales und komplexes Gesamtgefüge. Dieses kleinmaschige Netz der Altstadt ist für die Anforderungen von Fußgängern prädestiniert.

Der Grad der Vernetzung des öffentlichen Raums in der Neustadt ist bis heute deutlich geringer als in der Altstadt. Diese relativ grobe Struktur begrenzt die innerstädtische Entwicklung und kann für Fußgänger nur bedingt kompensiert werden. Die nachträglich geschaffenen Durchgänge von der *Johannisstraße* vor allem in Richtung Osten haben entweder nur notdürftigen Charakter oder sind eher als rückwärtiger Geschäftseingang mit der Funktion einer Passage zu verstehen. Lediglich die *Hubert-Eichholz-Gasse* (nördlich der Johanniskirche) erfüllt in Form und Funktion den Anspruch einer öffentlichen Wegeverbindung.

Die oberirdische Querung des *Neumarktes* ist aufgrund der Länge und der Zweiteilung in einen signalgesteuerten Abschnitt und einen Abschnitt mit Zebrastreifen derzeit wenig attraktiv und wirkt als Barriere zur Neustadt. Die Neumarktpassage als Untertunnelung des *Neumarktes* ist mittlerweile geschlossen. Die völlige Neugestaltung des *Neumarktes* mit Beschränkung auf 2 Fahrspuren, Neuordnung des ÖPNV, erleichterte Quermöglichkeit für Fußgänger und Beseitigung der Neumarktpassage ist Anliegen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 525 - *Neumarkt* -.

Die *Seminarstraße* ist eine wichtige, bereits im historischen Stadtgrundriss vorhandene Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Unter anderem stellt der Radverkehrsplan zum Radverkehrsnetz der Innenstadt die *Seminarstraße* als Teil des Sekundärnetzes dar und zeigt damit deren Bedeutung als Stadtteilverbindung, Alternativroute und deren Verteilungsfunktion auf.

2.2.4 Freiraum

Der öffentliche Raum der nördlichen Neustadt zeigt deutliche Defizite. Vor allem der Bereich zwischen *Seminarstraße* und *Große Rosenstraße* ist heute gekennzeichnet durch Rückseiten, fehlende Raumkanten, ungestaltete Parkplatzflächen und unklare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen. Die vorhandenen Freiräume sind unzureichend ausgebildet und die Straßenräume der *Seminarstraße*, *Große Rosenstraße*, *Kolpingstraße* und *Johannisstraße* weisen geringe Aufenthaltsqualitäten auf.

Die Gestaltung des *Neumarktes* ist stark durch die verkehrstechnischen Anforderungen geprägt. Der historische Platzcharakter ist nicht mehr erlebbar. Aufenthaltsqualitäten sind auch hier kaum gegeben. Die noch vorhandenen geschlossenen Abgänge der Neumarktpassage und der Leerstand des ehemaligen Wöhrl-Kaufhauses tragen allerdings zu einem negativen Erscheinungsbild und einer geringen Aufenthaltsqualität bei.

Die Attraktivität der *Johannisstraße* als Einkaufsstraße wird durch die starke verkehrliche Nutzung erheblich eingeschränkt. Aufenthaltsqualitäten sind im Straßenraum nur in beschränkter Masse vorhanden. Ausweichmöglichkeiten in attraktivere seitliche Straßen und Platzbereiche sind ebenfalls nicht verfügbar.

Im Nordwesten der Neustadt befinden sich das Schloss, in dem die Universität ansässig ist und der Schlosspark mit seinen großzügigen Park- und Freiflächen.

Im südöstlichen Bereich der *Johannisstraße* befindet sich die Kirche St. Johann mit dem mit Bäumen gestalteten Platz an der *Johannisfreiheit*.

Mit dem grünen „Gartenweg“ ist bereits eine Wegeverbindung zwischen *Johannisstraße*, *Johannisfreiheit* und dem Uferweg entlang der Hase angelegt, deren Qualität jedoch noch verbessert werden könnte.

2.2.5 Stadtmorphologie

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Büro ACKERS PARTNER STÄDTEBAU (Braunschweig, Januar 2013) eine städtebauliche Studie zur Stadtmorphologie Osnabrück im Bereich *Neumarkt* erarbeitet. Die Studie definiert vor allem die städtebaulich-morphologischen Rahmenbedingungen, die als Integrationsvoraussetzung des aktuell diskutierten Einkaufszentrums zu sehen sind. Sie konzentriert sich auf den Bereich *Neumarkt – Johannisstraße – Lyrastraße – Kolpingstraße – Große Rosenstraße*, ergänzt durch das System der öffentlichen Räume der umgebenden Plätze, Straßen und Gassen (Rahmen). Die Studie ist erforderlich, um für das Verständnis des Stadtgrundrisses die wesentlichen morphologischen Zusammenhänge von Alt- und Neustadt aufzuzeigen.

Die Studie kommt zu folgenden zusammenfassenden Erkenntnissen:

„Die Schwächen des Bereichs südlich des Neumarkts sind nicht zu übersehen und seit Jahren Anlass für Konzepte und Planungen. Diese können nur durch Investitionen realisiert werden, deren Wirtschaftlichkeit und Risiken kalkulierbar sind. Das Einkaufszentrum muss integriert werden.

Das Gleiche gilt aber auch für das System der Stadt: Die Wirkung auf das Gesamtgefüge muss kalkulierbar sein und überzeugende Verbesserungen beinhalten. [...]

Die öffentliche Auseinandersetzung wird leider nicht nur mit Sachargumenten in öffentlichen Diskussionen, sondern auch auf dem Immobilienmarkt mit offensichtlich gezielten Sperrkäufen geführt. Städtebaulich sinnvolle räumlich-funktionale Zusammenhänge des Einkaufszentrums zur Johannisstraße hin werden hierdurch unterbunden.

Das für die Stadtentwicklung unbestritten richtige Ziel, mit den verschiedenen Maßnahmen

- *die Barrierewirkung des Neumarkts aufzuheben,*
- *die Problematik leer stehender Kaufhäuser zu lösen,*
- *die sichtbaren Defizite der Neustadt auszugleichen und*
- *die Innenstadt insgesamt damit zu stärken,*

scheint mit jeder weiteren erzwungenen Planungsstufe immer mehr in Frage gestellt. [...]

Ziel und Maßnahme generell werden aus städtebaulicher Sicht absolut bestätigt, die konkrete Ausformung des Projektes an diesem Standort jedoch mit verschiedenen Fragezeichen versehen. (...]

Die Umsetzung der in der Studie genannten Integrationsvoraussetzungen bedeutet für die Stadt und die Investoren eine weitere Überarbeitung der Konzepte, zusätzliche begleitende Maßnahmen bis hin zu Eingriffen in das Raumgefüge. Dies ist charakteristisch für derartige Projekte, da diese in aller Regel städtische Schwachstellen aufspüren. Es kann jedoch nicht erwartet werden, dass diese Mängel quasi beiläufig mit dem Projekt Einkaufszentrum behoben werden. Gerade der Bereich Neuer Graben / Johannisstraße / Kolpingstraße / Lyrastraße weist deutliche Sanierungstatbestände auf. [...]

Soweit dies möglich war, wurden die tragenden Strukturen der Innenstadt und alle auf das Gebiet wirkenden Zusammenhänge herausgearbeitet. Die Interpretation und Wichtung dieser Zusammenhänge bleibt der politischen Entscheidung vorbehalten. Die Anforderung bleibt: Die Form der Stadt muss auch im gebauten Zustand und im Alltag verständlich bleiben – Morphologie ist lediglich ein Substantiv für diese Logik der Form.“

Die vorliegende Bebauungskonzeption hat sich mit den vorgenannten Erkenntnissen intensiv auseinandergesetzt und auf ihr aufgebaut. Allerdings konnte aus verschiedenen Gründen den Vorschlägen der stadtmorphologischen Studie nicht durchgängig gefolgt werden (s. Kap. C 1.2).

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Landesplanung und Raumordnung (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen)

Die Stadt Osnabrück ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum festgelegt (2.2.04, Satz 1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der zurzeit gültigen Fassung).

Art und Umfang zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Nach dem LROP sind in den Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln (2.2.03, Satz 1-

3 LROP). Oberzentren haben zeitgleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten (2.2.03, Satz 4 LROP). Damit ist der zentralörtliche Versorgungsauftrag der Ober- und Mittelzentren so bestimmt, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben umfasst.

Bei geplanten Einzelhandelsgroßprojekten sind zur raumordnerischen Beurteilung / Prüfung / Bewertung und planungsrechtlichen Steuerung die Ziele und Grundsätze / Erfordernisse aus dem LROP zu beachten. Die raumordnerische Beurteilung erfolgt im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren.

Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung / des Raumordnungsverfahrens (Landesplanerische Feststellung) ist nach § 16 Abs. 5 Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall durch die Einstellung der vorgebrachten Anregungen in die Abwägung geschehen.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als gemischte Baufläche (M) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die vom Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringen Detailschärfe offen gelassenen Gestaltungsspielräume dürfen von der gemeindlichen Bebauungsplanung ausgefüllt werden, solange die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegt, in sich schlüssig bleibt.¹ Gemischte Bauflächen umfassen sowohl Mischgebiete wie auch Kerngebiete. Die Gemeinde ist indes nicht darauf beschränkt, entweder ein Mischgebiet oder ein Kerngebiet festzusetzen. Sie kann auch aus dem Nutzungsspektrum dieser Gebiete eine einzelne Nutzungsart herausgreifen. Ein Einkaufszentrum und die übrigen hier im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind ohne weiteres auch in einem Kerngebiet zulässig. Sie liegen zudem innerhalb sonstiger Kerngebietenutzungen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.²

2.3.3 Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010 (MZK Osnabrück 2009/2010)

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

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

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

¹ vgl. BVerwG, B. v. 12.2.2004 – 4 BN 1.04 -

² zu einem ähnlichen Fall vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.3.2008 – 7 D 34/07.NE -

Nach Einstufung im MZK Osnabrück 2009/2010 liegt der Planbereich weitestgehend innerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“.

Die Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ in Osnabrück erfolgte im Jahr 2009 anhand des tatsächlichen Bestandes vor Ort, also anhand der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen.

Bei der derzeit geplanten Überbauung durch das Einkaufszentrum am *Neumarkt* ist davon auszugehen, dass ein enger städtebaulicher, räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit der Osnabrücker Innenstadt entstehen wird und somit das Einkaufszentrum als ein Teil des Hauptzentrums anzusehen ist.

Der geplante Haupteingang des Einkaufszentrums befindet sich am *Neumarkt* und ein weiterer Eingang in der *Johannisstraße* innerhalb des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“. Die Gebäudeteile - nördlich der *Große Rosenstraße* -, die derzeit außerhalb des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ liegen, sollen überwiegend von der Innenseite des Shoppingcenters erschlossen werden und stellen vorwiegend nur einen untergeordneten Teil des Einkaufszentrums (Anlieferung und Zufahrtrampen) dar. An der Ecke *Große Rosenstraße / Stich Große Rosenstraße* ist ein Eingang vorgesehen, welcher eine weitere Anbindung an die *Johannisstraße* im südlichen Bereich sichern soll.

Dennoch empfiehlt die CIMA in ihrer projektbezogenen Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Osnabrücker *Neumarkt* (s. Kap. A 2.3.4) die Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ bei der Aktualisierung und Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Osnabrück anzupassen.

Die notwendige landesplanerische Anfrage wurde auf Basis der Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Osnabrücker *Neumarkt* unter Beteiligung der Einzelhandelsverbände, IHK sowie der betroffenen benachbarten Kreise und Städte im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt (siehe hierzu unter Punkt E).

Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung trifft das MZK Osnabrück 2009/2010 für den ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ folgende Ansiedlungsvoraussetzungen und Empfehlungen:

„Um die Bedeutung des Hauptzentrums Innenstadt zu erhalten und weiter zu stärken, sollte dieser Bereich auch weiterhin der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung sein - insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten. Nach Erfahrungen der CIMA liegt die kritische Angebotsmasse einer erfolgreichen Innenstadt bei etwa 30-35 % Verkaufsflächenanteil der Gesamtstadt. Der aktuelle Verkaufsflächenanteil von 29,1 % (2009) liegt unter diesem Schwellenwert und sollte daher noch weiter gesteigert werden. Potenzialflächen für weitere innerstädtische Einzelhandelsprojekte sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Bei der Realisierung neuer Vorhaben/Verkaufsflächen sollten die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- qualitativ und quantitativ ansprechende Angebotsstruktur des Vorhabens,
- sinnvolle Ergänzung der bestehenden Angebote,
- attraktive Anbindung an die bestehende Hauptgeschäftslage,
- ansprechende Gestaltung.

Bis zum Erreichen eines Wertes zwischen 30 und 35 % Verkaufsflächenanteil der Innenstadt wäre die Realisierung von weiteren innerstädtischen Verkaufsflächen möglich bzw. erforderlich. Um die innerstädtischen Verkaufsflächenanteile stückweise auszubauen, ist idealerweise die Nachnutzung derzeit leer stehender Immobilien anzustreben. ... Die Realisierung eines Großprojektes, das einen Großteil der innerstädtischen Verkaufsflächenpotenziale verbrauchen würde, erscheint hingegen kaum sinnvoll und nachhaltig. Bei dem quantitativen Verkaufsflächenausbau sollte außerdem auf einen qualitativen Ausbau, also die Schließung von Angebotslücken, geachtet werden. ...“ (aus CIMA: MZK Osnabrück 2009/2010, S. 127f)

Das Sortimentskonzept des MZK Osnabrück 2009/2010 erlaubt für den ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ grundsätzlich eine uneingeschränkte Ansiedlung aller Sortimente, d.h. zentrenrelevanter, nahversorgungsrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente nach der „Osnabrücker Liste“ (MZK Osnabrück 2009/2010, S. 47, 133). Im Einzelfall, je nach Größe eines ggf. auch regional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojektes, bedarf es ggf. einer Verträglichkeitsuntersuchung.

Abweichung vom Märkte- und Zentrenkonzept

Da die Hauptnutzung sowie die überwiegende Anzahl der Eingänge zum Einkaufszentrum und die damit verbundene Vernetzung mit dem umliegenden Stadtraum im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“ liegen und nur ein geringer untergeordneter Teil des Einkaufszentrums außerhalb liegt, wurde diesbezüglich eine Abweichung vom Märkte- und Zentrenkonzept gewährt. Diese Abweichung wurde vom Rat der Stadt Osnabrück zum Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan beschlossen. Eine räumliche Änderung bzw. Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ erfolgt damit nicht.

Die in diesem Einzelfall zu befürwortende Abweichung und Überschreitung des ZVB lässt sich wie folgt begründen:

- Das mit einer Verkaufsfläche von maximal 21.500 m² - zzgl. Gastronomie-, Dienstleistungs-, Mallflächen - geplante EKZ überschreitet nur in einem südlichen Teil den ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“. Im Erdgeschoss ist dies eine Fläche von rd. 2.000 m². Diese dient im Wesentlichen der Anlieferung, internen Logistik und der Großgaragenein-, und ausfahrt. Lediglich rd. 600 m² der Erdgeschossfläche sind hier nach der aktuellen Planung als Verkaufsfläche anzusehen. Im Basement und 1. Obergeschoss kommen weitere Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, etc. hinzu. Diese Bereiche sind allerdings nur über die innere Erschließung des EKZ zu erreichen.
- Die räumliche funktionale Zuordnung des Einkaufszentrums ist deutlich ablesbar ausgerichtet in den ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ hinein. Auch die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums auf die maximal geplante Verkaufsfläche ist nur auf Bereiche innerhalb des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ ausgerichtet. Die zwei Hauptzugänge über die Mall des Einkaufszentrums liegen an den Hauptgeschäftslagen *Neumarkt* und *Seminarstraße / Johannisstraße*.
- Lediglich der südlich gelegene Einkaufszentrum-Zugang an der Große Rosenstraße liegt außerhalb bzw. an der Grenze des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“. Dieser Zugang erfolgt direkt über eine Ladenfläche. Mit diesem Zugang kann allerdings ein weiteres städtisches Ziel für eine verbesserte Anbindung des Einkaufszentrums über die Große Rosenstraße an die Johannisstraße erreicht werden.

Die beschriebene Abweichung vom MZK Osnabrück 2009/2010 ist vertretbar. Abgesehen von dieser Überschreitung der ZVB-Abgrenzung bleiben sämtliche Aussagen und Ziele des MZK Osnabrück 2009/2010 weiterhin unverändert bestehen und finden als städtebauliches Konzept (i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) in der weiteren Planung Berücksichtigung.

2.3.4 Projektbezogene Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Osnabrücker *Neumarkt*

Projektbezogen, d. h. für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Planbereich, liegen zwei Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen - erstellt von der CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH (Lübeck) - vor.

Im Zusammenhang mit den ersten Projektideen wurde im Dezember 2010 eine erste Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung vorgelegt. Eine Aktualisierung dieser Untersuchung

wurde - angepasst an die geplante Projektentwicklung - im Februar/März 2013 ebenfalls von der CIMA im Auftrag der Stadt Osnabrück verfasst.

Die aktualisierte Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung 2012/2013 für das geplante Einkaufszentrum kommt bezüglich der Umsatzherkunft für das Planvorhaben - bezogen auf alle Warengruppen insgesamt - zu folgenden Ergebnissen (CIMA 2012/2013, S. 51 ff.):

- In der **1. Ausbaustufe** (16.500 m² VKF) würden
 - ca. 80,5 % der Umsätze des geplanten Einkaufszentrums durch Umsatzumverteilungen innerhalb des direkten Untersuchungsgebietes (Stadt Osnabrück und engeres Marktgebiet) und ca. 14,7 % durch Umsatzumverteilung in den Innenstädten des erweiterten Untersuchungsgebietes (erweitertes Marktgebiet und Umland) entstehen (diffuse Umsatzverlagerungen ca. 4,9 %),
 - rd. 72% des Vorhabenumsatzes innerhalb der Stadt Osnabrück umverteilt werden und
 - rd. 28,0 % des Vorhabenumsatzes außerhalb des Stadtgebietes umverteilt werden.
- In der **2. Ausbaustufe** (21.500 m² VKF) würden
 - ca. 74,3 % der Umsätze des geplanten Einkaufszentrums durch Umsatzumverteilungen innerhalb des direkten Untersuchungsgebietes (Stadt Osnabrück und engeres Marktgebiet) und ca. 17,1 % durch Umsatzumverteilung in den Innenstädten des erweiterten Untersuchungsgebietes (erweitertes Marktgebiet und Umland) entstehen (diffuse Umsatzverlagerungen ca. 8,6 %),
 - rd. 64,8 % des Vorhabenumsatzes innerhalb der Stadt Osnabrück umverteilt werden und
 - rd. 35,2 % des Vorhabenumsatzes außerhalb des Stadtgebietes umverteilt werden.
- Der größte Umsatzanteil aus Umverteilung innerhalb des direkten Untersuchungsgebietes würde aus dem direkten Standortumfeld, dem Osnabrücker Hauptzentrum Innenstadt stammen: in der 1. Ausbaustufe ca. 43,5 %, in der 2. Ausbaustufe ca. 38,6 %.



(Quelle: CIMA 2012/2013, S. 49)

Die aktualisierte Studie kommt zu folgenden zusammenfassenden Erkenntnissen:

„Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein kleineres Einkaufszentrum mit 16.500 qm Verkaufsfläche in der 1. Ausbaustufe nur in vergleichsweise geringem Umfang in der Lage sein wird, neue Kaufkraft insbesondere aus dem weiteren Umland an den Einzelhandelsstandort Osnabrücker Innenstadt zu binden. Aufgrund der geringen Gesamtgröße fehlt das notwendige Gewicht, die regionale Strahlkraft zu entfalten. Mit der angestrebten Umsetzung der 2. Ausbaustufe auf 21.500 qm Verkaufsfläche kann die regionale Strahlkraft und damit die Kaufkraftbindung aus dem weiteren Umland signifikant erhöht werden. Davon wird letztlich auch die übrige Innenstadt profitieren können.

Anders als bei der 2010 geplanten Variante sind bei dem aktuellen Center allerdings nur noch in deutlich geringerem Umfang Verkaufsflächen im 2. Obergeschoss geplant. Die Nutzungen sollen auf die aus Kundensicht attraktiven UG, EG und 1. OG konzentriert werden. Darüber hinaus wurde der Flächenzuschnitt so konzipiert, dass in etwa die gleiche Anzahl Shops erhalten bleibt, was wichtig für die Angebotsvielfalt des Centers ist. Dafür wurde die Größe der Flächen für die Ankermieter zum Teil reduziert, wodurch unter anderem den aktuellen Entwicklungen am Markt Rechnung getragen wird (z.B. im Vergleich zu 2010 geringerer Flächenanspruch von Unterhaltungselektronik-Fachmärkten).

Aus diesen Gründen sind wir [CIMA] der Auffassung, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt und mit Blick in die Zukunft auch ein Shoppingcenter mit zunächst 16.500 qm Verkaufsfläche leistungsfähig wäre und realisiert werden kann. Bis zur späteren Erweiterung auf bis zu 21.500 qm Verkaufsfläche gilt insbesondere für die Grundstücke an der Johannisstraße zwischen Seminarstraße und Großer Rosenstraße, welche aktuell nicht mehr für die Überbauung und die Schaffung eines zweiten Haupteinganges von der Johannisstraße in das Center zur Verfügung stehen, dass auf diesen Flächen eine schnelle Entwicklung im Sinne einer Lageaufwertung herbeigeführt werden sollte, da die Johannisstraße ansonsten weder von dem Shoppingcenter noch von den Grundstückskäufern profitieren kann. Idealerweise sollte es durch zielgerichtete Verhandlungen mittel- bis langfristig dazu kommen, dass zukünftig attraktive Durchlässe aus dem Shoppingcenter

zur Johannisstraße über diese Grundstücke geplant und umgesetzt werden können. Dies ist aber im Vorwege einer Centereröffnung – sofern diese zeitnah umgesetzt werden soll – nicht realistisch.

In der 1. Ausbaustufe wird das Shoppingcenter – wie bereits im CIMA Gutachten 2010 angenommen – seine Umsätze vor allem aus Umverteilung im näheren Umfeld (Stadtgebiet Osnabrück) generieren. Positiv zu bewerten ist gleichwohl, dass ein kleineres Shoppingcenter mit 16.500 qm Verkaufsfläche aufgrund des niedrigeren Gesamtumsatzes nur vergleichsweise geringe Umverteilungswirkungen auslösen würde – die Umsatzabzüge aus dem Einzelhandel in Osnabrück, auch aus dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Johannisstraße, wären damit insgesamt geringer. Ein kleineres Center wäre also nur in vergleichsweise geringem Umfang in der Lage, eine regionale Strahlkraft zu entfalten und damit die Magnetwirkung der Osnabrücker Innenstadt spürbar zu erhöhen. Gleichwohl ist zu bedenken, dass ohne nennenswerte Neuentwicklungen in der Osnabrücker Innenstadt ihre Attraktivität zukünftig sinken würde und potenzielle Kunden vermehrt auf die konkurrierenden Standorte in der Region ausweichen würden, die sich kontinuierlich weiterentwickeln (bspw. Nordstadt-Arkaden Ibbenbüren, Ems-Galerie Rheine). Ein kleineres Shoppingcenter würde somit zwar nicht die regionale Strahlkraft der Osnabrücker Innenstadt deutlich erhöhen können, es würde aber zumindest dazu beitragen, die Attraktivität der Osnabrücker Innenstadt auf einem stabilen Niveau zu halten, also einer sinkenden Bedeutung entgegenzuwirken.

In der längerfristig angestrebten 2. Ausbaustufe würde das Shoppingcenter einen größeren Anteil seines Umsatzes aus Umverteilung von außerhalb Osnabrücks generieren. Aufgrund des insgesamt höheren Vorhabenumsatzes würden die Umsatzumverteilungswirkungen in dieser 2. Ausbaustufe sowohl innerhalb als auch außerhalb Osnabrücks höher ausfallen als in der 1. Ausbaustufe. Wesentliche Auswirkungen städtebaulicher Art sind jedoch nicht zu erwarten, wenn die für die 2. Ausbaustufe geprüften warengruppenspezifischen Verkaufsflächengrößen als maximale Obergrenzen eingehalten werden.

Es muss auch weiterhin das Ziel sein, durch die Centeransiedlung nicht nur den innerstädtischen Verkaufsflächenanteil zu erhöhen, sondern auch die Kaufkraftzuflüsse aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich. Daher sollte das Ziel weiterverfolgt werden, durch einen Zukauf weiterer Grundstücke längerfristig die Fläche des Centers auf die 2. Ausbaustufe mit 21.500 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Nur so kann das Shoppingcenter die angestrebte regionale Strahlkraft entfalten. In der 1. Ausbaustufe muss versucht werden, die geringere Größe des Einkaufszentrums durch einen möglichst attraktiven Mietermix zu kompensieren. Wenn es gelingt, neue, aus Kundensicht sehr attraktive Ladenkonzepte in das Einkaufszentrum zu holen, kann auch ein kleineres Center – im Zusammenwirken mit dem umfassenden Einzelhandelsangebot der Osnabrücker Innenstadt in ihrer Gesamtheit – die Sogwirkung und regionale Strahlkraft der Osnabrücker Hauptzentrens weiter erhöhen.

Die CIMA kann daher die Realisierung des Planvorhabens in den geprüften Ausbaustufen von zunächst 16.500 qm Verkaufsfläche und später 21.500 qm Verkaufsfläche mit dem geprüften Branchenmix empfehlen. Aus unserer [CIMA] Sicht überwiegen die Chancen des Shoppingcenter-Projektes deutlich die Risiken. Insbesondere die zu erwartende städtebauliche Aufwertung der südlichen Randbebauung des Neumarktes bzw. des Neumarktes insgesamt, aber auch weiterer Bereich im Standortumfeld (z.B. nördliche Johannisstraße, Parkhaus Große Rosenstraße usw.) muss als herausragende Chance gewertet werden.

Aus folgenden Gründen sollte aus Sicht der CIMA auch ein Vorhaben mit (zunächst) 16.500 qm Verkaufsfläche umgesetzt werden:

- städtebauliche Aufwertung des Neumarktes und des Standortumfeldes

- Chance zur Aufwertung der Südseite des Neumarktes von einer Nebenlage zu einer echten Haupteinkaufslage
- Schaffung neuer (insb. großflächiger) Ladenlokale, die gegenwärtig in den A- und B-Lagen kaum verfügbar sind, als Voraussetzung für die Ansiedlung weiterer Ankerbetriebe in der Osnabrücker Innenstadt
- Erhöhung der Zentralität der Osnabrücker Innenstadt bzw. „Mithalten“ mit den Entwicklungen in der Region
- Erhöhung der Angebotsvielfalt und Auswahl in der Innenstadt (bspw. zweiter Elektronikfachmarkt als Gegenpol zum „Monopolisten“ Saturn)

Als Grundvoraussetzung sollte jedoch zwischen Stadt und Projektentwickler folgendes vereinbart bzw. vertraglich abgesichert werden:

- der Projektentwickler überprüft nochmals, wie die Johannisstraße besser an das Center angebunden werden kann
- Umzüge innerstädtischer Betriebe in das Center oder Zweit-Filialen sind nur zu einem bestimmten (möglichst geringen) Anteil zulässig; seine positiven Effekte kann das Shoppingcenter nur entfalten, wenn möglichst viele neue Anbieter in die Osnabrücker Innenstadt geholt werden
- insbesondere bei den Ankermietern muss auf möglichst attraktive und leistungsfähige Anbieter geachtet werden (hier sollte der Projektentwickler möglichst frühzeitig in die Verhandlung mit potenziellen Mietern einsteigen)
- eine Durchlässigkeit der überbauten Seminarstraße sollte zumindest in Grundzügen ganzjährig erhalten bleiben“

Die projektbezogene Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung bildet eine Grundlage bei der raumordnerischen und städtebaulichen Beurteilung des Planvorhabens.

2.4 Rechtliche Ausgangslage

2.4.1 Bebauungsplan

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 473 – Südl. Seminarstraße / Johannisstraße – vollständig überlagert, der Bebauungsplan Nr. 108 – Große Rosenstraße / Kolpingstraße / Seminarstraße – teilweise überlagert. Der sich im Planverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 525 – Neumarkt – wird ebenfalls teilweise überlagert. Sein Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 600 im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 525 dergestalt angepasst, dass eine Überlagerung nicht mehr vorliegt.

Soweit sich die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Einkaufszentrums auf benachbarte Grundstücke im Kerngebiet auswirken bzw. deren späteren Einbeziehung in das Einkaufszentrum zumindest möglich bleiben soll, sind diese Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden.

Bebauungsplan Nr. 473

Der Bebauungsplan Nr. 473 setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Kerngebiet, Straßenverkehrsfläche und Fußgängerbereiche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 473 wurde am 30.06.1995 rechtsverbindlich.

Bebauungsplan Nr. 108

Der Bebauungsplan Nr. 108 setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk - und öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 108 wurde am 22.11.1985 rechtsverbindlich.

Bebauungsplan Nr. 525

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 525 setzt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Kerngebiet und Straßenverkehrsfläche fest.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 525 hat vom 11.10.2011 bis 11.11.2011 offen gelegen. Der Bebauungsplanentwurf wurde nach Anpassung an den aktuellen Planungsstand erneut offengelegt. In diesem Zuge wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 525 verkleinert, um eine Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 600 zu vermeiden.

2.5 Sonstige Belange

2.5.1 Bodenschutz

Auf den Grundstücken *Neumarkt 14* und *Johannisstraße 71/72* befanden sich chemische Reinigungen. Im Falle von Abbrüchen der entsprechenden Gebäude sind diese Bereiche durch einen Bodengutachter auf evtl. Schadstoffe zu beurteilen.

2.5.2 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Vielzahl von Grundstücken unterschiedlicher privater Eigentümer.

Alle notwendigen Grundstücke für die Realisierung des Einkaufszentrums, also der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurden vom Investor bereits erworben.

Im Eigentum des Vorhabenträgers steht auch die heutige Wegefläche zwischen der Großen Rosenstraße und der Seminarstraße. Zwar enthält der Bebauungsplan Nr. 473, rechtsverbindlich seit 30.6.1995, eine Widmungsverfügung. Die darin enthaltene aufschiebende Bedingung der Verkehrsübergabe ist aber nachfolgend nicht durch öffentliche Bekanntmachung dokumentiert worden. Die Widmung ist daher noch nicht rechtskräftig. Rechtlich handelt es sich nicht um eine öffentliche Straße. Gleichwohl wurden diese Flächen, etwa in Baugenehmigungsverfahren für die östlich angrenzenden Gebäude, wie eine öffentliche Straße behandelt. Zur geplanten Widmung und Unterbauung dieser Straße und zur Bemessung der Abstandsflächen siehe Punkt D 1.3.2 und 3.1.3.

Die vom Vorhabenträger gesicherten Grundstücke lassen ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 16.500 m² zu. Der Investor ist bestrebt, weitere Grundstücke zu erwerben, um die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Verkaufsfläche von 21.500 m² realisieren zu können. Zu diesen Erwerbsabsichten verhält sich der Bebauungsplan neutral. Er setzt die benachbarten Grundstücke im Bereich der *Johannisstraße*, die für eine Erweiterung des Einkaufszentrums in Betracht kommen, als Kerngebiet fest. Den dortigen Eigentümern steht es somit frei, die Grundstücke zu behalten bzw. selbstständig zu entwickeln oder an einen Dritten oder den Vorhabenträger zu veräußern. Die planungsrechtliche Grundlage für eine potentielle Erweiterung des Einkaufszentrums ist durch den Bebauungsplan grundsätzlich gegeben. Die Entwicklungsabsicht wird zudem über eine Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Osnabrück abgesichert.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche von bis zu 21.500 m² in zentraler Lage im Stadtgebiet zu schaffen, um damit eine städtebauliche Neuordnung des Planbereichs voran zu treiben. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, ggf. verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben, der auch Teile der heute öffentlich nutzbaren und gewidmeten *Seminarstraße* einbezieht. Zur städtebaulichen Integration des Gebäudekomplexes sind zu allen umliegenden Straßenräumen Öffnungen und Eingangsbereiche vorgesehen.

C Planungsinhalt

1 Konzeption

1.1 Städtebauliches und architektonisches Konzept der Vorhabenträgerin

Das Einkaufszentrum (Osnabrück Arcaden) soll den *Neumarkt* als zentralen Platz der Stadt aufwerten und die Aufenthaltsqualität an diesem Ort signifikant erhöhen. Die südliche Innenstadt soll stärker an den Norden angebunden und dadurch heute brachliegende Einzelhandelsflächen, wie zum Beispiel die ehemalige Wöhrl Immobilie, wiederbeleben. Ebenso werden positive Impulswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel, insbesondere für die *Johannisstraße* erwartet, da der Handel von den zusätzlichen Frequenzen profitieren wird. Die Entwicklung ist Teil der Gesamtmaßnahme am *Neumarkt*. Die imageschädigende Wirkung des *Neumarktes* in der heutigen Situation soll beseitigt werden. Hierzu kann ein Platzumbau mit einem Shopping Center die Umgestaltung wesentlich voranbringen und weitere Investitionen des Umfeldes auslösen. Mit dem Einkaufszentrum wird beabsichtigt, die Angebotslücken der Stadt zu füllen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flächen, die bislang vom Vorhabenträger erworben werden konnten. Diese Flächen lassen bereits die Errichtung eines ausreichend großen Einkaufszentrums mit rund 16.500 m² Verkaufsfläche auf 3 Handelsebenen zu. Dieses Vorhaben ist auch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Einzelne Gebäude an der *Johannisstraße*, die wie Zahnlücken in den Baukomplex des Einkaufszentrums hineinragen, konnten bislang nicht erworben werden und behalten daher ihre Kerngebietsfestsetzung. Die spätere Einbindung dieser Zahnlücken ist abhängig von der Verfügbarkeit der Grundstücke. Die vorgesehenen Festsetzungen hindern weder die spätere Einbeziehung dieser Grundstücke in das Einkaufszentrum noch deren Fortbestand als selbstständige Kerngebietsgrundstücke.

Die historische Altstadt Osnabrücks besitzt zahlreiche Plätze vor öffentlichen Gebäuden. Sie ist darüber hinaus durch Fußgängerzonen und viele öffentliche Passagen gut vernetzt. Im Sinne des Leitplanes zur Entwicklung der Innenstadt ist das Ziel, diese altstädtischen Strukturen aufzugreifen und am *Neumarkt* beziehungsweise an der *Johannisstraße* zu etablieren. Ein neues System aus Wegen, Plätzen und Passagen kann das Quartier, das durch die Verkehrsader *Neumarkt* vom alten Zentrum abgeschnitten scheint, verwandeln und sichtbare Defizite der Neustadt ausgleichen (siehe auch Studie zur „Stadtmorphologie“ (Büro Ackers Partner Städtebau, Braunschweig, Januar 2013)).

Die städtebauliche Integration des großen Gebäude-Komplexes wird diesem Anspruch gerecht, weil der Neubau zu allen Seiten hin (*Neumarkt*, *Johannisstraße*, *Große Rosenstraße*, *Seminarstraße*) – auch zwischen den Bestandsgebäuden – durch stark zurückspringende Fassaden prägnante, großzügige Stadträume ausformt und attraktive Adressen schafft. An der Schnittstelle zwischen Alt- und Neustadt entsteht eine Art „Quartiersklammer“, die an vier Seiten bestehende Lücken schließt und zwischen denselben kreuzförmige Ost-West- und Nord-Süd-Verbindungen zu den neu geschaffenen Plätzen ermöglicht. Dieses architektonische und städtebauliche Konzept ist mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Das neue Einkaufszentrum versteht sich als gedeckte Flaniermeile mit öffentlichem Charakter – als ein überdachtes Straßennetz, das die drei Pole der Neustadt (das Landgericht am *Neumarkt*, die St. Johann Kirche sowie das Schloss mit Universität und Stadthalle) auf attraktive Weise verknüpft.

Im direkten Umfeld kommt es des Weiteren zu einer Verzahnung von vier gänzlich unterschiedlichen und atmosphärisch eigenständigen, städtischen Situationen: Über den urbanen und lauten Busterminal und die geschäftige *Johannisstraße* gelangt man nun auch ungehindert (durch das Gebäude hindurch) in die ruhige Wohnstraße im Süden (*Große Rosenstraße*) und dem belebten Universitätscampus im Westen.

Die Westverbindung zur Universität wird durch den Erhalt der fußläufigen Durchgängigkeit rund um die Uhr erreicht. So wandelt sich ein vermeintliches Nadelöhr in das räumliche Zentrum des Gebäudes:

Die historische Bedeutung der *Seminarstraße* als öffentlicher Straßenzug und Ausdruck der in Kap. A 2.2.2 dargestellten stadthistorischen Bedeutung und Ablesbarkeit wird modifiziert. Anstelle der öffentlichen Straße tritt eine Überbauung der *Seminarstraße* in einer Länge von ca. 50 m. Ausgehend von der an der *Johannisstraße* beginnenden Neubebauung wird durch eine transparente Gestaltung der Fassaden eine größtmögliche Offenheit gewährleistet. Trotz der Überbauung der *Seminarstraße* bleibt die Durchwegung von der *Johannisstraße* in die *Seminarstraße* und weiter Richtung Universität 24 Stunden am Tag sichergestellt. Neben der Verzahnung der *Johannisstraße* mit der *Seminarstraße* wird auch die *Große Rosenstraße* über eine öffentlich gewidmete Straße und ein Gehrecht durch das Einkaufszentrum in einen Rundgang um die räumliche Mitte des Hauses angebunden. Zusammen mit der zentralen Durchwegung vom *Neumarkt* zur *Große Rosenstraße* wird der gewünschte „Innenstadt-Shopping“- Kreislauf (*Große Straße* - *Kamp Promenade* - *Johannisstraße* - Osnabrück Arcaden) gewährleistet.

Äußere Konzeption

Die Osnabrück Arcaden sollen in ihrer Maßstäblichkeit und Gestaltung in das Stadtbild integriert werden. Dies geschieht durch eine eingehende Analyse der städtebaulichen Umgebung, ihrer Architektur und der Fassadengestaltung der Bestandsgebäude. Die Fußgängerzone soll durch die Ladenstraße des Centers erweitert werden. Durch zahlreiche straßenseitige Shop-Eingänge sowie einen weiteren Haupteingang an der *Johannisstraße* wird eine enge Verknüpfung zwischen der Fußgängerzone und dem Einkaufszentrum hergestellt.

Die Osnabrück Arcaden fügen sich in das Stadtbild ein, sie vermitteln aber auch eine individuelle, zeitgemäße Architektur-Sprache, die Vorhandenes zeitrichtig neu interpretiert. Das Gebäude orientiert sich in der Höhe am städtebaulichen Umfeld und sieht großzügige Öffnungen an zurückweichenden Fassaden (Platzflächen im Freien) und Eingängen vor.

Schaukästchen, Displays, „Out Of The Box“

Einkaufszentren in städtischem Umfeld besitzen einen repräsentativen Eingang an ihrer Schauseite (Landmarke), meist ein konkretes Konzept für die Mall („Malling“ = Haupterschließung) und an zentraler Stelle (im Inneren) eine attraktive Aufenthaltszone (Core Attraction). In den Osnabrück Arcaden sollen diese drei Zonen räumlich ineinanderfließen (Platz am Entrée, Straße/Mall und Aufenthaltsort/Attraction), um damit über kurze Wegstrecken Bezugspunkte im Haus herzustellen.

Der Haupteingang am *Neumarkt* befindet sich an einer großzügigen, gedeckten Freifläche, über die sich die Mall bildhaft von innen nach außen stülpt. Weil die Fassade gestaffelt vom *Neumarkt* (von der Grundstücksgrenze bis zu 9,5 Meter weit) zurückweicht, wird der nötigen Durchlüftung an der verkehrsreichen Stelle Rechnung getragen und den (auf Busse wartenden) Passanten ein Ort des Rückzuges und ein Wetterschutz an der Verkehrsader angeboten.

Gleichzeitig entsteht am Haupteingang des Centers, beziehungsweise am *Neumarkt*, eine große öffentlich begehbbare Fläche, die die Grenze zwischen *Neumarkt* und Gebäude auflöst.

Trotz der relativ großen Kubatur des Hauses am *Neumarkt* (ähnlich breite Fassade wie Landgericht), gelingt es, mit Hilfe einer gestaffelten Gliederung der Geschosse und durch vor- und zurückspringende Kuben unterschiedlicher Größe, ein plastisches Erscheinungsbild menschlichen Maßstabes zu erzeugen. Die abwechslungsreiche Fassade wirkt wie eine Skulptur aus übereinander gestapelten Kästchen (begehbarer „Setzkasten“), die als Schaufenster oder Waren- „Displays“ funktionieren.

An allen Seiten des Gebäudes tritt dieses Motiv an Eingängen (*Große Rosenstraße*), der Piazza (*Johannisstraße*), der Passage (*Seminarstraße*) und der Einfahrt (Garage) auf, um die Wiedererkennbarkeit zu erhöhen und die Orientierung zu erleichtern. Das Haus soll dadurch transparent und freundlich wirken und die Offenheit ermöglicht, dass man von außen (z. B. am *Neumarkt*) ungehindert das Treiben auf allen Geschossen beobachten und auch von innen den Stadtraum überblicken kann. Selbst der zweite Zugang an der *Johannisstraße* (Durchgang in die *Seminarstraße*) ist durch den davorliegenden Platzraum schon von der *Große Rosenstraße* aus einzusehen.

Innere Konzeption

Das neue Gebäude umfasst insgesamt sechs Ebenen, von denen die unteren drei für Handel und Dienstleistungen bestimmt sind (Basement, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss). Oberhalb der Handelsebenen befinden sich drei Parkebenen mit maximal 475 Stellplätzen, davon max. 425 Kurzzeiteinstellplätze und max. 50 Dauereinstellplätze. Im 2. Obergeschoss sind neben den Parkflächen noch Handels- und Büroflächen angeordnet, im 3. Obergeschoss befindet sich eine zusätzliche Bürofläche, im 4. Obergeschoss ist nur Parken möglich.

Die Erschließung der Ladenstraße erfolgt im Norden über den *Neumarkt*, im Süden über die Durchwegung der *Seminarstraße* mit Anbindung an die *Johannisstraße*. Alle Zugänge sind ebenerdig und behindertengerecht. Weitere Zugänge werden durch Interaktion zwischen Ladenstraße und *Johannisstraße* realisiert.

Die vertikale Erschließung innerhalb der Ebenen findet sowohl über Aufzüge als auch über Rolltreppen statt. In diesen Bereichen werden Innenhöfe gestaltet, welche Lichthöfe in den Fahrtreppen-Aussparungen aufweisen. Diese stellen im Zusammenspiel mit der transparenten Gestaltung der Außenzugänge sicher, dass zwischen allen Handelsebenen attraktive Sichtverbindungen bestehen und diese großzügig mit Tageslicht versorgt werden.

Das „Malling-Konzept“ des Neubaus ist das Resultat einer eingehenden Analyse der vorhandenen Wegeverbindungen im näheren Umfeld des Grundstückes. Ziel ist, die Wegstrecken so durch das Haus zu legen, dass eine Art Passagenraum ein ungehindertes Durchqueren des Shoppingcenters von Norden nach Süden und von Westen nach Osten ermöglichen kann. Alle neuen Eingänge an der Mall verfügen über mehrgeschossige Glasfassaden, an denen hauptsächlich attraktive und offen gestaltete Restaurant- (oder „Foodcourt“)- Zonen statt „normaler“ Mietflächen mit Rückseiten oder Stellwänden angeordnet sind. Großzügige Öffnungen in allen Obergeschossen sichern die Belichtung der Einkaufsbereiche. Durch entlang der Mall vor- und zurückspringende Fassaden entsteht ein abwechslungsreiches, spannungsgeladenes und rhythmisiertes Fassadenbild, das die Wegstrecken optisch verkürzt. Das Auflösen der Fassaden in kleinteilige Schaukästchen (menschlicher Maßstab / Referenz für kleinteilige Altstadtstrukturen) im Außenbereich findet innen seine räumliche Entsprechung.

Im ersten Obergeschoss wird es zum *Neumarkt* hin einen „Foodcourt“ geben, der große Aufenthaltsqualität bietet und durch eine offene Gestaltung der Fassade für Ein- und Ausblicke sorgt. Das Fassadenkonzept der „Schaukästchen“ erlaubt eine integrale Lösung für die Ausbildung gedeckter Loggien (ein System eingerückter Terrassenflächen im Freien) oder Wintergärten, ohne das Gestaltungskonzept einzuschränken. Mal sind die „Kästchen“ oder Display-Boxen verglast, mal stehen sie offen, was Transparenz und räumliche Tiefe erzeugt. Ein

gastronomisches Konzept mit „Food Court“ im ersten Obergeschoss als „Visitenkarte“ am *Neumarkt* und ergänzende kulinarische Angebote (Cafés an der Mall, Eisdielen bzw. ein Restaurant im ersten Obergeschoss an der *Johannisstraße*) runden das Angebot in den Osnabrück Arcaden ab.

An der Kreuzung zwischen *Seminar-*, *Johannisstraße* und ehemaliger Sackgasse (von der *Große Rosenstraße* in Richtung *Johannisstraße* angebunden) und der inneren Mall-Erschließung entsteht an der Schnittstelle zwischen Außen- und Innenraum eine sogenannte „Core Attraction“. Diese stellt im neuen Shoppingcenter an zentraler Stelle eine über mehrere Geschosse reichende, räumliche Besonderheit dar. Über die Verknüpfung der Etagen durch Lichthöfe und die direkt angebotenen, großzügig verglasten Eingänge am öffentlichen Raum sowie ein flexibles Mietkonzept, das im Kontrast zu den normalen Shops (Mieteinheiten an der Mall) steht, verwandelt sich die ursprüngliche Engstelle (Nadelöhr zwischen *Johannisstraße* und *Seminarstraße*) in einen zentralen Bereich, wo der öffentliche Raum und das neue Gebäude zusammenkommen. Die Bereiche der „Core Attraction“ sind so ausgelegt, dass sie beispielsweise im Jahreszeiten-Wechsel oder zu saisonalen Anlässen flexibel ihr Erscheinungsbild verändern können und Besuchern immer wieder neue Anreize geben, sie aufzusuchen. Die Räume und Ebenen der „Core Attraction“ werden nicht nur einem zeitgemäßen Vermietungskonzept gerecht, sie bieten durch ihre offene Gestaltung auch Aufenthaltsqualitäten, die man bislang im Stadtraum des Johannis-Viertels vermisst hat.

1.2 Planungsalternativen

Die geplante Einzelhandelsnutzung erfolgt grundsätzlich in Übereinstimmung mit der Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung sowie dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück an zentraler und städtebaulich integrierter Lage. Durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums ist von einer Förderung und Stärkung der Innenstadt auszugehen. Überdies wird durch die Nutzung der Flächen im Innenstadtbereich eine Ansiedlung an peripheren Standorten mit zusätzlicher Versiegelung und zusätzlichen Verkehren vermieden. Somit ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben. Darüber hinaus stehen alternativ keine innerstädtischen Flächen in der benötigten Größenordnung in Osnabrück zur Verfügung.

Die vorliegende stadtmorphologische Studie (*Büro Ackers Partner Städtebau*, Braunschweig, Januar 2013) zeigt anhand verschiedener Modelle auf, unter welchen Bedingungen ein Einkaufszentrum städtebaulich am ehesten zu integrieren wäre. Dabei wurden die Chancen und Restriktionen des Standorts systematisch durch theoretische Modelle ausgelotet. Aufgrund der unklaren Perspektive für eine weitere Grundstücksmobilisierung blieben die städtebaulichen Modelle weitestgehend frei von den Eigentumsfragen und fokussieren sich auf die städtebaulichen Ziele, die für eine städtebauliche Aufwertung angestrebt werden sollten.

Als Planungsalternative wurde die Entwicklung eines Einkaufszentrums unter Beibehaltung der vorhandenen Blockstruktur sowohl zwischen *Neumarkt* und *Seminarstraße* als auch zwischen *Seminarstraße* und *Große Rosenstraße* beleuchtet. Auch die Aufteilung des Einkaufszentrums in zwei separate Gebäudeteile mit unterschiedlichen Verbindungselementen wurde untersucht. Letztlich blieb auch eine städtebauliche Mosaikstruktur, wie sie z. B. im Bereich der Kamp-Promenade vorzufinden ist, nicht unberücksichtigt.

Aus Gründen der Flächenverfügbarkeit und der erforderlichen Wirtschaftlichkeit für ein derartiges Großprojekt konnte die Planung des Einkaufszentrums nicht in vollem Umfang, wie es laut stadtmorphologischer Untersuchung wünschenswert wäre, in die umgebende städtebauliche Struktur eingefügt werden. Gleichwohl wird mit der vorliegenden Planung – wie oben dargelegt – in hohem Maße der Intention der Studie entsprochen und die städtebauliche Integration des Einkaufszentrums umgesetzt.

Von der Initiative „Lebendiges Osnabrück“ wurde ein Gegenentwurf („Neue Mitte“) zum geplanten Einkaufszentrum am *Neumarkt* entwickelt. Das Konzept wurde vom Stadtplanungsbüro GARTHAUS aus Osnabrück ausgearbeitet. Die zentrale Planungsentention des Konzepts ist der Bau einer Tiefgarage und eines zentralen Busbahnhofs westlich der *Johannisstraße*. Die

Johannisstraße soll dabei vom Busverkehr entlastet werden und die fußläufige Verbindung zwischen *Johannisstraße* und *Große Straße* soll in Form einer Tunnellösung unter dem *Neumarkt* erfolgen.

Das Konzept weist aus Sicht der Verwaltung folgende Vor- und Nachteile auf:

Vorteile:

- Die *Johannisstraße* als vielbefahrene Bustrasse würde entlastet werden.
- Für die *Johannisstraße* ergäbe sich ein größerer Gestaltungsspielraum. Damit könnte die Straße als Einkaufsstandort aufgewertet werden.
- Auf eine Inanspruchnahme der Fläche zwischen *Grüner Brink* und *Neumarkt* für einen Busbahnhof könnte verzichtet werden.
- Der Bereich zwischen *Grüner Brink* und *Neumarkt* könnte angesichts der möglichen Aufgabe von Bushaltestellen städtebaulich aufgewertet werden.

Nachteile:

- Die Lage der geplanten Tiefgarage ist aus verkehrspolitischer und städtebaulicher Sicht als ungünstig zu bewerten, da hier, losgelöst von einem konkreten Bedarfsträger, ein Stellplatzangebot geschaffen werden würde, das zusätzliche Individualverkehre in die Innenstadt leiten würde.
- Die verkehrliche und damit auch schalltechnische Belastung der *Seminarstraße* würde durch die geplante Ein- und Ausfahrtssituation der Tiefgarage erheblich zunehmen.
- Der geplante Anschluss der Busverkehrsströme an die *Johannisstraße* nördlich der Johannisschule würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundschulbetriebs führen.
- Aus dem vorliegenden Konzept lassen sich nur wenig Handelsflächen ablesen. Damit reduziert sich im Allgemeinen auch der wirtschaftliche Anreiz, derartige innerstädtische Großprojekte umzusetzen.
- Die den geplanten Busbahnhof flankierende Neubebauung lässt nach erster Einschätzung eine Wohnnutzung nicht zu. Dies beruht auf der zu erwartenden Verkehrslärmsituation, verursacht durch die hohe Frequenz zukünftiger Busbewegungen. Eine Realisierbarkeit der im Konzept idealisierend dargestellten Wohnbebauung ist insofern fraglich.
- Aufgrund der kaum in Frage kommenden Wohnnutzung und der im Konzept nur begrenzt vorgesehenen Handelsnutzung rund um den geplanten Busbahnhof käme als mögliche Nutzung für die entstehende Hochbebauung in erster Linie eine Büronutzung in Frage. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass das entstehende Überangebot an Büronutzflächen über längere Zeit im Missverhältnis zur tatsächlichen Nachfrage stehen würde.
- Der im Konzept gezeigte Baukörper vor dem heutigen H&M-Gebäude wirkt überdimensioniert und lässt im Bereich *Grüner Brink* eine in ihren Abmessungen städtebaulich nicht vertretbare „Gebüdeschlucht“ entstehen.
- Durch die geplante sehr breite Tunnellösung unter dem *Neumarkt*, würden die Schaufensterfassaden westlich des *Neumarkts*, parallel zur Achse *Neuer Graben*, von den Fußgängerströmen abgekoppelt werden und damit an Attraktivität einbüßen.
- Der *Neumarkt* soll als städtischer Platz aufgewertet werden. Das vorliegende Konzept erschwert allerdings die Erreichbarkeit des Stadtplatzes über die *Große Straße* sowie über die *Johannisstraße* durch die umfangreiche Niveauabsenkung beider Straßen zur Umsetzung einer Tunnelquerung.

- Es ist davon auszugehen, dass die geplante Niveauabsenkung der Achse *Große Straße – Johannisstraße* im Bereich der Neumarktuntertunnelung eine geringe Verknüpfungsfunktion aufweisen würde. Denn hier müsste eine mehr als 20 m lange Brückenkonstruktion ohne städtebauliche Attraktion passiert werden und eine ausreichende Barrierefreiheit wäre nur mittels Aufzugsanlagen zu erreichen.
- Die Querung des *Neumarkts* mittels einer Untertunnelung würde für die Stadt umfangreiche Investitionen und hohe Unterhaltungskosten nach sich ziehen. Zudem scheiterte eine Tunnelquerung bereits in der Vergangenheit an einer ausreichenden öffentlichen Akzeptanz.
- Der geplante große Busbahnhof „hinter“ der *Johannisstraße* lässt aufgrund der einseitigen Ausrichtung auf den ÖPNV nur eine geringe Aufenthaltsqualität erwarten.
- Durch die Verlagerung von Buslinien aus der *Johannisstraße* und der damit zu erwartenden Reduzierung von Laufkundschaft, müsste die Einzelhandelsstruktur in der *Johannisstraße* weitgehend neu aufgestellt werden.
- Durch die Verlegung der zentralen Bushaltestelle hinter das derzeitige Wöhrgebäude ist zu befürchten, dass damit Qualitätseinbußen des ÖPNV oder sogar Betriebskostensteigerungen einhergehen.
- Durch den geplanten Busbahnhof würde die von Fuß- und Radfahrern hochfrequentierte *Seminarstraße* zerschnitten. Das zu erwartende Busaufkommen würde eine leichte Querbarkeit des Busbahnhofs verhindern.
- Die geplanten umfangreichen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Busbahnhofs würden für die Stadt hohe Erstellungs- und Unterhaltungskosten nach sich ziehen.
- Für das vorliegende Konzept konnte von der Initiative „Lebendiges Osnabrück“ bislang kein privater Investor genannt werden.

Die Politik hat das Projekt zur Kenntnis genommen und in Anbetracht der vorgenannten Aspekte sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Planungsgesellschaft Nahverkehr Osnabrück (PlaNOS) vom 16.05.2013 beschlossen, diesen Konzeptansatz aufgrund der festgestellten Nachteile und der unbelegten Wirtschaftlichkeit der Planung nicht weiter zu verfolgen.

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Durch die integrierte Lage des Plangebietes ist die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsarten gleichermaßen gegeben.

Die Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch das vorhandene Busnetz und die Haltestellen am *Neumarkt* und der *Johannisstraße* in hervorragender Qualität gegeben. Dies gilt auch, wenn der Busverkehr im Zuge des politisch beschlossenen Umbaus des *Neumarktes* zukünftig in Teilen neu geregelt wird und die Bushaltestellen im westlichen Abschnitt des *Neumarktes* konzentriert angeordnet werden. Am Neumarkt sind vor dem geplanten Einkaufszentrum parallel zur Fahrbahn drei Haltestellen vorgesehen. Drei weitere, ebenfalls in östlicher Fahrtrichtung, werden westlich des Plangebietes angeordnet. Die für den Haltestellenbetrieb notwendigen Möblierungen wie dynamische Fahrgastanzeigen, Sitz-, Anlehn- und Wartemöglichkeiten werden, unter Berücksichtigung des ausgelobten freiraumplanerischen Realisierungskonzeptes, so angeordnet, dass sowohl für die Benutzer des ÖPNV als auch für die Geschäftstreibenden und Kunden des Einkaufszentrums eine hohe Qualität erreicht wird.

Durch die zahlreichen Haltestellen am *Neumarkt* und der *Johannisstraße* wird erwartet, dass eine hohe Anzahl von Kunden der Osnabrück Arcaden mit dem ÖPNV anreisen wird. Am *Neumarkt* und im Eckbereich zur *Johannisstraße* wird durch Rücksprünge in der Fassade sichergestellt, dass die Seitenbereiche für Fußgänger und wartende ÖPNV-Kunden ausreichend breit sind. Die Gebäudeauskragungen dienen zusätzlich den wartenden Personen als Witterungsschutz.

Es ist beabsichtigt, durch die Neuordnung des *Neumarktes* die zentrale Funktion des Platzes insbesondere unter Stärkung der Aufenthaltsqualität zu verbessern und somit die Trennung zwischen Alt- und Neustadt durch verbesserte Quermöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung an dieser bedeutenden Nahtstelle zu entschärfen.

Durch die vorgesehene Schließung der Rampe zur ehemaligen Neumarktunterführung können in diesem nördlichsten Abschnitt der *Johannisstraße* die ursprünglich auf dem *Neumarkt* befindlichen Bushaltestellen eingerichtet werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Bereich des dringlich aufzuwertenden Fußgängerüberweges zwischen *Große Rosenstraße* und *Johannisstraße* zu attraktivieren. Durch die Reduzierung von derzeit vier auf zwei Fahrspuren wird es zudem ermöglicht, die Anordnung von Radfahrstreifen für beide Fahrrichtungen umzusetzen.

Für Fußgänger und Radfahrer stehen somit ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zur Sicherstellung einer hochwertigen und durchgängigen Gestaltung der öffentlichen Räume *Neumarkt* und *Johannisstraße* hat die Stadt Osnabrück einen freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Dadurch wird eine hochwertige Integration der veränderten Straßenräume mit ihren Funktionen, insbesondere auch die Anbindung der öffentlichen an die privaten Flächen im Bereich der Osnabrück Arcaden entlang des *Neumarktes* und der *Johannisstraße*, die besonders für Fußgänger und Kunden des ÖPNV von großer Bedeutung sind, sicher gestellt.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung eines Einkaufszentrums für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durchgeführt. Berücksichtigung finden dabei die verkehrlichen Auswirkungen durch den Umbau des *Neumarktes* und die Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit von der *Seminarstraße* zur *Johannisstraße*.

Bei der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen im Umfeld des Plangebietes wird gutachterlich nachgewiesen, dass der durch das Einkaufszentrum induzierte Mehrverkehr auch bei einem zweistreifigen Ausbau des *Neumarktes* an den maßgebenden Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Durch die umliegenden Straßen ist die verkehrliche Erschließung für den MIV sichergestellt. Auch die verkehrliche Erschließung für den Lieferverkehr ist in einer ausreichenden Leistungsfähigkeit gewährleistet.

Die Zufahrt zum Einkaufszentrum erfolgt über die *Lyrastraße* und *Kolpingstraße* zur *Große Rosenstraße*. Die Zufahrt zur Anlieferung und zu den Parkplätzen liegt auf der Nordseite der *Große Rosenstraße*.

Die Parkgeschosse mit maximal 475 Stellplätzen bieten ausreichend Parkmöglichkeiten, welche die durch den Neubau der Arcaden entfallenen Stellplätze im heutigen Parkhaus kompensieren. Die Einfahrtsschranken werden auf den Parkebenen platziert, sodass ein Rückstau auf der *Große Rosenstraße* vermieden wird. Unzulässige Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Wohnungen werden dadurch vermieden. Die Stellplätze stellen auch ein attraktives Angebot für Kunden aus dem größeren Kreis der Umgebung Osnabrücks dar und erleichtern die Erreichbarkeit der Geschäfte an der *Johannisstraße*.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bei allen gutachterlichen Untersuchungen eine Stellplatzzahl von maximal 500 Stellplätzen zu Grunde gelegt. Damit ist gutachterlich sichergestellt, dass die 475 Stellplätze, die planungsrechtlich festgesetzt sind, verkehrsplanerisch, schalltechnisch und lufthygienisch verträglich sind. So ist die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßensystems ausreichend und die notwendige Verkehrsqualität in den betroffenen Straßenabschnitt gegeben. Die lufthygienischen Grenzwerte werden bei der festgesetzten

Anzahl von Parkplätzen eingehalten. Aufgrund der geringfügigen Verringerung der Zahl der Stellplätze bedarf es keiner vom Gutachten abweichenden Festsetzung der Lärmpegelbereiche, da der Verkehrslärm in den angrenzenden Straßen dadurch nur geringfügig absinkt.

Die Anlieferung befindet sich im vorderen Bereich der *Große Rosenstraße* möglichst weit an der Westseite des Neubaus. Dort bietet sie ausreichend Platz, um im Inneren des Gebäudes alle notwendigen Wende- und Entlade-Manöver auszuführen. Der Bereich der Anlieferung wird optisch durch entsprechende Tore geschlossen. Bei der schalltechnischen Berechnung wurde von geöffneten Toren ausgegangen, um auch in diesem Fall den worst-case abzubilden. Die Anordnung der Garageneinfahrt und der Ladezone ist so konzipiert, dass an allen Immissionsorten in der näheren Umgebung die maßgeblichen Richtwerte für Gewerbelärm eingehalten werden.

Die bestehenden Anlieferungsmöglichkeiten für die Grundstücke *Johannisstraße* 71 bis 75 bleibt durch den vorgesehenen Stichweg von der *Große Rosenstraße*, der öffentlich gewidmet werden soll, erhalten. Die Anlieferungsmöglichkeiten der Grundstücke *Johannisstraße* 65 und 67 können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden. Der Ladeverkehr kann aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht die Haltestellen im Bereich der *Johannisstraße* benutzen. Somit kann z.B. die Anlieferung des heutigen Blumengeschäftes auch unter Nutzung des Haltestellenbereiches erfolgen. Die Anlieferungssituation ist auch Gegenstand des Freiraumwettbewerbes, bei dem, unter Beachtung verkehrlicher Bindungen, gestalterische Lösungen für ein funktionierendes Miteinander erarbeitet werden.

Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraums der *Johannisstraße* und der östlichen *Seminarstraße* erfolgt im weiteren Verfahren auf Basis der Ergebnisse des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs.

Durch die Überbauung der Seminarstraße durch das Einkaufszentrum wird der westliche Teil der Seminarstraße als Sackgasse ausgebildet. Die Straße bleibt in ihrer Funktion zur Erschließung der bestehenden Bebauung erhalten. Die notwendige Wendeanlage vor dem Eingangsbereich des Einkaufszentrums ist ausreichend bemessen, um den MIV incl. der Müllabfuhr und ähnlichem Verkehr das Wenden zu ermöglichen. Die Fläche dient, ebenso wie das Ende des Stiches der *Große Rosenstraße*, als notwendige Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Gestalterisch werden die Übergangsbereiche vom Einkaufszentrum in den Straßenraum im Bereich der *Seminarstraße* und dem Stich der *Große Rosenstraße* und der Einmündung zur *Große Rosenstraße* einheitlich ausgeführt. Dazu wird im Zuge der weiteren Konkretisierung der Objektplanung in enger Abstimmung mit dem Realisierungswettbewerb ein Gesamtkonzept erarbeitet.

In der *Große Rosenstraße* ist vorgesehen, im Zuge der Umsetzung des Vorhabens die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen. Diese von der Straßenverkehrsbehörde positiv beurteilte Maßnahme trägt zum einen der tatsächlich auf diesem Streckenabschnitt gefahrenen Geschwindigkeit Rechnung. Zum anderen trägt die Beschränkung dazu bei, den Verkehrslärm zu reduzieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde untersucht, ob zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung Maßnahmen sinnvoll sind. Um einen reibungslosen Ablauf im Kreuzungsbereich *Kolpingstraße / Große Rosenstraße* zu gewährleisten, soll nun eine Linksabbiegerspur auf der *Große Rosenstraße* zur Parkhauszufahrt eingerichtet werden. Erkennbar ist, dass der Bebauungsplan der Einrichtung einer Linksabbiegerspur nicht im Wege steht und diesbezüglich ausreichend Flächen innerhalb des Straßenraums zur Verfügung stehen. Die Sicherung aller im Rahmen der Umsetzung der Planung erforderlichen Verkehrsertüchtigungsmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag (s. Kap. E).

Um die Erreichbarkeit für Radfahrer sicherzustellen und für Beschäftigte und Kunden attraktive Stellplätze zu bieten, werden im Bereich des Stiches *Große Rosenstraße* ausreichend Fahrrad-Stellplätze angeboten. Durch ihre direkte Zuordnung zum Eingang der Osnabrück Arcaden in Nähe der „Core Attraction“ ist von einer Akzeptanz der Stellplatzanlage auszuge-

hen. Diese zentrale Lage soll die öffentlichen Straßenräume *Neumarkt* und *Johannisstraße*, die intensiv vom ÖPNV belegt sind, von parkenden Fahrrädern entlasten.

2.2 Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen u. Ä. kann sichergestellt werden. Zur Planverwirklichung werden umfangreiche Leitungsverlegungen (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) notwendig werden.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren werden diese Maßnahmen in Abstimmung mit den notwendigen Rückbaumaßnahmen an der Unterführung *Neumarkt* inkl. Rampe an der *Johannisstraße* und den Abriss- und Hochbaumaßnahmen für das geplante Einkaufszentrum koordiniert. Damit wird sichergestellt, dass der Planungs- und Bauprozess effizient und mit möglichst geringen negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft und die verkehrliche Erschließung dieses innerstädtischen Bereiches erfolgen kann.

Die Löschwasserversorgung erfolgt nach den Vorgaben des DVGW-Regelwerks W 405. Das vorhandene Trinkwassernetz im Umfeld des Planungsgebietes ist für den erwarteten Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann den Löschwasserbedarf sicherstellen.

Das vorhandene Kanalnetz ist für das anfallende Schmutzwasser einer innerstädtischen Bebauung ausgelegt, so dass die Kapazitäten auch für die geplante Neubebauung ausreichend sind.

Aufgrund der bereits heutigen vollflächigen Überbauung des Planbereichs wird durch die geplante Neubebauung keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und diesbezüglich auch kein Mehrabfluss von Niederschlagswasser zu erwarten sein.

Sollten zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern sein, werden die Versorgungsträger bestrebt sein, hierfür persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bewilligt zu bekommen.

3 Immissionsschutz

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens werden die zusätzlichen, durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums ausgelösten Auswirkungen betrachtet.

Gutachterlich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, welche schalltechnischen Auswirkungen der Betrieb des Einkaufszentrums auf die umliegende Bebauung hat (RP Schalltechnik, Fachbeitrag Schallschutz, 27. August 2013).

Das Plangebiet selbst wird durch den Verkehrslärm umliegender Straßen belastet. Daher wurde ebenfalls gutachterlich untersucht, welche Schutzmaßnahmen für die neue oder bestehende Bebauungsstruktur im Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Neben den Auswirkungen des Verkehrslärms wurde auch der anlagenbezogene Gewerbelärm untersucht.

Bei der Untersuchung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde zugrunde gelegt, dass in Teilbereichen die Lärmbelastung im Bestand (*Neumarkt* vierspurig) bereits bei bis zu 75 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts und damit deutlich über den Sanierungswerten liegt. Die geplante Reduzierung auf zwei Fahrspuren wird jedoch zu einer Entlastung in diesem Bereich führen. Gleichzeitig fand allerdings auch Berücksichtigung, dass durch die geplante Zweispurigkeit des *Neumarkts* auf dem Wallring eine Erhöhung der Lärmwerte um 0,1 bis 0,6 dB(A) ermittelt wurde. Hier ist seitens der Stadt durch geeignete Geschwindigkeits- bzw. Fahrbahnsanierungskonzepte gegenzusteuern.

Für die Stadt Osnabrück wurde 2012 eine Lärmkartierung durchgeführt. Der Rat der Stadt Osnabrück hat darauf aufbauend in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Lärmaktionsplan 2013

einstimmig beschlossen. Unter Einbindung der bereits bestehenden Planungen und der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden Maßnahmenkonzepte zur Lärminderung im Straßenverkehr entwickelt. Die Maßnahmenkonzepte münden in ein integriertes Gesamtkonzept, in dem das Vorgehen und die Aktivitäten der Stadt Osnabrück für die nächsten 5 Jahre konkretisiert werden.

In schalltechnischer Hinsicht wurden im Bauleitplanverfahren aufgrund der Lage des Planbereichs, direkt angrenzend an den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 525, drei Planfälle untersucht. Diese sind der Analyse-Nullfall (heutige Situation), der Prognose-Nullfall (umgebauter *Neumarkt* 2015 ohne Einkaufszentrum) und der Prognose-Planfall (umgebauter *Neumarkt* mit realisiertem Einkaufszentrum nach Eröffnung). Der Prognose-Planfall wird noch unterteilt in die Betrachtung für ein Parkdeck mit 350 und eines mit 500 Pkw-Einstellplätzen.

3.1 Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach DIN 18005.

Zum derzeitigen Zeitpunkt (Status Quo 2012) sowie im Falle des umgebauten *Neumarktes* 2015 werden die Orientierungswerte bereits in einigen Bereichen überschritten.

Die Berechnung zum Verkehrslärm hat ergeben, dass weitere Überschreitungen bzgl. der beiden Prognose-Planfälle (Einkaufszentrum mit 350 und 500 Stellplätzen) zu erwarten sind und die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht überschritten werden.

Da in der Regel in solchen innerstädtischen Bereichen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Die stadträumliche Lage mit einer historisch geprägten Straßenrandbebauung schließt aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle aus.

Diesbezüglich wurden im Bebauungsplan zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden festgesetzt, um den Anforderungen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung zu tragen.

Zum Schutz der Gebäude sind Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend der DIN 4109 mit dem Lärmpegelbereich IV, V und VI notwendig. Diesbezüglich werden im Bebauungsplan an den betroffenen Gebäuden die gutachterlich genannten Lärmpegelbereiche für die entsprechenden Fassaden festgesetzt.

3.2 Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach TA Lärm.

Das Einkaufszentrum muss unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus anderen Gewerbebetrieben an den Immissionsorten in der näheren Umgebung die Richtwerte der TA Lärm für Kerngebiete einhalten. Anders als beim Verkehrslärm kann beim Gewerbelärm eine Überschreitung dieser Richtwerte nicht mit Mitteln des passiven Schallschutzes ausgeglichen werden.

Unter Zugrundelegung der Vorbelastungen sind die Beurteilungspegel für Gewerbelärm an den maßgeblichen Immissionsorten der umliegenden Bebauung als Zusatzbelastung berechnet worden. Dabei ist der gesamte Lärm des Einkaufszentrums (Anlieferungsbereich, PKW-Rampen, haustechnische Anlagen) berücksichtigt worden. In der Summe von Vorbelastung und Zusatzbelastung kommt es weder bei Tag noch bei Nacht zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der TA Lärm.

3.3 Verkehrslärbetrachtung im Rahmen des Gewerbelärms nach Nr. 7.4 TA Lärm

Durch den Betrieb des Einkaufszentrums und der dadurch bedingten deutlichen Verkehrsmengensteigerung auf der *Große Rosenstraße* und der *Kolpingstraße* erhöhen sich die Beurteilungspegel für Verkehrslärm an den Immissionsorten der *Kolpingstraße* und *Große Rosenstraße*. Dabei werden die Grenzwerte der 16. BImSchV leicht überschritten bzw. weiter erhöht.

Diese Erhöhung durch den anlagebezogenen Verkehr beträgt allerdings weniger als 3 dB(A), wenn auf der *Große Rosenstraße* im Zuge der Errichtung des Centers die zulässige Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50 km/h auf Tempo 30 km/h reduziert wird. Daher ist es notwendig und vorgesehen, die Geschwindigkeitsreduzierung ordnungsrechtlich umzusetzen. Die Festlegung des Tempolimits erfolgt auf Basis einer Anordnung der Straßenverkehrsbehörde, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit dieser abgestimmt wurde. Damit liegen die Anwendungsvoraussetzungen der Nr. 7.4, 4. Absatz TA Lärm, die ansonsten weitere organisatorische Maßnahmen zur Minderung des anlagenbezogenen Verkehrslärms erfordern würde, nicht mehr vor.

3.4 Lufthygiene

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone der Stadt Osnabrück. Derzeit sind im Bereich des *Neumarktes* Stickstoffdioxid-Überschreitungen vorzufinden. Aufgrund der geplanten und politisch beschlossenen Zweispurigkeit, einer optimierten Verkehrslenkung sowie der Verjüngung der Fahrzeugflotte wird die Belastung durch Stickstoffdioxid zukünftig eine signifikante Reduktion erfahren.

Im Zusammenhang mit der Planung zur Umgestaltung des *Neumarktes* und der geplanten Errichtung des Einkaufszentrums wurde eine neue Betrachtung der zukünftigen Belastungssituation erforderlich.

Im Ergebnis der lufthygienischen Untersuchung wurde festgestellt, dass infolge der hohen Frequentierung des ÖPNV im Bereich des *Neumarktes* im Gehwegbereich direkt vor dem Eingangsbereich des Einkaufszentrums in den Prognose-Planfällen (Einkaufszentrum mit 350 und 500 Stellplätzen) mit Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid zu rechnen ist. Diese Belastungen werden nicht durch das Vorhaben des Einkaufszentrums erzeugt, sondern der Hauptanteil der Emissionen wird den Bussen zugeordnet.

Auch im Bereich der *Johannisstraße* ist aufgrund des hohen Busanteils von Grenzwertüberschreitungen für Stickstoffdioxid auszugehen.

Insgesamt wird die für das Jahr 2015 angenommene reduzierte Hintergrundbelastung jedoch dazu führen, dass bei Realisierung des Einkaufszentrums die maßgeblichen Grenzwerte nicht überschritten werden.

Die mit der Umsetzung des Einkaufszentrums verbundenen Zusatzverkehre führen zu einer signifikanten Erhöhung der Schadstoffkonzentration insbesondere an den Abschnitten *Lyrastraße*, *Kolpingstraße*, *Große Rosenstraße* sowie in Teilabschnitten der *Kommenderiestraße*.

Während die Gesamtbelastung des Stickstoffdioxids in der *Kolpingstraße* und der *Großen Rosenstraße* unterhalb des Grenzwertes verbleibt, führt die vorhabenbedingte Zunahme der mittleren Stickstoffdioxid-Immissionen an der nördlichen *Lyrastraße* sowie im südlichen Abschnitt der *Kommenderiestraße* zu grenzwertnahen, an einigen Abschnitten auch grenzwertüberschreitenden Schadstoffkonzentrationen. Der Unterschied zwischen den Planvarianten (350 / 500 Stellplätze) ist nach gutachterlicher Aussage – insbesondere in Bereichen höherer Belastung – nicht ausschlaggebend.

Die berechneten Grenzwertüberschreitungen in der *Lyra-* und *Kommenderiestraße* wurden in einer worst-case Betrachtung mit einer Hintergrundbelastung aus dem Jahr 2008 berechnet. Die Hintergrundbelastung im Jahr 2015 wird jedoch aller Voraussicht nach geringer sein, so dass dann diese grenzwertnahen Überschreitungen nicht mehr relevant sein würden.

Betrachtet man nur den Gehwegbereich, in dem sich im Wesentlichen die Bürger aufhalten, so liegen mit den Hintergrundbelastungen aus dem Jahr 2008 die Luftbelastungen für Stickstoffdioxid in der Lyra- und der *Kommenderiestraße* unterhalb des Grenzwertes.

D Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) / vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

Hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) einbezogenen Flächen zu unterscheiden:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Im Geltungsbereich des VEP ist der Plangeber nicht an die beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB bzw. nach der BauNVO gebunden (§ 12 Abs. 3 S. 2 BauGB). Im vorliegenden Fall wird das derzeit konkret vom Vorhabenträger beabsichtigte Vorhaben in Grundrissen und Schnitten dargestellt, die Bestandteil des VEP und damit auch Bestandteil des VBP werden.

Vorliegend wird allgemein festgesetzt, dass im Geltungsbereich des VEP ein Einkaufszentrum mit max. 21.500 m² Gesamt-Verkaufsfläche und bestimmten Obergrenzen für einzelne Sortimente zulässig ist. Damit soll ermöglicht werden, dass im Falle des Erwerbs weiterer Flächen durch den Vorhabenträger ein entsprechend geändertes Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, solange das um die zusätzlichen Grundstücke erweiterte Vorhaben noch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen einhält. Innerhalb des Planbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans ist nur ein Einkaufszentrum mit maximal 21.500 m² zulässig, selbst dann, wenn nach einer Erweiterung auf als MK festgesetzte Nachbargrundstücke Teile der Verkaufsfläche dieses Einkaufszentrums außerhalb des Planbereiches liegen.

Mit der Erweiterung des Einkaufszentrums werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Vielmehr werden das verfolgte Planungsziel und die städtebaulich gewünschte Integration durch die noch stärkere Hinwendung zur *Johannisstraße* weiter betont.

Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 1) wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen des Vorhabens in den Grundrissen und Ansichten, die Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, hinsichtlich der äußeren Höhen des Gebäudes in den angegebenen minimalen und maximalen Attikamaßen, der Lage der gekennzeichneten Eingänge im Erdgeschoss, der Verbindung dieser Eingänge durch die Mall, der Lage der Ein- und Ausfahrt zu den Parkdecks, der Lage der Zufahrt der Anlieferung sowie der Struktur der Fassade verbindlich sind.

Hinsichtlich der Breite der Mall, der Lage, Anzahl und Abmessungen der vertikalen Erschließung und der Lufträume, der Abmessungen und Aufteilungen der Verkaufsflächen und sonstigen Nutzflächen innerhalb des Gebäudes, der Anzahl, der Lage und des Maßes von Öffnungen im Gebäude und der Gebäudeversprünge in den Fassaden, der Abmessungen der Park Ebenen und Anordnung der Stellplätze sowie des Materials ist die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan nur beispielhaft.

Die beispielhafte Darstellung ist dem architektonischen Konzept geschuldet, welches in flexibler Weise mit dem Vor- und Rückspringen von Gebäudeteilen auf die weitere Ausgestaltung der Architektur reagieren kann. Im weiteren Verfahren werden, auch in Zusammenhang mit dem Gestaltungswettbewerb zum *Neumarkt*, in Abstimmung mit der Stadt die Fassaden hinsichtlich des Materials, der Farben sowie der Öffnungen etc. detailliert weiter entwickelt.

Im Vorhabenplan wird in den Ansichten die Struktur der Fassade mit ihrem modularen Aufbau mit „Schaukästchen“ (s. Kap. C 1.1) für die einzelnen Straßenabschnitte dargestellt. Die Lage und die exakte Dimension der einzelnen Kuben, die konkreten Öffnungen oder die Materialität

können zum jetzigen architektonischen Planungsstand nicht verbindlich festgesetzt werden. Mit dem Vorhabenplan wird allerdings die Grundstruktur mit dem Aufbau und der Gliederung der Fassade vorgezeichnet. In der weiteren architektonischen Ausarbeitung gilt es, unter Berücksichtigung von Mieterinteressen, die damit definierten Gestaltungsvorgaben zu konkretisieren.

Einbezogene Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB

Die einbezogenen weiteren Grundstücke (*Johannisstraße* 65, 67, 68 und 70 bis 78) bleiben als Kerngebiet überplant und somit einer eigenständigen Nutzung zugänglich. Die Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes und seiner Erweiterungsmöglichkeiten an die Festsetzungen im VEP angepasst. Eine bauplanungsrechtliche Schlechterstellung dieser Grundstücke erfolgt durch die Überplanung nicht.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Einkaufszentrum (EKZ)

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zur Neuordnung und städtebaulichen Aufwertung des zentralen Bereiches der Innenstadt Osnabrücks ist die Errichtung eines an aktuelle Benutzerbedürfnisse und die Marktsituation ausgerichteten Einkaufszentrums vorgesehen. Die Größe des Grundstücks und die städtebaulich vertretbare Dichte an dieser innerstädtischen Stelle ermöglichen innerhalb dieses Einkaufszentrums die Realisierung von ca. 21.500 m² Verkaufsfläche (VK).

Das geplante Einkaufszentrum liegt zentral am *Neumarkt* in der Achse *Große Straße* und *Johannisstraße*. Der Standort erfährt durch die Nachnutzung des Grundstücks des ehemaligen Wöhrl-Kaufhauses und des zugehörigen Parkhauses eine für die Innenstadtentwicklung wichtige Aufwertung, welche die Funktion des *Neumarktes* als Bindeglied zwischen Altstadt und Neustadt nachhaltig stärken wird.

Es wird damit ein Beitrag geleistet, durch die zu erwartende Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Geschäftszentrums, die oberzentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zu stärken. Dies geschieht auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen in einer für die Versorgungsbereiche der Stadt Osnabrück und der umliegenden Städte und Gemeinden verträglichen Art und Weise.

Gemäß § 12 Abs. 3 ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Aufgrund der Vorhabenbezogenheit sowie der Erfordernis, eine Steuerung der potentiellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen zu entsprechen, wird im Bebauungsplan ein Einkaufszentrum mit maximal 21.500 m² Verkaufsfläche und ergänzende Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums festgesetzt.

Neben der festgeschriebenen Gesamtverkaufsfläche werden im Einzelnen auf Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung für die jeweiligen Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen (Flächenpool) festgesetzt, um ein gewisses Maß an Flexibilität bei Mieteränderungen zu gewährleisten. In der Addition dieser Flächen wird hierdurch die Gesamtverkaufsfläche zwar überstiegen, dies jedoch nur als theoretischer Wert. Denn wenn in einem Sortiment die ermittelte Verkaufsfläche unter Ausnutzung der vollständigen Verkaufsflächenpotenziale erfolgen würde, müssten in anderen Sortimenten Verkaufsflächenreduzierungen vorgenommen werden, um letztendlich die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum nicht zu überschreiten.

Die gutachterlich entwickelte ortsspezifische Systematik mit den entsprechenden Warengruppen wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die im Rahmen der Erstellung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Osnabrück entwickelte Sortimentsliste wurde, um einen Abgleich zu ermöglichen, als Anhang in die Festsetzungen aufgenommen.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Osnabrücker Liste grundsätzlich zulässig, solange die Gesamtverkaufsfläche von 21.500 m² nicht überschritten wird. Da nicht zentrenrelevante Sortimente keine funktionale Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche haben, sind hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den zukünftigen Nutzungs- und Flächenansprüchen an einen derartigen innerstädtischen Einzelhandelsstandort. Zur Ergänzung der Hauptnutzung Einzelhandel und damit zur Schaffung einer innenstadttypischen Nutzungsvielfalt, werden neben den Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kino (ausgenommen Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen), öffentliche Einrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Büros und Praxen sowie Nebenanlagen als zulässig festgesetzt. Weiterhin sind konsumnahe Dienstleistungen und Gesundheitsdienstleistungen zulässig. Darüber hinaus ist neben den o. g. Nutzungen ab dem zweiten Obergeschoss auch eine Großgarage mit maximal 475 Pkw-Einstellplätzen (davon max. 425 Kurzzeiteinstellplätze und max. 50 Dauereinstellplätze) zulässig.

Durch die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften wird dem vorgesehenen Konzept entsprochen, im Einkaufszentrum durch gastronomische Angebote geeignete Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche sowie eine Verzahnung mit den angrenzenden öffentlichen Flächen zu schaffen. Einer Begrenzung der Nutzflächen für Gastronomie bedarf es nicht. Die Flächen solcher gastronomischer Nutzungen nehmen innerhalb vergleichbarer Einkaufszentren eine untergeordnete Rolle ein. Die überbaubaren Flächen lassen auf den vorgesehenen Handelsebenen neben den maximal zulässigen Verkaufsflächen, den sonstigen Nutzflächen der Einzelhandelsbetriebe und den vorgesehenen Stellplätzen nur noch begrenzt weitere Nutzungen zu. Eine spätere Umnutzung gastronomischer Flächen zu weiteren Verkaufsflächen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 21.500 m² ausreichend begrenzt.

Entsprechend den umliegenden innerstädtischen Nutzungen sind im Einkaufszentrum weitere kerngebietstypische Nutzungen wie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Weiterhin sind Kinos zulässig, soweit sie mit den umliegenden Nutzungen verträglich sind. Daher sind Sexkinos oder sogenannte „Kabinenkinos“ ausgeschlossen. Sie sind vor allem deshalb unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. In der städtebaulich zentralen Lage am *Neumarkt* und der *Johannisstraße* und den dort befindlichen Bushaltestellen mit einer sehr hohen Frequentierung von Schülerinnen und Schülern ist die Ansiedlung o. g. Nutzungen, die das gesamte Gebiet negativ prägen würden, nicht verträglich. Auch können solche Nutzungen weitere Ansiedlungen von Sex-Shops, Spielhallen o. ä. begünstigen und die angestrebten Hauptnutzungen in diesem Bereich verdrängen. Einem möglichen Trading-Down-Effekt über die Etablierung solcher Angebote soll damit vorgebeugt werden.

Die zentrale Lage innerhalb der Innenstadt, die Nachbarschaft zum Gericht und die hohe Fußgängerfrequenz im Bereich *Neumarkt*, *Große Straße*, *Johannisstraße* qualifizieren diesen Standort auch für die Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen. Diesbezüglich sind solche Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums zugelassen. Ferner sind als ergänzende Nutzungen auch konsumnahe Dienstleistungen zulässig. Darunter fallen Angebote, die vorrangig nicht auf den Verkauf von Waren gerichtet sind, sondern im überwiegenden Maße Dienstleistungen bieten: darunter sind Nutzungen wie z. B. ein Schlüsseldienst, ein Schuster für Reparaturen oder eine Reinigung zu verstehen.

Zur Abrundung des Nutzungskonzeptes werden zudem Büros und Praxen, Nebenanlagen sowie Gesundheitsdienstleistungen zugelassen. Letztere haben direkt oder auch indirekt mit der Gesundheit und Genesung von Menschen zu tun. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Sanitätsdienste oder das Gesundheitshandwerk. Dieser multifunktionale Ansatz soll zur Belebung des Einkaufszentrums beitragen und die Verzahnung mit den bestehenden Nutzungen in der Innenstadt fördern.

Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung in Verbindung mit der geplanten Neuordnung des *Neumarktes* sollen eine attraktive Situation und Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches entstehen lassen. Die Nutzungen und Flächen im Geltungsbereich sowie darüber hinaus sollen zu einem ansprechenden, von allen Bevölkerungsgruppen angenommenen Stadtraum werden. Die o. g. Nutzungen würden dieser Zielsetzung entgegenstehen und statt der funktionalen Aufwertung des Innenstadtbereiches zu einer Abwertung führen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind neben den anderen o. g. Nutzungen ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Die festgesetzte Anzahl von 475 liegt weit unter der bauordnungsrechtlich erforderlichen Zahl. Diese Stellplatzreduzierung ist der hoch integrierten Lage des Standortes des Einkaufszentrums und dem hervorragenden ÖPNV-Angebot geschuldet. Durch die getroffene Festsetzung wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend am Ort des Bedarfes gewährleistet und somit zusätzlicher Parksuchverkehr in der Innenstadt vermieden. Zudem können damit die attraktiven, städtebaulich wirksamen Geschosse von Stellplätzen freigehalten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bereich des Einkaufszentrums die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) i. V. m. der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über Oberkanten (OK) über Normalhöhennull (NHN) definiert.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Einkaufszentrum, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 orientiert sich an der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und architektonischen Planung (VEP) und den Flächenanforderungen der vorgesehenen Nutzungen. Im Bestand sind die Flächen bereits heute vollständig durch das ehemalige Kaufhaus Wöhrl, das Parkhaus, die Stellplatzflächen und Hofsituationen überbaut bzw. versiegelt. Zudem ist aufgrund der innerstädtischen Lage im Kontext mit den umgebenden Kerngebieten und der damit verbundenen gewünschten Verdichtung der Baustruktur eine GRZ von 1,0 städtebaulich sinnvoll und notwendig. Dies dient einer attraktiven Weiterentwicklung dieses Standortes mit seiner zentralen Funktion und entspricht darüber hinaus den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes.

Für die Nutzung als Einkaufszentrum sind keine nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder Freiflächen erforderlich. Es beherbergt ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen, so dass die Festsetzung einer GRZ von 1,0, wie sie nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete zulässig ist, städtebaulich gerechtfertigt ist. Trotz seiner Kompaktheit gewährleistet das Einkaufszentrum jedoch aufgrund seiner vielfältigen Eingänge und der inneren Erschließung eine hohe fußläufige Durchlässigkeit.

Für das geplante Einkaufszentrum ist die Festsetzung einer Vollgeschossanzahl als Höhenbegrenzung nicht sinnvoll, da die üblichen Handelsgeschosse eine Geschosshöhe von vier bis fünf Metern und mehr erreichen können. Die Höhenentwicklung wird daher über eine Geschossflächenzahl i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen (siehe unter D 1.2.2) sichergestellt. Die

festgesetzte GFZ von 4,0 und die festgesetzten maximalen Oberkanten für bauliche Anlagen orientieren sich am derzeitigen Bestand mit einer überwiegend viergeschossigen Bebauung. Auch künftig ist in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich gewünscht, dass eine Höhe entsprechend vier Vollgeschossen nicht unterschritten werden soll, um weiterhin eine prägende, den Platz begrenzende Raumkante und somit eine angemessene Höhenentwicklung im Bereich des südlichen *Neumarktes* zu erhalten.

Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GFZ liegen vor:

Städtebauliche Gründe:

Das Plangebiet umfasst Grundstücke, die heute bereits fast vollständig überbaut sind und deren nicht überbaute Restflächen vollständig versiegelt sind. An dieser zentralen Lage innerhalb der Innenstadt kann ein Einkaufszentrum nicht mit vorgelagerten Stellplatzflächen realisiert werden. Das Konzept des Investors sieht daher vor, dass die notwendigen Stellplätze und darüber hinaus auch die Anlieferungsbereiche in das Gebäude integriert werden. Um für Handelsnutzungen etc. die attraktiven unteren Ebenen bereithalten zu können, werden die Stellplätze in den oberen Ebenen untergebracht. Einen Bedarf für Freiflächen gibt es nicht. Das Einkaufszentrum ist ein kompaktes Gebäude, das keine nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfordert.

Durch das neue Gebäude werden die in der Umgebung vorhandenen Blockstrukturen bzw. die Straßenrandbebauung aufgenommen und die städtebauliche Integration des Baukörpers in die bestehende Struktur sichergestellt. In Anlehnung an diese vorhandene Maßstäblichkeit der umliegenden, als Kerngebiete festgesetzten Bereiche der Innenstadt, wird für das Einkaufszentrum eine höhere Dichte, als die in § 17 BauNVO für Kerngebiete vorgesehene (3,0), festgesetzt. Dies trägt der herausragenden Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Osnabrück Rechnung. Um dem besonderen Potential der Fläche gerecht zu werden, ist eine intensive bauliche Nutzung anstelle der derzeit teilweise untergenutzten bzw. handelsfunktional- und stadtgestalterisch nicht mehr zeitgemäßen Nutzungen städtebaulich sinnvoll und notwendig, um diesen Standort, seiner zentralen Funktion entsprechend, attraktiv weiterentwickeln zu können.

Demzufolge werden o. a. städtebauliche Belange bei der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung umfassend berücksichtigt.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Die vorhandene hervorragende Anbindung an den ÖPNV sowie die verkehrsgünstige Lage der Flächen im Geltungsbereich stellen einen wesentlichen, vorhandenen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung, insbesondere die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, ausgeglichen werden. Die bei einer Planung auf der „grünen Wiese“ erforderlichen Verkehrswege und die damit verbundenen Emissionen können bei der Nutzung dieser innerstädtischen Flächen vermieden werden. Zudem sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° und einer Fläche von mehr als 200 m² flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

Als die höhere Verdichtung ausgleichende Umstände sind der in der Nähe vorhandene Flusslauf der Hase mit dem Uferweg in östlicher Richtung sowie der in westlicher Richtung befindliche Park der Universität Osnabrück zu nennen.

Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse:

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen neuen baulichen Nutzung mit einem attraktiven Einkaufszentrum mit hoher architektonischer Qualität werden die allgemeinen Anforderungen an

gesunde Arbeitsverhältnisse eingehalten. In dem geplanten Einkaufszentrum ist außer ggf. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen keine Wohnnutzung vorgesehen. Sollte es dazu kommen, dass diese Nutzung umgesetzt wird, wird dies nur im obersten Geschoss erfolgen, wo entsprechende Freiräume (Dachterrassen) vorgesehen werden können.

Darüber hinaus werden durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen die Belange der umliegenden Wohnnutzungen berücksichtigt.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können, wurden im Rahmen des Verfahrens die einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Ergebnisse in einem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt ist, zusammengefasst. Durch die gemäß § 1a BauGB vorgeschriebene Verpflichtung zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ist davon auszugehen, dass die Belange der Umwelt in ihrer Gesamtheit eine ausreichende Berücksichtigung finden. Da für die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits in den bislang gültigen Bebauungsplänen eine vollständige bauliche bzw. verkehrliche Nutzung ausgewiesen und auch realisiert ist, ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Verringerung der Fahrspuren auf dem Neumarkt für den Individualverkehr auf zwei Spuren werden neben einer Verkehrsminderung in diesem Bereich gleichzeitig die Lärm- und Schadstoffmissionen gesenkt.

Darüber hinaus ist eine hervorragende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die direkt am Plangebiet befindlichen Haltestellen am *Neumarkt* und in der *Johannisstraße* gegeben. Durch entsprechende Maßnahmen wird zudem die Fuß- und Radwegeverbindung am Neumarkt sowie in der Achse *Große Straße / Johannisstraße* deutlich verbessert.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden werden im Plangebiet keine ebenerdigen Stellplätze ausgewiesen. Die geplanten Stellplätze werden in den Parkebenen auf dem geplanten Einkaufszentrum untergebracht.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung der städtebaulich gewollten Höhenentwicklung und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden entsprechende Oberkanten (OK) für das Einkaufszentrum festgesetzt.

Zur Wahrung der städtebaulich gewünschten Silhouette am *Neumarkt* und unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes wird im Bereich des *Neumarktes* eine minimale und maximale Oberkante (OK 83,5 m bis 84,6 m ü. NHN) in einem 5,0 m breiten Streifen festgesetzt. Um entlang der *Johannisstraße* eine entsprechend der bestehenden Bebauung städtebaulich wirksame Raumkante zu sichern, wird in einem 3,5 m breiten Streifen im nördlichen Bereich eine minimale Oberkante von 81,5 m und im südlichen Bereich eine von 75,0 m ü. NHN festgesetzt.

Die maximale Oberkante in den o. g. Streifen am *Neumarkt* und entlang der *Johannisstraße* orientiert sich an der Bestandshöhe von 84,6 m ü. NHN des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes.

In den stadträumlich nur begrenzt einsehbaren Bereichen rückwärtig zu den Straßenraumkanten wird eine maximale Oberkante von 88,0 m ü. NHN festgesetzt, um die architektonische und konstruktive Umsetzung des Einkaufszentrums zu gewährleisten.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass in dem stadträumlich sensiblen Bereich über die Höhe des Gerichtsgebäudes reichende Gebäudeteile vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum aus nicht wahrnehmbar sind und die Ansicht städtebaulich nicht gestört wird.

Für die weiteren Gebäudeabschnitte des Vorhabens, die bis an die *Große Rosenstraße* heranreichen, ist die Höhenentwicklung durch die einzuhaltenden Abstandflächen gegenüber der Mitte der Straße vorbestimmt. Das architektonische Konzept sieht vor, zur Wahrung der notwendigen Abstände und damit zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung, das Gebäude entsprechend zurückzustaffeln. Die stadträumlich gewünschte Fassung des nördlichen Straßenrandes der *Große Rosenstraße* wird durch eine zweigeschossige Straßenrandbebauung sichergestellt. Darüber springt das Gebäude entsprechend zurück.

Mit den Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen zu abweichender Bauweise und Grenzabständen (s. hierzu unter Punkt D 1.3 und 1.4) werden eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung festgeschrieben und negative Auswirkungen für die Umgebung ausgeschlossen. Nachbarschaftliche Belange werden umfassend berücksichtigt. Insbesondere wird der geplante Baukörper einen ausreichenden Abstand zu rückwärtigen Fenstern von Wohnungen und sonstigen schutzwürdigen Aufenthaltsbereichen auf den benachbarten Grundstücken einhalten.

An diesem innerstädtischen Standort ist städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft der Neubebauung grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Somit ist hierzu eine entsprechende Festlegung aus stadtgestalterischen Gründen gerade an dieser innerstädtischen Stelle geboten.

Dies gilt im Besonderen für die notwendigerweise entsprechend technisch ausgestatteten großflächigen Handelseinrichtungen, die stadträumlich exponiert zum *Neumarkt* angeordnet sind. Diese geplanten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen haben in der Regel einen erhöhten Bedarf an Lüftung und Kühlung.

Damit Technikaufbauten und alle sonstigen Aufbauten städtebaulich nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von den Gebäudefassaden so weit zurückspringen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht in Erscheinung treten, und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenze / Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Einkaufszentrum mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen bestimmen die Stellung und Grundflächen der baulichen Anlagen derart, dass die angestrebte städtebauliche Ordnung nach Vorgabe einer konkreten hochbaulichen Planung realisiert werden kann.

Um an der *Johannisstraße* die räumliche Fassung zu sichern, wird im südlichen Bereich des bis an die *Johannisstraße* heranreichenden Einkaufszentrums analog zum Kerngebiet eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung definiert damit die gewünschte städtebauliche Raumkante. In der nördlichen *Johannisstraße* werden Baugrenzen festgesetzt, die den erforderlichen Rücksprung von der Vorderkante in den unteren Geschossen im Hinblick auf das dort festgesetzte Gehrecht möglich machen.

1.3.2 Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen

Zur prägnanten Herausbildung einer städtebaulichen Gestalt im Eckbereich des *Neumarktes* und der *Johannisstraße* ist es zulässig, in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich den öffentlichen Straßenraum maximal einen Meter weit zu überbauen. Um die verkehrlichen Belange hier zu berücksichtigen, ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m einzuhalten. Die obere Höhe dieser Auskrangung orientiert sich an der Festsetzung für die minimale und maximale Oberkante im Fassadenbereich des *Neumarktes* bzw. der nördlichen *Johannisstraße*. Auf diese Weise wird die Ecksituation städtebaulich betont. Es wird in stadtraumverträglichem Maße eine Marke für die Fortsetzung der Einkaufszone in Verlängerung der Fußgängerzone der *Große Straße* gesetzt, die von dort aus wahrnehmbar ist.

Östlich der Zuwegung (Stich) zwischen *Große Rosenstraße* und *Seminarstraße* sind Gebäude mit Öffnungen zur Straße baurechtlich genehmigt worden, obwohl die Widmung dieser Straße nicht wirksam geworden ist und die Straße immer im privaten Eigentum des Rechtsvorgängers des Vorhabenträgers stand. Aufgrund dieser Eigentumslage hätte der Vorhabenträger die Abstandfläche seines Gebäudes bis zur östlichen Kante der Zuwegung abtragen können. Umbauten, Nutzungsänderungen und Neubauten auf den östlich angrenzenden Grundstücken wären dann zukünftig nur unter Einhaltung der Abstandfläche bis zur Grundstücksgrenze oder als geschlossene Bebauung ohne Öffnungen denkbar. Eine solche Bebauung wäre jedoch städtebaulich nicht erwünscht. Der Vorhabenträger hat daher zugestimmt, dass der verbleibende Teil der Zuwegung (soweit er östlich liegende Drittgrundstücke erschließt) zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird, so dass die Abstandflächen der beiderseitigen Bebauung bis zur Mitte der neuen öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen. Die Verkehrsfläche bleibt aber weiterhin im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Die Unterbauung dieser Fläche bleibt ihm möglich. Um die Erschwernisse für die oberirdische Bebauung auszugleichen, wird das Maß der Abstandfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für diesen Bereich von 0,5 H auf 0,25 H verringert. Dies ist angesichts der vorhandenen vorgesehenen Nutzungen vertretbar. Zusätzlich kragt das Gebäude an dem Stich *Große Rosenstraße* im ersten Geschoss aus und ermöglicht auf der Hauptverkaufsebene gut geschnittene und proportionierte Verkaufsflächen. Unterhalb der 2,0 m breiten Auskrangung bietet sich ein witterungsgeschützter Unterstand für Fahrräder an. Die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche wird durch Baugrenzen definiert. Um eine problemlose Befahrbarkeit zu gewährleisten, ist hier eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m vorgeschrieben. Die Höhe des Gebäudevorsprungs darf ein Maß von 88,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Dies entspricht der festgesetzten maximalen Oberkante für bauliche Anlagen.

Auf der Ostseite des Stichts *Große Rosenstraße* haben derzeit nur eine Spielhalle und ein Fast-Food-Restaurant Fenster unmittelbar an der zukünftigen Verkehrsfläche. Auf der Westseite sind die Nutzungen im Einkaufszentrum auf das normale Maß der Abstandfläche nicht angewiesen. Zukünftigen Gebäuden auf der Ostseite wird zwar nur eine eingeschränkte Belichtung ermöglicht, mit der Widmung der Fläche werden jedoch überhaupt Fenster an der Straßenbegrenzungslinie erst ermöglicht.

1.3.3 Unterbauung der Verkehrsflächen

Im Bereich des Stichts *Große Rosenstraße* ist vorgesehen, unter Berücksichtigung bestehender bzw. notwendiger Leitungen Teile der öffentlich gewidmeten Straßenräume durch das Einkaufszentrum zu unterbauen. Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine solche Unterbauung. Allerdings muss durch den Vorhabenträger in nachgelagerten Verfahren sichergestellt werden, dass die Infrastrukturversorgung und die Entwässerung uneingeschränkt möglich sind und bauordnungsrechtliche und brandschutztechnische Regelungen eingehalten werden.

Eine zulässige Unterbauung der Stichstraße *Große Rosenstraße* soll ermöglichen, dass in diesem Bereich erforderliche technische und sonstige Einrichtungen des Einkaufszentrums

untergebracht werden können. Aufgrund der Unterbauung werden auch diese Flächen in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen.

Diese Unterbauung muss aus o. g. Gründen in enger Abstimmung mit der Stadt und den zuständigen Versorgungsträgern erfolgen.

1.3.4 Unterschreitung der Baulinie

Die festgesetzten Baulinien dürfen in den Erdgeschosszonen entlang der *Johannisstraße* um bis zu 3,5 m zurückversetzt werden, um für Handelsnutzungen attraktive Eingangsbereiche zu schaffen. Darüber hinaus kann hierdurch ein zusätzlicher Wetterschutz auch für Kunden des ÖPNV erzielt werden.

In den jeweils obersten Geschossen wird durch diesen dort ebenfalls zulässigen Rücksprung eine qualitätvolle Ausgestaltung mit Dachterrassen ermöglicht.

1.4 Bauweise

Abweichende Bauweise

Im bislang bestehenden Bebauungsplan Nr. 473 war für die Flächen im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO bezieht sich auf die seitlichen Grundstücksgrenzen. Angesichts des Zuschnitts des Einkaufszentrums ist die Definition der seitlichen Grundstücksgrenze nicht eindeutig. Um hierfür eine eindeutige Festsetzung zu treffen, die sowohl den bauordnungs- und nachbarschaftsrechtlichen Belangen als auch der gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht, wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, welche ein Anbauen an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorschreibt. Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund der städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtung in dieser innerstädtischen Lage zu betrachten, da durch die kleinteilige Parzellenstruktur im Bereich der vorhandenen Bebauung, in Verbindung mit dem daran anschließenden, geplanten Einkaufszentrum, ungewollte Lücken in der Bebauung bzw. nicht nutzbare Innenhöfe an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entstehen würden.

Die festgesetzte abweichende Bauweise stellt die stadträumlich gewünschte Geschlossenheit der Bebauung und eine dem Standort entsprechende räumliche Fassung des Straßenraumes sicher.

1.5 Grenzabstände

Die Abstandflächen haben vorliegend nur Bedeutung gegenüber den Straßenverkehrsflächen. Die vorhandene städtebauliche Situation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit bereits durch überwiegend grenzständige Gebäude geprägt. Angesichts der stark verdichteten innerstädtischen Lage und in Anbetracht der städtebaulich gewünschten Höhenentwicklung, wird allseitig eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben (siehe oben).

Entsprechend der zentralörtlichen Lage des Plangebietes soll das Einkaufszentrum städtebaulich eng in die bestehende Stadtstruktur integriert werden. Darüber hinaus soll die historische Stadtstruktur (vgl. Kap. A 2.2.5) aufgegriffen werden und klare Straßen- und Platzräume sollen ausgebildet werden. Diesbezüglich ist es notwendig, im Bereich die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu benachbarten Verkehrsflächen öffentlicher Straßen abweichend von § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) auf der *Seminarstraße*, dem Stich *Große Rosenstraße* und dem Teil der *Johannisstraße*, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, auf das Maß von 0,25 der Höhe zu reduzieren. Die Abstandfläche muss jedoch mindestens 3,0 m betragen und darf maximal bis zur Mittellinie der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche reichen.

1.6 Vorgehungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

1.6.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchungen an den Baugrenzen entlang des *Neumarktes*, der *Johannisstraße* sowie der *Große Rosenstraße* im Bereich des Einkaufszentrums im Bebauungsplan die notwendigen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis einer möglichen Büronutzung innerhalb des Einkaufszentrums Rechnung getragen. Ziel ist, trotz zu hoher Außenwerte die Einhaltung von Innenwerten sicherzustellen, die die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Zudem wird diesbezüglich festgesetzt, dass die Lärmpegelbereiche für alle Gebäudefronten, die an den gekennzeichneten Baugrenzen parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, gelten und dass dies bei Neu-, Um- und Anbauten eingehalten werden muss.

1.6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich der straßenlärmmzugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB) \geq III gelegenen Fassaden Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, dem Aufenthalt von Kindern dienen oder in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Damit wird auf der Objektplanung die notwendige Flexibilität eröffnet, anhand eines konkreten Nachweises gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

1.6.3 Lufthygiene

Um die lufthygienische Situation im Bereich des *Neumarktes* zu verbessern, wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht mit einer Mindestbreite von 3,5 m zu belasten ist. In diesem Bereich ist eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 6,0 m sicherzustellen. Ausnahmsweise kann eine geringere lichte Durchgangshöhe zugelassen werden, wenn aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken bestehen.

1.7 Dachbegrünungen

Als ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas wird eine Dachbegrünung für das Einkaufszentrum festgesetzt. Durch die extensive Dachbegrünung von Flächen mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad und einer Fläche ab einer Dachflächengröße von mehr als 200 m² können Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert werden und dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus kann aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches mehr Niederschlagswasser wieder verdunsten und der Abfluss des Wassers wird verzögert. Damit werden die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung,

u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Die Mächtigkeit des Gründaches sollte mindestens 10 cm betragen. Ansonsten kann ein extensives Gründach sehr schnell an Wirkung verlieren, da sie bei austauscharmen sommerlichen Wetterlagen schnell austrocknen und sich ebenfalls stärker aufheizen als feuchtere Flächen.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moosen) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

Diese Festsetzung gilt, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen und soweit die Dachflächen nicht als Flächen für Rampen und deren Überdachung oder als Stellplätze dienen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die der Belichtung dienen und technische Aufbauten.

1.8 Gehrechte

1.8.1 Gehrecht G1

Im Bereich des *Neumarktes / Neuer Graben* sind vor dem Hintergrund der geplanten Positionierung der Bushaltestellen auf der südlichen Straßenseite und der Fußwegbreiten in den Erdgeschosszonen ausreichend große Flächen erforderlich, die auch als Wartezonen dienen sollen. Um hier ein gemittelttes Maß für den erforderlichen Straßenraum sicherzustellen, wird entlang des *Neumarktes* einschließlich der Ecke *Johannisstraße* eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Gehrecht im Erdgeschoss zu belasten ist. Diese Fläche sichert vor den Haltestellenbereichen eine Breite zwischen Bordsteinkante und Fassade von mindestens 7,0 m. Damit wird den Erfordernissen des ÖPNV-Verkehrs Rechnung getragen, indem vor den stark frequentierten Haltestellen am *Neumarkt* ausreichend Raum für wartende Fahrgäste geschaffen wird und gleichzeitig die Durchwegung des Bereiches vor dem Einkaufszentrum sichergestellt ist. Der notwendige Witterungsschutz wird im Wesentlichen durch die Auskrugung der Obergeschosse sichergestellt.

Im Bereich der nördlichen *Johannisstraße* wird durchgehend bis *Johannisstraße 67* dieses Gehrecht mit der Breite von 3,5 m weitergeführt. Aufgrund des dort derzeit sehr beengten Fußwegbereiches und der starken Frequentierung infolge der Bushaltestellen sind die in diesem Bereich erforderlichen Flächen für Wartezonen und Bewegungsflächen sicherzustellen.

Die letztendliche Ausformulierung der Gehrechtsbereiche ist dem architektonischen Konzept für das Einkaufszentrum geschuldet und wird im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert und im Durchführungsvertrag gesichert. Ebenso erfolgt die Abstimmung zur Möblierung im Bereich der Haltestellen auf Basis der Ergebnisse des Freiraumwettbewerbs in nachgelagerten Planungsschritten.

1.8.2 Gehrecht G2

Die historische Bedeutung der *Seminarstraße* als öffentlicher Straßenzug und Ausdruck der stadthistorischen Bedeutung und Ablesbarkeit wird vom Grundsatz her aufgegeben. Um jedoch die historische Bedeutung trotz einer Überbauung herauszustellen, soll eine Durchwegung der *Seminarstraße* mit Anbindung an die *Johannisstraße* für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Um diese Durchquerung dauerhaft sicherzustellen, wird in diesem Bereich eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Gehrecht im Erdgeschoss zu belasten ist. Um einerseits

eine ausreichend breite Durchwegung zu sichern, dabei aber gleichzeitig eine gewisse Flexibilität bei der Ausgestaltung zu gewähren, ist festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche ein Gehrecht mit einer Mindestbreite von 5,0 m zu begründen ist.

1.8.3 Gehrecht G3

Um von der Stichstraße *Große Rosenstraße* im Bereich des Einkaufszentrums eine fußläufige Durchwegung bis zur *Seminarstraße* zu ermöglichen, wird hier ebenfalls eine Fläche festgesetzt, welche mit einem Gehrecht für das Erdgeschoss zu belasten ist. Diese Festsetzung soll zudem dazu beitragen, dass in diesem Bereich keine abgeschottete Hinterhofsituation entsteht.

Weitere Details, wie beispielsweise die Zeiträume für die Offenhaltung, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK 1, 2 und 3)

Die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen an der *Johannisstraße* werden in Fortschreibung des gültigen Planungsrechtes, in Anbetracht der in der Umgebung vorliegenden Nutzungen sowie der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 525 vorgesehenen Kerngebietsfestsetzungen ebenfalls als Kerngebiet mit den Teilbereichen MK 1, 2 und 3 festgesetzt. Dieses Kerngebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Osnabrücks und übernimmt somit in Kombination mit den umliegenden Kerngebieten die Funktion, die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur an zentraler Stelle der Innenstadt zu ermöglichen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind in dem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO generell die kerngebietstypischen Nutzungen zulässig. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten, Sexkinos und Spielhallen sowie andere Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung sowie Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind vor allem deshalb unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und die beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Ebenso sind Bordelle und bordellartige Betriebe aus bereits o. g. Aspekten ebenfalls ausgeschlossen.

Dies geschieht vor dem Hintergrund der an diesem Standort vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe für die Ausschlüsse dieser Nutzungen. Im Einzelnen sind dies:

- Stärkung der Osnabrücker Innenstadt

Die Osnabrücker Innenstadt bildet das Zentrum für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie und stellt einen starken Anziehungspunkt für Kunden aus dem gesamten Einzugsbereich und darüber hinaus dar.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Hauptzentrums Innenstadt in einer B- bzw. C-Lage. Gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept, Fortschreibung 2009 / 2010 soll das Hauptzentrum Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung sein. Hier soll der Einzelhandel sinnvolle Ergänzungen und attraktive Anbindungen an die bestehende Hauptgeschäftslage mit ansprechender Gestaltung erhalten.

- Verhinderung einer Abwertung des Stadtquartiers und Verdrängung von Nutzungen

Die negativen Auswirkungen der o. g. Nutzungen liegen in erster Linie in dem Verdrängungseffekt gegenüber den anderen Hauptnutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe etc. Dieser sogenannte Trading-down-Effekt entsteht durch die

Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z. B. Spielhallen).

Durch massive Ansiedlungsversuche von Spielhallen, Sex-Shops u. ä. droht die Gefahr der Verödung. Die Kunden der Spielhallen stellen zudem nur in beschränktem Maße eine potentielle Kundschaft für die benachbarten Läden und die Gastronomiebetriebe dar. Die Häufung von Spielhallen, Sexshops u. ä. fördert somit den Abwärtstrend der Geschäftslagen und die Wertminderung des gesamten Immobilienstandortes und somit Leerstand.

Die innerstädtischen Geschäftslagen, die durch ihre Ladenlokale mit attraktiven Schau- fenstern oder einladenden Gastronomiebetrieben entlang eines öffentlichen Straßen- raums erst ihr Potential entwickeln, werden beispielsweise durch Spielhallenfronten in ih- rer Entfaltung gestört.

- Verhinderung einer negativen Prägung

In der städtebaulich zentralen Lage am *Neumarkt* und der *Johannisstraße* und den dort befindlichen Bushaltestellen mit einer sehr hohen Frequentierung von Schülerinnen und Schülern ist die Ansiedelung o. g. Nutzungen, die das gesamte Gebiet negativ prägen würden, nicht verträglich.

Diese Untersagungen sind gerade in einer traditionsverpflichteten, historisch geprägten Stadt wie Osnabrück erforderlich, um den Charakter der Innenstadt zu erhalten, Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes sowie Qualitätsminderungen des Warenangebotes zu verhin- dern. Mit dem Ausschluss der vorweggenannten Nutzungen erfolgen auch keine Verdrän- gungsprozesse innerhalb des Stadtgebietes, da hier nur für einen kleinen räumlichen Teilbe- reich die heute vorhandene, durch Einzelhandels- und Büronutzungen geprägte Nutzungs- struktur gesichert und gestärkt werden soll. Mit dem Ausschluss der o. a. Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe wird die Zweckbestimmung des Kerngebietes nicht beeinträchtigt, da Kerngebiete gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen und nicht zwangsläufig auch Arten von Vergnügungsstätten aufweisen müssen.

Um die vorhandene Nutzung der bestehenden Spielhalle (rückwärtig *Johannisstraße* Nr. 76/77) jedoch weiterhin zu ermöglichen und eine Beeinträchtigung des Eigentümers aus- zuschließen wird festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen dieses Betriebes zulässig sind.

Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des ersten Vollgeschosses zuläs- sig. Mit dieser Festsetzung wird eine, an einem solch zentralen innerstädtischen Standort ge- wünschte städtebauliche Nutzungsmischung ermöglicht. Eine Beibehaltung der vorzufinden- den Wohnnutzung trägt maßgeblich zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Öffnungszeiten von Büro- und Einzelhandelsnutzungen bei. Da das Kerngebiet, wie oben beschrieben, nur einen geringen Teil der umliegenden Kerngebiete in der Gesamtbetrachtung darstellt, ist weiterhin eine vorwiegende Nutzung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur sichergestellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Kerngebiet (MK 1, 2, und 3) die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) i. V. m. der Höhe der bauli- chen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird analog zum Einkaufszentrum über Oberkanten (OK) über Normalhöhennull (NHN) definiert.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzungen bezüglich der Grundflächenzahl im Bereich des Kerngebietes werden mit 1,0 festgesetzt. Damit liegt die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der festgelegten

Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete. Zudem ist aufgrund der innerstädtischen Lage im Kontext mit den umgebenden Kerngebieten eine GRZ von 1,0 städtebaulich sinnvoll und notwendig. Darüber hinaus entspricht dies dem bestehenden Planungsrecht.

Um die bestehende Bebauungsdichte im nördlichen Bereich der *Johannisstraße* mit überwiegend viergeschossigen Gebäuden auch künftig zu erhalten, wird für diesen Bereich des Kerngebietes eine GFZ von 4,0 festgesetzt. Diese Festsetzung ist auch in Zusammenhang mit dem angrenzenden und sich mit der bestehenden Bebauung verzahnenden Einkaufszentrum zu betrachten.

In Richtung Süden verringert sich die Dichte und Höhe der vorhandenen Bebauung entlang der *Johannisstraße*, so dass für den Bereich des MK 3 eine GFZ von 3,0 festgesetzt wird.

Aufgrund der innerstädtischen Lage, der relativ kleinen Grundstücke und der bereits vorhandenen und auch weiterhin gewünschten Verdichtung der Baustruktur, ist die Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze der GFZ für Kerngebiete im nördlichen Bereich der *Johannisstraße* städtebaulich gerechtfertigt.

Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GFZ liegen vor:

Städtebauliche Gründe:

Das Kerngebiet umfasst Grundstücke, die heute bereits fast vollständig überbaut sind und deren nicht überbaute Restflächen überwiegend vollständig versiegelt sind. An dieser zentralen Lage innerhalb der Innenstadt ist eine intensive bauliche Nutzung, so wie sie bereits vorliegt, städtebaulich sinnvoll und gewünscht. Darüber hinaus würde eine niedrigere Dichte die Eigentümer in der Ausnutzung ihrer Grundstücke im Vergleich zur heutigen Ausnutzung beeinträchtigen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen:

Die vorhandene hervorragende Anbindung an den ÖPNV sowie die verkehrsgünstige Lage der Flächen im Geltungsbereich stellen einen wesentlichen, vorhandenen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer hohen Verdichtung, insbesondere die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, ausgeglichen werden.

Als die höhere Verdichtung ausgleichende Umstände sind der in der Nähe vorhandene Flusslauf der Hase mit dem Uferweg in östlicher Richtung sowie der in westlicher Richtung befindliche Park der Universität Osnabrück zu nennen.

Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse:

Durch die Festsetzung von maximalen Oberkanten für bauliche Anlagen und durch die einzuhaltenden Abstandflächen werden die maßgebenden Faktoren zur Berücksichtigung der Belange der umliegenden Bebauung, wie z. B. Belichtung, Belüftung und Besonnung, berücksichtigt und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Diese Anforderungen sind zudem im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen und können damit sichergestellt werden.

Zudem sind Wohnungen erst ab dem ersten Vollgeschoss zulässig und die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen schaffen die Möglichkeit, entsprechende innerstädtische Freiräume (Dachterrassen, Rücksprünge von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen) für Wohnnutzungen zu gestalten.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können, wurden im Rahmen des Verfahrens die einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Ergebnisse in einem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt ist, zusammengefasst. Durch die gemäß § 1a BauGB vorgeschriebene Verpflichtung zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ist davon auszugehen, dass die Belange der Umwelt in ihrer Gesamtheit eine ausreichende Berücksichtigung finden. Da für die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits in den bislang gültigen Bebauungsplänen eine vollständige bauliche bzw. verkehrliche Nutzung ausgewiesen und auch realisiert ist, ist keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Gemäß § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Verringerung der Fahrspuren auf dem *Neumarkt* für den Individualverkehr auf zwei Spuren werden neben einer Verkehrsminderung in diesem Bereich gleichzeitig die Lärm- und Schadstoffmissionen gesenkt.

Durch die Festsetzung des Gehrechtes im Bereich der *Johannisstraße* und der dort einzuhaltenen lichten Durchgangshöhe wird sichergestellt, dass aus lufthygienischer Sicht im Bereich der Bushaltestellen keine Bedenken bestehen.

Darüber hinaus ist eine hervorragende Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die direkt am Plangebiet befindlichen Haltestellen am *Neumarkt* und in der *Johannisstraße* gegeben. Zudem wird durch entsprechende Maßnahmen die Fuß- und Radwegeverbindung am *Neumarkt* sowie in der Achse *Große Straße / Johannisstraße* deutlich verbessert.

2.2.2 Überschreitung der GFZ mit Stellplätzen

Bei einer ggf. späteren Erweiterung des Einkaufszentrums ist durch die Zulässigkeit einer Überschreitung der im Kerngebiet MK 3 festgesetzten GFZ von 3,0 durch Stellplätze sichergestellt, dass Parkgeschosse nicht als Vollgeschosse und somit auch nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden müssen. Somit können in dieser innerstädtischen Lage die zulässigen Geschossflächen vollständig für Handelsnutzungen zur Verfügung stehen.

Parkgeschosse sind so auszuführen, dass keine relevanten Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke erfolgen. Dies wird im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft bzw. sichergestellt.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Kerngebiet werden analog zum Einkaufszentrum keine Vollgeschosse, sondern minimale und maximale Oberkanten für bauliche Anlagen festgesetzt.

Die Mindest- und Höchstmaße für die Oberkanten werden ausgehend von der vorhandenen Zahl der Geschosse und auf Grundlage der städtebaulich gewünschten Entwicklung festgesetzt.

Um die städtebaulich prägenden Kanten entlang der *Johannisstraße* zu sichern, wird in einem 3,5 m breiten Streifen im nördlichen Bereich eine minimale Oberkante von 81,5 m und im südlichen Bereich eine von 75,0 m ü. NHN festgesetzt. Im östlichen Bereich der *Große Rosenstraße* wird aufgrund der geringen Straßenraumbreite ein 5,0 m breiter Streifen mit einer minimalen Oberkante von 75,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und stellen die städtebaulich gewollte Höhenentwicklung in diesem Bereich sicher.

Die maximale Oberkante in den o. g. Streifen entlang der *Johannisstraße* und der östlichen *Große Rosenstraße* orientiert sich an der Bestandshöhe von 84,6 m ü. NHN des denkmalgeschützten Gerichtsgebäudes.

In den stadträumlich nur begrenzt einsehbaren Bereichen rückwärtig zu den Straßenraumkanten wird analog zum Einkaufszentrum eine maximale Oberkante von 88,0 m ü. NHN festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass in dem stadträumlich sensiblen Bereich über die Höhe des Gerichtsgebäudes reichende Gebäudeteile vom angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum aus nicht wahrnehmbar sind und die Ansicht städtebaulich nicht gestört wird.

Mit den Festsetzungen zu den Oberkanten baulicher Anlagen in Verbindung mit den Festsetzungen zu abweichender Bauweise und Grenzabständen (s. hierzu unter Punkt D. 2.3 und 2.4) werden eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung festgeschrieben und negative Auswirkungen für die Umgebung ausgeschlossen. Nachbarschaftliche Belange werden umfassend berücksichtigt.

An diesem innerstädtischen Standort ist städtebaulich angestrebt, die Dachlandschaft der Neu- und Altbauung grundsätzlich nicht durch zusätzliche Aufbauten auf den Dächern zu beeinträchtigen. Somit ist hierzu eine entsprechende Festlegung aus stadtgestalterischen Gründen gerade an dieser innerstädtischen Stelle geboten.

Dies gilt auch für die an der *Johannisstraße* befindliche Bebauung im Kerngebiet. Da eine Erweiterung des Einkaufszentrums in diese Bereiche möglich wäre, wird auch im Kerngebiet analog zu den Festsetzungen des Einkaufszentrums eine Festsetzung zu einer ausnahmsweisen Zulassung von Technikaufbauten und sonstigen Aufbauten in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit diese Aufbauten städtebaulich nur in geringem Umfang in Erscheinung treten, können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie von den Gebäudefassaden so weit zurückspringen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gesehen nicht in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Baugrenze / Baulinie

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Kerngebiet mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Im Bereich der stadträumlich wahrnehmbaren Gebäudekante der südlichen *Johannisstraße* werden analog zum Einkaufszentrum Baulinien festgesetzt um die gewünschte städtebauliche Raumkante sicherzustellen. In der nördlichen *Johannisstraße* werden Baugrenzen festgesetzt, die den erforderlichen Rücksprung von der Vorderkante in den unteren Geschossen im Hinblick auf das dort festgesetzte Gehrecht möglich machen.

Die sonstigen Abgrenzungen der überbaubaren Grundstückflächen orientieren sich an den bestehenden Flurstücken und werden mittels Baugrenzen gesichert.

2.3.2 Unterschreitung der Baulinien

Die festgesetzten Baulinien dürfen in den Erdgeschosszonen entlang der *Johannisstraße* um bis zu 3,5 m zurückversetzt werden, um für Handelsnutzungen attraktive Eingangsbereiche zu schaffen. Darüber hinaus kann hierdurch ein zusätzlicher Wetterschutz auch für Kunden des ÖPNV in diesem Bereich erzielt werden.

In den jeweils obersten Geschossen wird durch diesen dort ebenfalls zulässigen Rücksprung eine qualitätvolle Ausgestaltung mit Dachterrassen ermöglicht.

2.4 Bauweise

Abweichende Bauweise

Im bislang bestehenden Bebauungsplan Nr. 473 war für die Flächen im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO bezieht sich auf die seitlichen Grundstücksgrenzen. Angesichts der bestehenden Situation mit teilweise angebauten rückwärtigen Grundstücksgrenzen, ist die Definition der seitlichen Grundstücksgrenze nicht eindeutig. Um hierfür eine eindeutige Festsetzung zu treffen, die sowohl den bauordnungs- und nachbarschaftsrechtlichen Belangen als auch der gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht, wird entsprechend zum Einkaufszentrum eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, welche ein Anbauen an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorschreibt. Diese Festsetzung ist auch vor dem Hintergrund der städtebaulich beabsichtigten Nachverdichtung in dieser innerstädtischen Lage zu betrachten, da durch die kleinteilige Parzellenstruktur im Bereich der vorhandenen Bebauung in Verbindung mit dem daran anschließenden, geplanten Einkaufszentrum ungewollte Lücken in der Bebauung bzw. nicht nutzbare Innenhöfe an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entstehen würden.

Um jedoch ein Zurückspringen mit der Bebauung von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wie teilweise bereits im Bestand vorhanden, zu ermöglichen, kann ausnahmsweise gegenüber diesen Grundstücksgrenzen in den Bereichen der bestehenden Bebauung mit Grenzabstand gebaut werden, sofern dies mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vereinbar ist.

Die festgesetzte abweichende Bauweise stellt die stadträumlich gewünschte Geschlossenheit der Bebauung und eine dem Standort entsprechende räumliche Fassung des Straßenraumes sicher. Darüber hinaus wird jedoch für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ein Zurückspringen mit dem Gebäude ermöglicht, so dass entsprechend der Nutzung Freibereiche entstehen können.

2.5 Grenzabstände

Die Abstandflächen haben vorliegend nur Bedeutung gegenüber der Straßenverkehrsfläche und soweit in der abweichenden Bauweise ausnahmsweise mit Grenzabstand gebaut werden darf. Die vorhandene städtebauliche Situation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist derzeit bereits durch überwiegend grenzständige Gebäude geprägt. Angesichts der stark verdichteten innerstädtischen Lage und in Anbetracht der städtebaulich gewünschten Höhenentwicklung ist es erforderlich, geringere Tiefen der Abstandflächen als bauordnungsrechtlich vorgesehen festzusetzen.

Entsprechend der zentralörtlichen Lage des Plangebietes soll die Bebauung im Kerngebiet städtebaulich eng mit der bestehenden Stadtstruktur integriert werden. Darüber hinaus soll die historische Stadtstruktur (vgl. Kap. A 2.2.5) aufgegriffen werden und klare Straßen- und Platzräume ausgebildet werden. Diesbezüglich ist es notwendig, im Bereich die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu benachbarten Verkehrsflächen öffentlicher Straßen abweichend von § 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) auf der *Seminarstraße*, dem Stich *Große Rosenstraße* und dem Teil der *Johannisstraße*, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, auf das Maß von 0,25 der Höhe zu reduzieren. Die Abstandfläche muss jedoch mindestens 3,0 m betragen und darf maximal bis zur Mittellinie der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche reichen.

2.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

2.6.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden nach Maßgabe der schalltechnischen Untersuchungen an den Baugrenzen entlang der *Johannis-*

straße im Bebauungsplan die notwendigen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis einer möglichen Wohn- und Büronutzung innerhalb des Kerngebietes Rechnung getragen. Ziel ist, trotz zu hoher Außenwerte, die Einhaltung von Innenwerten sicherzustellen, die die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Zudem wird diesbezüglich festgesetzt, dass die Lärmpegelbereiche für alle Gebäudefronten, die an den gekennzeichneten Baugrenzen parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, gelten und dass dies bei Neu-, Um- und Anbauten eingehalten werden muss.

2.6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan fest, dass im Bereich der straßenlärmszugewandten und im Lärmpegelbereich (LPB) \geq III gelegenen Fassaden Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, dem Aufenthalt von Kindern dienen oder in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind, sofern die Grundrissanordnung keine Belüftungsmöglichkeit über die lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Von den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Damit wird auf der Objektplanung die notwendige Flexibilität eröffnet, anhand eines konkreten Nachweises gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

2.6.3 Lufthygiene

Um die lufthygienische Situation im Bereich der nördlichen *Johannisstraße* zu verbessern, wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht mit einer Mindestbreite von 3,5 m zu belasten ist. In diesem Bereich ist eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 6,0 m sicherzustellen. Ausnahmsweise kann eine geringere lichte Durchgangshöhe zugelassen werden, wenn aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken bestehen.

2.7 Gehrechte

Gehrecht G1

Im Bereich der nördlichen *Johannisstraße* wird vom *Neumarkt* ausgehend bis *Johannisstraße* 67 analog dem Einkaufszentrum eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht mit der Breite von 3,5 m zu belasten ist. Aufgrund des dort derzeit sehr beengten Fußwegbereiches und der starken Frequentierung infolge der Bushaltestellen, sind die in diesem Bereich erforderlichen Flächen für Wartezonen und Bewegungsflächen sicherzustellen. Die Flächen *Johannisstraße* 68 / 69 werden nicht mit einem Gehrecht belastet, da es zum einen in diesem Bereich ÖPNV-bedingt nicht mehr erforderlich ist und zudem die Gebäude aus städtebaulicher Sicht als Eckbetonung erhalten bleiben sollen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) sowie für die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen

3.1 Verkehrsflächen

3.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die heute vorhandenen öffentlichen Straßen (*Johannisstraße, Große Rosenstraße*) als öffentliche Verkehrsflächen fest und darüber hinaus die *Seminarstraße*, soweit sie nicht für den Bau des Einkaufszentrums eingezogen werden soll. Ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche wird der Stichweg von der *Großen Rosenstraße* festgesetzt, der im privaten Eigentum des Vorhabenträgers steht und bleiben soll, der aber erstmals wirksam gewidmet werden soll, soweit er der Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke dient (siehe unter Punkt D 1.3.2).

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Erschließung des Einkaufszentrums und der umliegenden Nutzungen sichergestellt.

Zur Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche Stich *Große Rosenstraße* siehe unter Punkt D 1.3.3.

3.1.2 Bereiche für Ein- und Ausfahrt

Die für die Anlieferung und die Zufahrt zu den Parkdecks vorgesehenen Bereiche werden im Bebauungsplan als Bereiche für die Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Darüber hinaus sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig, um einen störungsfreien Verkehrsablauf zu gewährleisten sowie die in der schalltechnischen Untersuchung geprüften Zufahrtsbereiche festzuschreiben.

3.1.3 Widmung und Einziehung von Verkehrsflächen

Zur Widmung und Einziehung von Straßenverkehrsflächen enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Widmung von Verkehrsflächen

Gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird die Widmung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche A mit der Maßgabe verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsübergabe wirksam wird.

Einziehung von Verkehrsflächen

Gemäß § 6 Abs. 5 und § 8 Abs. 5 (NStrG) wird die Einziehung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzuhebenden Verkehrsfläche mit der Maßgabe verfügt, dass die Einziehung zu dem Zeitpunkt wirksam wird, in dem die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr tatsächlich entzogen wird.

4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu den zugrunde liegenden Rechtsquellen, zu den verwandten Gutachten, zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, zu Trafostationen und Kabelverteilerschränken, zu künstlichen Auffüllungen mit Fremdbestandteilen, zur Niederschlagsversickerung und vorhandenen Messstellen, zum Auffinden von Bodenfunden, zum Umgebungs-Denkmalerschutz, zu möglichen Funden von Kampfmitteln sowie zum Artenschutz gegeben. Diese werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

5 Maßnahmen

Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich u. a. auch zum Eigentumsübergang an künftig einzuziehenden öffentlichen Verkehrsflächen oder zur dinglichen Sicherung von im Bebauungsplan ausgewiesenen Gehrechten. Die Bodenordnung erfolgt voraussichtlich freihändig bzw. erforderlichenfalls im Wege eines förmlichen Verfahrens.

E Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* - beinhaltet u. a. folgende Regelungen:

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen des Durchführungsvertrags, des Vorhaben und Erschließungsplans (VEP) sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - (VBP).
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* - einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen und das Vorhaben spätestens 36 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Nicht von der Vorhabenträgerin zu verschuldende Umstände können zu einer entsprechenden Verlängerung der Fristen führen.
3. Die Stadt sichert der Vorhabenträgerin zu, Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zuzulassen, sofern das Einkaufszentrum zur besseren Anbindung an die Johannisstraße um Grundstücke im benachbarten Kerngebiet erweitert werden soll, die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 21.500 m² eingehalten bleibt und die Erweiterung entweder vor der Eröffnung oder frühestens 5 Jahre nach der Eröffnung stattfindet.

4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Fassadengestaltung umzusetzen, die der im Durchführungsvertrag beschriebenen Fassadengestaltung entspricht.
5. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, nur Werbeanlagen zu errichten, die dem im Durchführungsvertrag beschriebenen Werbeanlagenkonzept entsprechen.
6. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das EKZ für die Dauer von mindestens 10 Jahren ab Eröffnung in eigener Verantwortung oder durch gesellschaftlich mit ihr verbundene Unternehmen zu betreiben.
7. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Gehrechte im Bereich des *Neumarkts* und der *Johannisstraße* (3,5 m Breite) sowie im Bereich der *Seminarstraße* zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich zu sichern.
8. Die Stadt wird ein Teilstück der *Seminarstraße* entwidmen und der Vorhabenträgerin zum Zwecke der Über- und Unterbauung zur Verfügung stellen, allerdings mit der Einschränkung, dass nach Eröffnung des EKZ eine fußläufige Durchquerung des Gebäudes im Erdgeschoss in einer Breite von 5 m durch die Öffentlichkeit im Wesentlichen im bisherigen Verlauf der *Seminarstraße* jederzeit (7 Tage die Woche/24 Stunden) möglich bleiben muss. Die Stadt ist zur Kündigung des Über- und Unterbaurechts berechtigt, wenn der funktionale Zusammenhang des EKZ nördlich und südlich der *Seminarstraße* dauerhaft wegfällt.
9. Die Stadt verpflichtet sich, bestehende Wegerechte zu Gunsten der Stadt auf dem ehemaligen „Wöhrl-Grundstück“ bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – zur Löschung zu bringen.
10. Die Stadt verpflichtet sich, der Bestellung einer Vereinigungsbaulast zwischen dem städtischen Grundstück im Bereich der *Seminarstraße* – an dem die Vorhabenträgerin Über- und Unterbaurechte erwirbt – und Grundstücken der Vorhabenträgerin zuzustimmen, soweit dies nach Bauordnungsrecht erforderlich sein sollte.
11. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Rahmen der Erstvermietung des EKZ für die ersten 5 Jahre überwiegend neue Geschäfte nach Osnabrück zu holen. Mindestens 50 % der Einzelhandelsbetriebe oder mindestens 50 % der Gesamtverkaufsfläche müssen mit Neuansiedlungen belegt werden.
12. Die Vorhabenträgerin wird die *Große Rosenstraße* im Kreuzungsbereich zur *Kolpingstraße* (Linksabbiegespur zur Parkhaus), die *Seminarstraße* (Wendemöglichkeit) sowie die verbleibende Stichstraße nördlich der *Große Rosenstraße* (ehemalige Verbindung *Seminarstraße/Große Rosenstraße*) entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen zur Erschließung des EKZ und des neu zu errichtenden Parkhauses bis zur Eröffnung des EKZ im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ggf. unter Einschaltung Dritter umbauen.
13. Die Vorhabenträgerin wird sich an den Umbaukosten für die neue Oberflächengestaltung des öffentlichen Verkehrsraums vor dem EKZ-Eingang im Bereich *Große Rosenstraße* finanziell beteiligen.
14. Die Vorhabenträgerin wird im Zuge des Vorhabens erforderliche Umverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich *Seminarstraße* und *Große Rosenstraße* im eigenen Namen und auf eigene Rechnung unter Beauftragung der jeweiligen Leitungsträger durchführen.
15. Die Stadt erwirkt eine Zusicherung seitens der OPG Center-Parking GmbH, dass das Parkhaus des EKZ in das Parkleitsystem der OPG Center-Parking GmbH aufgenommen wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sich bei der Bewirtschaftung aller PKW-Einstellplätze an der ortsüblichen Parkgebührenstruktur der Osnabrücker Innenstadt zu orientieren.
16. Die Stadt verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, den Umbau des *Neumarkts* bis zur Eröffnung des EKZ abzuschließen.

17. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das EKZ nicht mehr als 425 Pkw-Einstellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – herzustellen. Zusätzlich können max. 50 Dauereinstellplätze errichtet werden.
18. Soweit notwendige Fahrradabstellplätze von der Vorhabenträgerin nicht hergestellt oder nachgewiesen werden können, kann die Erfüllung der Fahrradabstellplatzpflicht durch Zahlung eines Ablösebetrags an die Stadt erfolgen.
19. Zur Sicherung der Neuansiedlungsquote vereinbaren die Vertragsparteien eine Vertragsstrafe.
20. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung entsprechend den Regelungen dieses Vertrags.
21. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für nicht von der Stadt erbrachte Planungsleistungen sowie Kosten für erforderliche Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 – Einkaufszentrum *Neumarkt* – soweit sie die Leistungen selbst beauftragt oder hierfür Kostenübernahmeerklärungen abgegeben hat.
22. Die Vorhabenträgerin wird für den erstmaligen Umbau des Bereichs *Neumarkt* und *Johannisstraße* nach Vertragsabschluss an die Stadt einen Abschlagsbetrag auf die nach der von der Stadt zu erhebenden Beiträge im Sinne der Straßenbaubeitragsatzung der Stadt zahlen.
23. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Liegenschafts- und Bestandsvermessung von Erschließungsanlagen, Kanalisations- und Entwässerungseinrichtungen sowie Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger die auf ihre Kosten verlegt oder verändert werden.
24. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für vereinbarte Leistungen im Bereich des Straßenbaus eine Sicherheit in Form einer selbstschuldnerischen unbefristeten Bürgschaft einer in Deutschland zugelassenen Bank oder Sparkasse oder eines Kreditversicherers zu stellen.
25. Die im Eigentum der Vorhabenträgerin stehende und bislang nicht wirksam gewidmete Verkehrsfläche nördlich der *Großen Rosenstraße* soll – soweit sie im Bebauungsplan Nr. 600 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird – mit der Eröffnung des EKZ für den öffentlichen Verkehr freigegeben und damit öffentlich gewidmet werden. Mit der Widmung gehen die Unterhaltungslast und die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt über. Die Fläche bleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin. Diese behält sich vor, die Fläche zu über- bzw. unterbauen und in einem Teilbereich Fahrradabstellplätze anzulegen. Die Vorhabenträgerin verzichtet im Falle einer Unterbauung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf einen Übernahmeanspruch gegen die Stadt.
26. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.
27. Aus dem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 600 - Einkaufszentrum *Neumarkt* - (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

F Raumordnerische Beurteilung

Die Stadt Osnabrück übernimmt raumordnerisch die Funktion eines Oberzentrums und hat somit nicht nur die Aufgabe die eigene Bevölkerung mit Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs (periodischer Bedarf) zu versorgen, sondern auch Angebote des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfs (aperiodischer Bedarf) für die Bevölkerung des gesamten oberzentralen Verflechtungsbereiches vorzuhalten.

Aufgrund nicht vorhandener konkurrierender Oberzentren im Norden reicht das Oberzentrum Osnabrück weit in diese Richtung. Im Süden, Westen und Osten wird es durch die nächstgelegenen Oberzentren Bielefeld und Münster begrenzt.

Für Einzelhandelsgroßprojekte, wie beispielsweise Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, gelten die Bestimmungen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen (Abschnitt 2.3). Von Bedeutung sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ge- und Verbote:

- **Kongruenzgebot:** Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und den Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
- **Konzentrationsgebot:** neue Einzelhandelsgroßprojekte von überörtlicher Bedeutung sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes bzw. seiner integrierten Versorgungsstandorte zulässig.
- **Integrationsgebot:** Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.
- **Abstimmungsgebot:** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind ab einer Verkaufsfläche von 800 m² interkommunal abzustimmen.
- **Beeinträchtigungsverbot:** Ausgegliche Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ergebnis der raumplanerischen Beurteilung

Die untere Landesplanungsbehörde Stadt Osnabrück beurteilt das Vorhaben wie folgt:

Das Planvorhaben kann nach den vorliegenden gutachterlichen Darstellungen dazu beitragen, das im LROP festgelegte Oberzentrum Stadt Osnabrück hinsichtlich der landesraumordnungspolitisch zugewiesenen Funktionen der Sicherung und Entwicklung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu stärken. Die Planung entspricht damit der Zielsetzung des LROP.

- **Kongruenzgebot:** Der Verkaufsflächenumfang und das Warensortiment des geplanten Einkaufszentrums entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes sowie der Versorgungsaufgabe des Hauptzentrums Innenstadt – Stadt Osnabrück. Dem Kongruenzgebot wird somit entsprochen.
- **Konzentrationsgebot:** Der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet in der Innenstadt des Oberzentrums Stadt Osnabrück. Er liegt – bis auf eine südliche Teilfläche – innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“, für den das Märkte- und Zentrenkonzept (MZK) 2009/2010 eine Erhöhung des Anteils der innerstädtischen Verkaufsflächen an den Gesamtverkaufsflächen der Stadt Osnabrück empfiehlt. Mit dem Planvorhaben wird diesem Ziel des LROP und der Empfehlung aus dem MZK Osnabrück 2009/2010 entsprochen. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

- Integrationsgebot / Einordnung in das MZK für die Stadt Osnabrück – Fortschreibung 2009/2010: Das geplante Einkaufszentrum liegt in städtebaulich integrierter Lage. Bis auf einen südlichen Zugang an der *Große Rosenstraße* liegen *alle fußläufigen* Zu- und Ausgänge Richtung *Neumarkt, Johannisstraße* und *Seminarstraße* innerhalb des nach dem MZK Osnabrück 2009/2010 abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“ innerhalb des Oberzentrums Stadt Osnabrück. Der Zugang an der Straße *Große Rosenstraße* ermöglicht *allerdings* eine weitere bzw. verbesserte Anbindung des geplanten Einkaufszentrums in Richtung *Johannisstraße*. Die Funktionen *Anlieferung* und *Parkhauszu-/ausfahrt* des geplanten Einkaufszentrums liegen ebenfalls außerhalb des ZVB, stehen aber in dem nach LROP beschriebenen städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang zum ZVB. Die weitere geplante Entwicklungsrichtung des Einkaufszentrums geht ausschließlich in Bereiche, die innerhalb des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ liegen.

Darüber hinaus ist das Vorhaben optimal an das ÖPNV-Netz angebunden. Das Integrationsgebot ist somit erfüllt.

Nach Einstufung im MZK Osnabrück 2009/2010 liegt der Standort des geplanten Einkaufszentrums – bis auf die o. g. südliche Teilfläche des Planvorhabens – innerhalb des räumlich abgegrenzten und klassifizierten Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“. Um die Verträglichkeit dieses Vorhabens nachzuweisen, wurde eine Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchungen erstellt. Der empfohlene Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt wird gutachterlich mit einem Schwellenwert von 30% - 35% befürwortet. Nach Aussage des Gutachters ist es aber nicht nachteilig, wenn der Anteil der Innenstadt an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen mehr als 35% beträgt. Insofern stellen die im MZK Osnabrück 2009/2010 genannten ~ 25.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche einen Anhaltspunkt im Sinne einer Orientierungshilfe dar, und sollen – nach Aussage des Gutachters (2010, 2012/2013) – nicht als Obergrenze gedeutet werden.

Die stückweise Realisierung weiterer Verkaufsflächen im Hauptzentrum ist daher ein weiteres Ziel des MZK Osnabrück 2009/2010. Dazu heißt es auf Seite 127: „Um die innerstädtischen Verkaufsflächenanteile stückweise auszubauen ist idealerweise die Nachnutzung derzeit leerstehender Immobilien anzustreben. Dazu gehören Großflächen wie das ehemalige Kaufhaus Wöhrle am Neumarkt ebenso wie kleinteilige Ladenlokale. Die Realisierung eines Großprojektes, das einen Großteil der innerstädtischen Verkaufsflächenpotenziale verbrauchen würde, erscheint hingegen kaum sinnvoll und nachhaltig.“ In den o. g. Gutachten erläutert die CIMA gleichzeitig die positiven Effekte des Planvorhabens durch die Nutzung der leerstehenden Wöhrle-Immobilie.

Um eine Vereinbarkeit mit dem MZK Osnabrück 2009/2010 zu erreichen, ist es nach Aussage des Gutachters erforderlich, innerhalb des neuen Einkaufszentrums nicht nur eine Wiederholung des bereits vorhandenen Angebots abzubilden, sondern auch vorhandene Branchen- und Anbieterlücken zu schließen.

Den Empfehlungen und Zielsetzungen aus dem MZK Osnabrück 2009/2010 kann mit dem geplanten Einkaufszentrum weitgehend und unter Beachtung der folgenden Empfehlung und formulierten Voraussetzungen entsprochen werden:

- Regelungen bzgl. des Anbietermixes mit der Vorhabenträgerin,
 - eine Anpassung des Märkte- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Osnabrück bezüglich der Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Innenstadt“ mit einem entsprechenden Ratsbeschluss der Stadt Osnabrück vorzunehmen bzw. einen Beschluss zur begründeten Abweichung im Einzelfall durch den Rat der Stadt Osnabrück herbeizuführen.
- Abstimmungsgebot: Im Rahmen dieser raumordnerischen Prüfung und Beurteilung wurden alle Kommunen, Kreise, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen im gutachterlich abgegrenzten, direkten und erweiterten Untersuchungsgebiet beteiligt.

Den vorgetragenen Anregungen wurde in Teilen gefolgt und es wurden ergänzende Untersuchungen kommunaler Einzelhandelsstrukturen erstellt und die Ergebnisse in der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung berücksichtigt. Dem Abstimmungsgebot wurde somit entsprochen.

- Beeinträchtungsverbot: Die Wirkung und Verträglichkeit des geplanten Einkaufszentrums wurden in den o. g. Untersuchungen geprüft und maximale, sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen. Von einer Verletzung des Beeinträchtungsverbot ist unter nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht auszugehen:
 - Die vom Gutachter definierten maximalen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einhaltung dieser Obergrenzen wird durch ein geeignetes Monitoring sichergestellt.
 - Im Hinblick auf den Anbietermix im Einkaufszentrum werden Regelungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Osnabrück im, bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossenen, Durchführungsvertrag getroffen, wonach bereits ansässige Anbieter aus der Innenstadt nicht angesiedelt werden und ein bestimmter Anteil neuer Shops/Marken angesiedelt wird.
 - Eine grundlegende Umgestaltung des gesamten *Neumarktes*, welche die heutige Barrierewirkung aufhebt.
 - Auf Grundlage verkehrlicher Untersuchung und der hieraus resultierenden Maßnahmen kann eine verkehrstechnische Machbarkeit des Planvorhabens nachgewiesen werden, sodass im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

G Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planung verfolgt das übergeordnete Ziel, den Neumarkt in seiner Eigenschaft als zentralem Platz der Stadt Osnabrück städtebaulich aufzuwerten, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Einkaufszentrums geschaffen werden.

Hinsichtlich der Angaben zum Standort sowie der Art des Vorhabens und geplanter Festsetzungen wird auf die vorhergehenden Kapitel A – D der Begründung verwiesen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst in seiner Gesamtheit eine Fläche von ca. 1,7 ha. Der mit der B-Planaufstellung einhergehende Bedarf an Grund und Boden bzw. das Maß der planungsrechtlich ggf. möglichen Neuversiegelung ist vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzungsstrukturen vernachlässigbar.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

Dem Planvorhaben liegen die Vorschriften des Baugesetzbuchs (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu Grunde.

Im Bebauungsplanverfahren greift die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **BauGB** i. V. m. §§ 14 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung nicht, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der innerstädtischen Grünordnung nicht betroffen sind.

Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere der §§ 44 ff **BNatSchG** über besonders geschützte Arten, zu denen u. a. alle europäischen wild lebenden Vogelarten sowie alle Fledermausarten gehören.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gründen auf den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundesbodenschutzverordnung.

Bezogen auf etwaige auf das Vorhaben einwirkenden sowie die von ihm ggf. ausgehenden Immissionen bzw. Emissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. a. Kap. A.2.3.2).

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum FNP trifft zu dem Aufstellungsbereich keine Aussagen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im rechtsgültigen Status wird nachfolgend auf die betroffenen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Neuplanung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können. Anschließend wird - vor dem Hintergrund der für notwendig erachteten Fachgutachten - die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Neuplanung einhergehenden Auswirkungen auf die Umweltgüter werden herausgearbeitet, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie ggf. zum Ausgleich und Ersatz erheblicher negativer Auswirkungen ableiten zu können. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff "Ausgleich" hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation zu verstehen.

Das durch vorhandene Bebauung gekennzeichnete Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. §34 BauGB zu betrachten. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich nur dann, wenn mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorhaben zulässig werden, die den aus der Umgebung vorgegebenen Rahmen überschreiten oder in bisherige Freiflächen eindringen. Das ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 600 nicht gegeben, sodass sich auch kein Ausgleichserfordernis ergibt. Insofern können sich die Ausführungen auf die Schutzgüter Mensch – Lärm, Luftgüte und Stadtklima - sowie auf den Aspekt des Artenschutzes beschränken.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung v.a. mögliche Beeinträchtigungen bezogen auf die Lufthygiene und das Stadtklima sowie Belastungen hinsichtlich des Aspektes Lärm zu betrachten. Weiterhin sind Auswirkungen auf die bereits bestehende Wohnbebauung zu nennen, wie etwa visuelle Beeinträchtigungen während der Bauphase. Von den durch die Bautätigkeit ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Bauzeilen unmittelbar betroffen.

Die Lärmimmissionen führen teilweise zu Grenzwertüberschreitungen, die planerisch durch entsprechende Festsetzungen bewältigt werden können; diesbezüglich ist insbesondere auf das Kapitel C.3 zu verweisen. Die durchgeführten Analysen zur Feinstaubbelastung zeigen, dass der Feinstaubgehalt deutlich unter dem Grenzwert liegt.

Im Zusammenhang mit der Planung Neumarkt, Hasehaus und dem Einkaufszentrum wurde eine neue Betrachtung der zukünftigen Belastungssituation erforderlich. Aus diesem Grunde wurde eine modelltechnische Berechnung „Bebauungsplan Nr. 600 – Einkaufszentrum Neumarkt - Fachbeitrag Lufthygiene“ (Geo-Net, Hannover 2013) durchgeführt. Die Modellrechnungen erfolgten für den Analysefall 2012, den Prognose-Nullfall 2015 (incl. aller baulichen und verkehrlichen Veränderungen bis 2015 ohne Einkaufszentrum), den Prognosefall P1 (incl. Einkaufszentrum und Parkhaus mit 350 Stellplätzen) und P2 (wie P1 aber Parkhaus mit 500 Stellplätzen).

Aufgrund der Verjüngung der Fahrzeugflotte und der im Rahmen des Masterplans Mobilität umgesetzten Verlagerungen der Querschnittsbelastungen, erfährt die mittlere jährliche NO₂-Belastung des Stadtzentrums im Prognose-Nullfall (2015) – also ohne Einkaufszentrum und Parkhaus - gegenüber der Analysesituation insgesamt eine signifikante Reduktion.

Der Aufstellungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone der Stadt Osnabrück. Derzeit ist im Bereich *Neuer Graben* von Stickstoffdioxid-Überschreitungen auszugehen. In 2012 lag der gemessene Stickstoffdioxidgehalt im Jahresmittel bei 63 µg/m³; der einzuhaltende Grenzwert liegt bei 40 µg/m³. Aufgrund der geplanten Zweispurigkeit und einer optimierten Verkehrslenkung in diesem Bereich wird die Belastung durch Stickstoffdioxid zukünftig reduziert werden können. Die lufthygienischen Verbesserungen im Bereich Neumarkt und Neuen Graben - Analysefall 2012 gegenüber Prognose-Nullfall 2015 - fallen mit einer maximalen Ver-

ringerung um $2,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ geringer aus als erwartet; die Konzentration an NO_2 verharrt mit maximal $55 \mu\text{g}/\text{m}^3$ über dem Grenzwert. Aufgrund des geplanten Rücksprungs des Einkaufszentrums in mehreren Geschossen nach Süden und der damit verbundenen Erweiterung des Gehwegbereiches verbessert sich an dieser Stelle die NO_2 -Belastung im Gehwegbereich um bis zu $2,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gegenüber dem Prognose-Nullfall, bleibt aber mit $52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ über dem Grenzwert.

Die mit der Realisierung des Einkaufszentrums verbundenen Zusatzverkehre führen zu einer signifikanten Erhöhung der Stickstoffdioxidkonzentration (NO_2) insbesondere in den Bereichen Lyrastraße, Kolpingstraße, Große Rosenstraße sowie in Teilabschnitten der Kommenderiestraße. Während die Stickstoffdioxidkonzentrationen in der Kolpingstraße und der Großen Rosenstraße unterhalb des Grenzwertes verbleiben, führt die vorhabenbedingte Zunahme der mittleren NO_2 -Immissionen an der nördlichen Lyrastraße sowie im südlichen Abschnitt der Kommenderiestraße teilweise zu grenzwertüberschreitenden Konzentrationswerten ($40,1$ bzw. $40,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Der Unterschied zwischen den Prognosefällen P1 und P2 ist laut Gutachten nicht ausschlaggebend. Die berechneten Grenzwertüberschreitungen in der Lyra- und Kommenderiestraße sind in einer worst-case Betrachtung mit der Hintergrundbelastung aus 2008 berechnet worden. Betrachtet man den Gehwegbereich, also den eigentlichen Aufenthaltsraum für Passanten, für sich allein, so zeigen die diesbezüglichen Prognosen, dass die Luftbelastungen durch NO_2 in der Lyrastraße mit $38,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und der Kommenderiestraße mit $36,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ unterhalb des Grenzwertes liegen werden.

Andererseits ergaben die Berechnungen u.a. im Straßenbereich nördlich des Einkaufszentrums für den Prognosefall P2 hinsichtlich NO_2 mit $51 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und im Gehwegbereich direkt vor dem Eingangsbereich mit $49 - 52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ Belastungen, die deutliche Grenzwertüberschreitungen darstellen. Diese belastenden Stickstoffdioxidwerte sind in der Hauptsache allerdings nicht dem Einkaufszentrum "anzulasten", sondern mit einem Anteil von 63% dem Busverkehr ursächlich zuzuordnen.

Auch in der senkrecht zur Hauptwindrichtung verlaufenden und damit schlecht durchlüfteten *Johannisstraße* führt der hohe Busanteil am Verkehr zu deutlichen Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich der NO_2 -Belastungen. Nördlich der Großen Rosenstraße werden z.T. Werte $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen und im Gehwegbereich selbst liegt die NO_2 -Konzentration bei $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem Vorhaben einhergehenden Zusatzverkehre zu einer Zusatzbelastung hinsichtlich der Schall- und Luftschadstoffemissionen im Geltungsbereich bzw. im angrenzenden Straßennetz des B-Plans 600 – Einkaufszentrum Neumarkt – führen wird. Insgesamt wird die für das Jahr 2015 angenommene reduzierte Hintergrundbelastung aber dazu führen, dass – anders als bei der worst-case Betrachtung mit der Hintergrundbelastung aus 2008 - bei Realisierung des Vorhabens die maßgeblichen Grenzwerte auch im Bereich von Lyrastraße und Kommenderiestraße nicht überschritten werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V&E-Plan) regelt verbindlich, dass die Fassaden des Einkaufszentrums entlang der relevanten Nord- und Ostfassade in Form einer Würfelstückfassade ausgestaltet werden. Damit ist gewährleistet, dass sich etwa unter durchgehenden Arkaden keine noch höheren Schadstoffkonzentrationen sammeln können, als auf Grund der Busverkehre bereits zu konstatieren sind.

Mit den geplanten, ggf. auch baubestandenem Platzflächen kann die Aufenthaltsqualität im Bereich des Neumarktes verbessert werden.

Die ermittelten Lärmbelastungen werden über entsprechende lärmbezogene Festsetzungen planerisch bewältigt.

In der Zusammenschau sind mit dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Um die Belange des Artenschutzes hinreichend berücksichtigen zu können wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Gegenstand dieser Prüfung waren die bestehenden Gebäude, die für die Errichtung des Einkaufszentrums beseitigt werden müssen. Untersucht wurden die Artengruppen Fledermäuse und Vögel. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit wurde die Artenschutzprüfung auf der Grundlage einer Potentialanalyse durchgeführt.

Im Rahmen der Kontrolle der zum Abriss vorgesehenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 600 ergaben sich keine Hinweise auf dort vorhandene Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze. Als Ergebnis der Potentialanalyse ist festzuhalten, dass das Vorkommen von Arten der betrachteten Tiergruppen aufgrund der Bauweisen und des absolut naturfernen Umfelds zwar unwahrscheinlich sind, aber zumindest für die Zwergfledermaus und wenige Vogelarten nicht völlig ausgeschlossen werden können. Wenn die im Gutachten vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahmen/Vorgehensweisen berücksichtigt werden (Beseitigung potentieller Fledermaushangplätze nur im Winter, Überprüfung der Potentialeinschätzung durch Erfassung von Vögeln und Fledermäusen vor Abriss, ggf. ökologische Baubegleitung), kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die hinsichtlich des Artenschutzes notwendigen Maßnahmen sind über einen entsprechenden Hinweis in den B-Plan aufgenommen worden. Von daher ist auch mit Blick auf den Artenschutz nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Der Aufstellungsbereich liegt im stadtklimatisch am stärksten belasteten Bereich Osnabrücks. Im Sommer weist dieser Bereich bei austauscharmen Wetterlagen nach Sonnenuntergang noch Oberflächentemperaturen von > 20°C auf. Die nächtliche Abkühlung erfolgt an diesen Tagen nur in einen Temperaturbereich von 17 – 19°C (Stadtklimatische Untersuchung, 1998). Die nur geringe Abkühlung und die sich bei austauscharmen Wetterlagen "aufschaukelnde" Temperatur belasten die dort wohnenden und arbeitenden Menschen. Die stadtklimatische Untersuchung und Modellrechnung zur Bebauung des Güterbahnhofes von Prof. Kuttler et.al. (2002) unterstreicht die stadtklimatische Belastungssituation dieses Bereiches noch einmal.

Bewertung

Die gegenwärtige stadtklimatische Belastungssituation in diesem bereits hochversiegelten Quartier wird bei Realisierung des Vorhabens nicht verschärft. Die Neuplanung bietet über die Instrumente Dachbegrünung und Baumpflanzung die Chance, die nachteiligen Prozesse des Aufheizens bei entsprechenden Wetterlagen zu vermindern.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Möglichkeit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 1 (6) f) BauGB) zu gewährleisten, kann im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans frühzeitig ein Energieversorgungskonzept erarbeitet werden, das neben der Art der Wärmeversorgung der Gebäude auch die Möglichkeiten zur Errichtung und Nutzung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung berücksichtigt.

Insgesamt ist daher nicht von Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen

2.1.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Insgesamt steht also hinter den betrachteten Teilsegmenten des Naturhaushaltes – den Schutzgütern – ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge – ein Ökosystem.

Maßnahmen, die zu einer stadtklimatischen Entlastung bzw. zu einer Verbesserung der Luftgüte führen, wirken sich naturgemäß auch positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

2.1.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit der geplanten B-Planaufstellung sind keine negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter verbunden..

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung können über die Instrumente Dachbegrünung und Baumpflanzung positive stadtklimatische Effekte erreicht und die Aufenthaltsqualität im Bereich des Neumarktes verbessert werden.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante städtebauliche Neuordnung würde das betroffene Quartier seine bisherige Charakteristik in diesem Bereich beibehalten (vgl. Kap. A.2.2).

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit Blick auf Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist anzumerken, dass keine erheblichen Eingriffe im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erkennbar sind.

3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Gemäß den ökologischen Kriterien in der Bauleitplanung regelt die entsprechende textliche Festsetzung die Begrünung geeigneter Dächer (vgl. Kap. D.1.7). Diese Maßnahme dient v.a. der Verminderung stadtklimatologischer Beeinträchtigungen, die aus Versiegelungen resultieren.

3.2 In Betracht kommende Planungsvarianten

Diesbezüglich ist auf das Kapitel C.1.2 zu verweisen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 600 –Einkaufszentrum Neumarkt- soll der Neumarkt in seiner Eigenschaft als zentralem Platz der Stadt Osnabrück städtebaulich aufgewertet werden, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines großflächigen Einkaufszentrums geschaffen werden:

Das durch vorhandene Bebauung gekennzeichnete Plangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. §34 BauGB zu betrachten. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis ergibt sich nur dann, wenn mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorhaben zulässig werden, die den aus der Umgebung vorgegebenen Rahmen überschreiten oder in bisherige Freiflächen eindringen. Das ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 600 nicht gegeben, sodass sich auch kein Ausgleichserfordernis ergibt. Insofern können sich die Ausführungen auf die Schutzgüter Mensch – Lärm, Luftgüte und Stadtklima - sowie auf den Aspekt des Artenschutzes beschränken.

Weder hinsichtlich des Schutzgutes Mensch noch mit Blick auf die Anforderungen des Artenschutzes ist von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen, die ursächlich auf die Neuplanung zurückzuführen wären. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung können über die Instrumente Dachbegrünung und Baumpflanzung positive stadtklimatische Effekte erreicht und die Aufenthaltsqualität im Bereich des Neumarktes verbessert werden.

H Abwägung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wurden die voraussichtlich umwelterheblichen Folgen für die Schutzgutfunktionen durch die, durch den Bebauungsplan vorbereitete, Planung ermittelt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind nach derzeit bestehendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 197/III) vollständig überbaubar bzw. als Verkehrsflächen ausgewiesen. Aufgrund dessen ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Mit den entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz sind mit dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Anforderungen des Artenschutzes nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen, die ursächlich auf die Neuplanung zurückzuführen wären.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung bzw. der Umsetzung der Planung können über das Instrument Dachbegrünung positive stadtklimatische Effekte erreicht und die Aufenthaltsqualität im Bereich des Neumarktes verbessert werden.

I Sonstige Angaben

1 Sozialverträglichkeit

Die städtebauliche Planung führt zu einer Aufwertung innerstädtischer Qualitäten und damit zu einer Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Zentrum des Handels und des sozialen Lebens. Durch die Stärkung der Innenstadt können Arbeitsplätze gesichert und darüber hinaus geschaffen werden. Die Aufenthaltsqualität des *Neumarkts* als hochfrequentierter Stadtplatz soll gesteigert werden. Darüber hinaus ist durch die Errichtung des Einkaufszentrums und den vorgesehenen Durchbindungen von einer Aufwertung der *Johannisstraße* auszugehen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Bebauungsplan nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden die Miet- und Pachtverträge mit den ansässigen Gewerbebetrieben einvernehmlich aufgelöst.

2 Grundwasser

Eine Versickerung von Niederschlagwasser ist aufgrund der dichten Bebauung nicht möglich.

Bei Eingriffen in das Grundwasser (z. B. Wasserhaltung etc.) ist die Durchführung von Wasserrechtsverfahren notwendig. Anträge sind frühzeitig vor Beginn jeweiliger Maßnahmen bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

3 Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen für die Stadt Osnabrück keine Folgekosten. Zur Übernahme von planungs- und umsetzungsrelevanten Kosten wird mit dem Vorhabenträger des Einkaufszentrums ein Durchführungsvertrag geschlossen.

4 Flächenbilanz

Plangebietsfläche	16.790 m²
Bauliche Nutzung	14.770 m ²
davon Einkaufszentrum (EKZ)	11.180 m ²
davon von EKZ über- oder unterbaut	500 m ²
davon Kerngebiet (MK)	3.590 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich), weder über- noch unterbaut	2.020 m ²