

Stadt Osnabrück

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadtumbau West



OSNABRÜCK 

Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Konversion Dodesheide“

Stadt Osnabrück
Fachbereich Städtebau
Dominikanerkloster
Hasemauer 1
49074 Osnabrück

Tel: 0541 / 323 - 24 48
www.osnabrueck.de/konversion

Bearbeitet durch:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück

Tel: 0541 / 2 87 27
Fax: 0541 / 2 71 07
www.baubeconstadtsanierung.de

Bearbeitung: Birgit Schulze Roberg
Robin H. Nagel

Mitwirkung: Jens Markendorf

Osnabrück, 03.05.2010

Bearbeitungsanlass	Seite
I Aufgabenstellung und Ausgangslage	6
II Bestandsaufnahme der Stadt Osnabrück	
1 Räumliche Darstellung des Untersuchungsgebietes	9
1.1 Lage im europäischen Verdichtungsraum	9
1.2 Regionale Kooperationen	10
1.2.1 Die europäische Region EUREGIO	10
1.2.2 Das Städtedreieck MONT	11
1.2.3 Regionale Innovationsstrategie e.V. Weser-Ems	12
1.3 Landesplanerische Strategien	12
1.4 Das Oberzentrum Osnabrück	13
1.4.1 Kasernenstandort Osnabrück	15
1.4.2 Strategische Programme für Osnabrück	16
2 Gesamtstädtische Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	18
2.1 Produktivität	18
2.2 Betriebsgrößenstruktur und -gründungen	19
2.3 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit	21
2.3.1 Beschäftigtenentwicklung	21
2.3.2 Konsumbezogene Dienstleistungen / Einzelhandel	24
2.3.3 Arbeitslosenquote	28
2.3.4 Ein- und Auspendler	28
3 Verkehrsinfrastruktur	30
4 Bevölkerungsstruktur	33
4.1 Bevölkerungsentwicklung	33
4.2 Bevölkerungsprognose	34
4.3 Altersstruktur / Auswirkungen des demografischen Wandels	35
5 Bauen und Wohnen	37
5.1 Wohnbedarfsprognose	37
5.2 Bauland- und Wohnungsbaubedarfe	37
5.3 Wohnungsmarkt- und Leerstandsanalyse	38
5.4 Gewerbeflächenpotenziale	39
6 Bildungsinfrastruktur / Humankapital	42
6.1 Bildungsangebote	42
6.2 Hochschul- und außeruniversitäre Forschung	43
6.3 Bildungsangebote in der Region	43
7 Kultur	45
8 Freizeit und Erholung	47
8.1 Sport- und Freizeitstätten	47
8.2 Touristische Infrastruktur	47
9 Umwelt	49

III Strategische Stadtentwicklung Konversion	52
1 Status Quo – Beschreibung der Ausgangssituation	52
2 Strategische Stadtentwicklung	54
3 Handlungsstrategie Konversion	55
4 Integriertes Handlungskonzept	56
5 Entwicklungsziele	56
5.1 Entwicklungsziel: Ausbau der Wissenschaft	57
5.2 Entwicklungsziel: Verkehrsinfrastruktur – Ausbau der Entlastungsstraße West	57
5.3 Entwicklungsziel: Ausbau der Logistikinfrastruktur	58
5.4 Entwicklungsziel: Stärkung der Gewerbeentwicklung	58
5.5 Entwicklungsziel: Ausbau der Wohnangebote	59
5.6 Entwicklungsziel: Energiekonzept; ökologische Gebietsentwicklung	59
6 Umsetzung der Gesamtstädtischen Stadtentwicklungsaufgabe	60
IV Stadtumbaugebiet „Konversion Dodesheide“	61
1 Begründung	61
2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums Konversion Dodesheide	61
3 Analysen und Nutzungskonzepte	64
3.1 Städtebauliche Situationsanalyse	64
3.1.1 Bau- und Nutzungsgeschichte der Kaserne am Limberg	64
3.1.2 Ehemalige Gebäudenutzungen der Kaserne am Limberg	65
3.1.3 Bausubstanzzanalyse der Kaserne am Limberg	66
3.1.4 Aspekte des Untergrunds des Kasernengeländes	66
3.1.5 Britische Wohnsiedlungen	67
3.2 Städtebauliche Defizite und Problembeschreibung	68
3.2.1 Überangebot an Baracken und Funktionsgebäuden	68
3.2.2 Erhebliche Flächenversiegelungen/mindergenutzte Flächen	70
3.2.3 Fehlende Vernetzung	70
3.2.4 Verkehr: unzureichende innere und äußere Erschließung	70
3.2.5 Überangebot Wohngebäude/vernachlässigtes Wohnumfeld	71
3.3 Städtebauliche Ziele / Leitlinien	73
3.4 Strukturkonzepte 2007	75
3.5 Perspektivplan Konversion 2008	76
3.6 Nutzungsziele	78
3.6.1 Gewerbeansiedlung	78
3.6.2 Freizeitnutzung	78
3.6.3 Grünkonzept / Renaturierung / Vernetzung	80
3.6.4 Zwischennutzungen Kasernengelände	80
3.6.5 Entwicklung der Wohnquartiere	81
3.6.6 Erschließung	82
3.7 Maßnahmenkonzept	85
V Kosten- und Finanzierungsübersicht	88
VI Öffentlichkeitsbeteiligung	91
VII Verfahren und Umsetzung	92
1 Auswahl des Sanierungsverfahrens / Begründung des öffentlichen Interesses	92
2 Abgrenzung des Stadtumbaugebietes Dodesheide	93
3 Monitoring	96
VIII Fazit	97
Anhang: Literaturverzeichnis	98

Bearbeitungsanlass

Innerhalb des Stadtgebietes von Osnabrück liegen vier Kasernen, die bis zum Frühjahr 2009 von den britischen Streitkräften genutzt wurden. Die Kasernen wurden nach dem Ende des zweiten Weltkrieges zum Teil durch die britischen Streitkräfte von der Wehrmacht übernommen und zum Teil neu errichtet.

Relativ kurzfristig wurde 2006 seitens des britischen Verteidigungsministeriums die Entscheidung gefällt, die Kasernenstandorte in Osnabrück vollständig aufzugeben. Der letzte britische Militärstandort wurde nunmehr im März 2009 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben, die die Flächen für eine zivile Nutzung vermarkten wird. Flächen, die über Jahrzehnte dem städtischen Gefüge nicht nur für eine anderweitige Nutzung, sondern darüber hinaus jedweder Zugänglichkeit entzogen waren, stehen zukünftig für die Stadtentwicklung zur Verfügung.

Diese Aufgabe stellt eine große Herausforderung und Chance für die Stadt Osnabrück dar, insbesondere vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen. Neben den allgemein und längerfristig eintretenden Veränderungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und dem demografischen Wandel der Gesellschaft, sind die Auswirkungen aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise bezüglich der Immobilienvermarktung gegenwärtig noch nicht absehbar.

Mit der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Konversion (Stadt Osnabrück, November 2007) und der Programmanmeldung aller Standorte für die Förderkomponente „Stadtumbau-West“ der Städtebauförderung hat die Stadt Osnabrück einen richtungsweisenden Schritt getan und die Grundsätze für die Entwicklung aller Standorte vorgegeben.

Das vorliegende **städtebauliche Entwicklungskonzept Konversion Dodesheide** zeigt als standortbezogene Fortschreibung die städtebaulichen, baulichen und funktionalen Missstände auf dem Kasernengelände und den angrenzenden ehemals britischen Wohngebieten auf. Insbesondere Gebäudeleerstände und erste Vandalismuserscheinungen machen den öffentlichen Interventionsbedarf deutlich. Auf der Grundlage der zunächst gesamtstädtisch betrachteten sektoralen Fachplanungen, der Ergebnisse einer intensiven Bürgerbeteiligung (Planwerkstatt) sowie aus der Analyse der standortspezifischen Defizite und Potenziale werden die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Dodesheide dargestellt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Anmeldung in der Städtebauförderprogrammkomponente Stadtumbau West.

I Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die städtebauliche Erneuerung soll die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden und die Verbesserung des Wohnumfeldes in den Städten und Gemeinden ermöglichen sowie die Innenstädte stärken und/oder revitalisieren. Daher stellt die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe dar, die ohne die finanzielle Unterstützung des Bundes und der Länder nicht zu bewältigen ist. Auf der Grundlage von Art. 104 b des Grundgesetzes (GG) i.V.m. §§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch (BauGB) beteiligen sich daher Bund und Länder mit Finanzhilfen an die Kommunen.

***Städtebauliche
Erneuerung / Rechts-
grundlagen***

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) hat der Gesetzgeber die Bedeutung des Stadtumbaus als neue Aufgabe hervorgehoben. Durch die Einführung von Regelungen für den Stadtumbau in einem Dritten Teil des Zweiten Kapitels im BauGB, Besonderes Städtebaurecht – (vgl. §§ 171 a bis 171 d) – soll der besonderen und in der Zukunft zunehmenden Bedeutung von Stadtumbaumaßnahmen als Reaktion auf die demografische Entwicklung und den wirtschaftlichen Strukturwandel und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen werden.

***Förderprogramm-
komponente „Stadt-
umbau West“***

Die Programmkomponente Stadtumbau West soll die Städte insbesondere veranlassen, sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen. Daher sind die Städtebaufördermittel nicht zuletzt präventiv einzusetzen, um Angebotsüberhänge oder andere städtebauliche Missstände im Vorfeld zu vermeiden. Das Programm schließt auch die Konversion militärischer Liegenschaften und die Vorbereitung ziviler Anschlussnutzungen ein.

Stadtumbaumaßnahmen dienen der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. Als ein typisches Beispiel für erhebliche städtebauliche Funktionsverluste nennt das BauGB ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, hier im Bereich „Konversion“.

Zielsetzung

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept dient gemäß § 171 b BauGB als Grundlage für die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes. Der räumliche Umfang ist dabei so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die Maßnahmen resultieren aus städtebaulichen Planungszielen, welche aus den gesamtstädtischen Zielen und Überlegungen abgeleitet werden.

Das vorliegende standortbezogene städtebauliche Entwicklungskonzept Konversion Dodesheide weist, dem Planungsfortschritt entsprechend, eine größere Tiefenschärfe aus, ohne jedoch den erforderlichen gesamtstädtischen Zusammenhang außer Acht zu lassen.

Die Stadt Osnabrück hat ausgehend von einer starken wirtschaftlichen Orientierung auf das produzierende Gewerbe, wenngleich verspätet und abgeschwächt, den Strukturwandel bei relativ starken Einwohnerzuwächsen in den 1990er Jahren gut überwunden. Infolgedessen hat die Stadt ihr Profil geschärft und sich insbesondere im Bereich der Friedenskultur ein herausragendes Image verschafft.

Ausgangslage Stadt Osnabrück

Dieser Herausforderung scheinen sich nun die des demografischen Wandels und die sich verändernden europäischen und globalen Strukturen anzuschließen. Letztere mit dem Problem, dass eine große Garnisonsexklave eines europäischen Partners aufgegeben wird und sich die Stadt nun mit der Bewältigung der zivilen Nachnutzung von 160 ha Militärfächen sowie darüber hinaus den Wohnquartieren der Bediensteten und deren Familien auseinandersetzen muss.

Durch den Freizug der britischen Kasernenareale besteht die Chance, durch die Entwicklung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten die Flächen in das städtische Leben zu integrieren. Sofern die Standorte sich selbst überlassen und ungesteuert, d.h. ohne eine durchgreifende städtebauliche Konzeption und ohne Einbettung in den gesamtstädtischen Kontext an den Markt gegeben werden, liegt hierin eine erhebliche Gefahr. Die einzelnen Standorte mit ihrem enormen Flächenpotenzial könnten Gefahr laufen, sich gegenseitig funktional Konkurrenz zu machen. Vor diesem Hintergrund ist es zunächst eine kommunale Aufgabe, wohnungswirtschaftliche sowie wirtschaftlich/strategische Konzepte für die Stadt zu entwickeln und diese im Anschluss auf Stadtteilebene einzubinden.

Nach Bekanntgabe der Standortaufgabe wurden im Januar 2007 zunächst mit allen Eigentümern Perspektivgespräche zu den britischen Wohnimmobilienbeständen geführt. Im Februar 2007 wurde eine Lenkungsgruppe Konversion und im März 2007 der Projektausschuss Konversion (als Unterausschuss des Rates der Stadt Osnabrück) eingerichtet. Im Anschluss wurden ein Sachstandsbericht zum Projektfortschritt und eine Beteiligungskonzeption erstellt. Eine Konversionsplanung sollte über ein breites Beteiligungsverfahren zusammen mit der Öffentlichkeit als Planwerkstatt erarbeitet werden.

Projektchronologie Konversion

Für die britischen Wohnquartiere in Osnabrück wurden im Juni 2007 erste Bestands- und Entwicklungsperspektiven sowie Handlungsstrategien durch eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe der Stadt entwickelt. Zeitgleich wurde eine gesamtstädtische Informations- und Diskussionsveranstaltung für die Stadtöffentlichkeit eingeleitet und eine Internetprojektpräsentation online gestellt. Im Juli 2007 wurden dann die städtischen Strukturkonzepte im Rat der Stadt Osnabrück beschlossen.

Struktur- konzepte

Im September 2007 wurde ein Projektmanagement in der Verwaltung installiert, das den Abzug der britischen Streitkräfte maßgeblich koordiniert. Mit der Vorlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau West und dem vorliegenden Programmantrag für alle Gebiete wurde im November 2007 die Grundlage zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West des Landes Niedersachsen und damit der Einsatz einer 2/3 Förderung geschaffen.

Stadtumbau West

Im November 2007 wurde durch die Stadtverwaltung zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Osnabrück (WFO) eine Investorenkonferenz und in einem weiteren Beteiligungsschritt eine Planwerkstatt eingerichtet und durchgeführt.

Die sogenannte Perspektivwerkstatt wurde vom März bis August 2008 standortbezogen in mehreren Abschnitten durchgeführt. Zeitgleich wurde in Abstimmung mit der BImA die Vergabe eines wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungskonzeptes für die britischen Wohnquartiere in Osnabrück beauftragt.

Perspektivplan

Im Mai 2009 wurde erneut durch die Stadtverwaltung zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Osnabrück (WFO) eine Investorenkonferenz durchgeführt. Die Vermarktungsaktivitäten für die Konversionsflächen wurden im Jahr 2008 und 2009 auch durch die Teilnahme an der ExpoReal gestärkt. Im Mai 2010 wird erneut eine Investorenkonferenz stattfinden.

II Bestandsaufnahme der Stadt Osnabrück

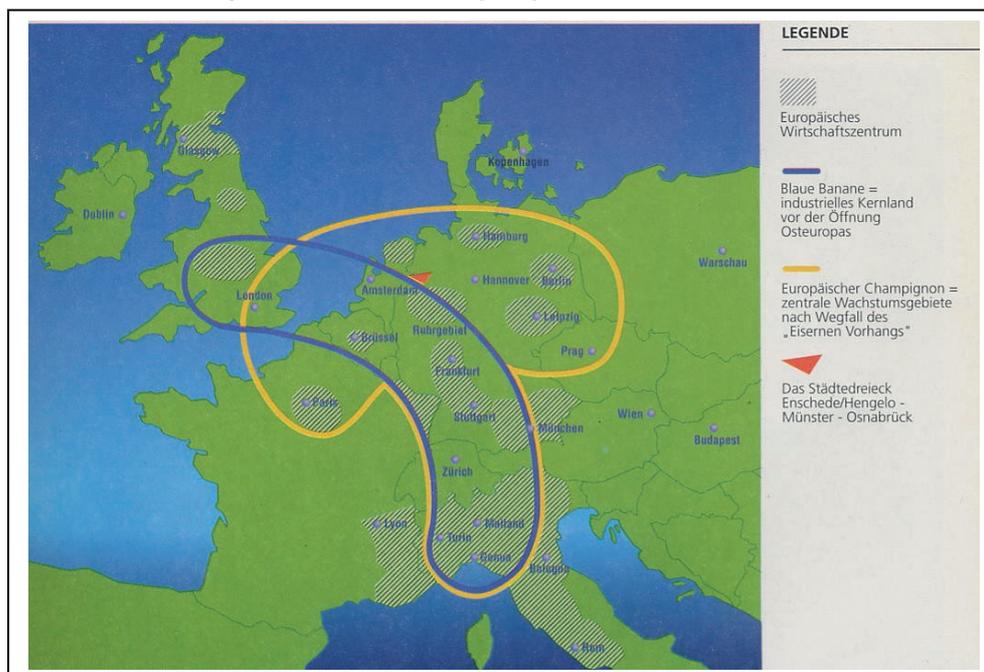
1 Räumliche Darstellung des Untersuchungsgebietes

1.1 Lage im europäischen Verdichtungsraum

Das europäische Entwicklungsmodell der „blauen Banane“ stellte die Entwicklungskonzentration im industriellen Kernland der EU 15¹ dar. Die Lage veranlasste die Stadt Osnabrück schon früh, nach grenzüberschreitenden Kooperationen zu suchen.

Wie die nachfolgende Grafik aufzeigt, lag die Stadt Osnabrück mit dem Städtedreieck zunächst am unmittelbaren Rand der „blauen Banane“. Mit der Erweiterung Europas durch die osteuropäischen Staaten hat sich das zentrale Wachstumsgebiet ostwärts verschoben und zum „europäischen Champignon“ entwickelt. Nunmehr ist die Lage der Stadt innerhalb Europas umso zentraler innerhalb der westeuropäischen Verdichtungsregionen gelegen.

Abb. 1: Westeuropäische Verdichtungsregionen



Quelle: Stadt Münster, 1996

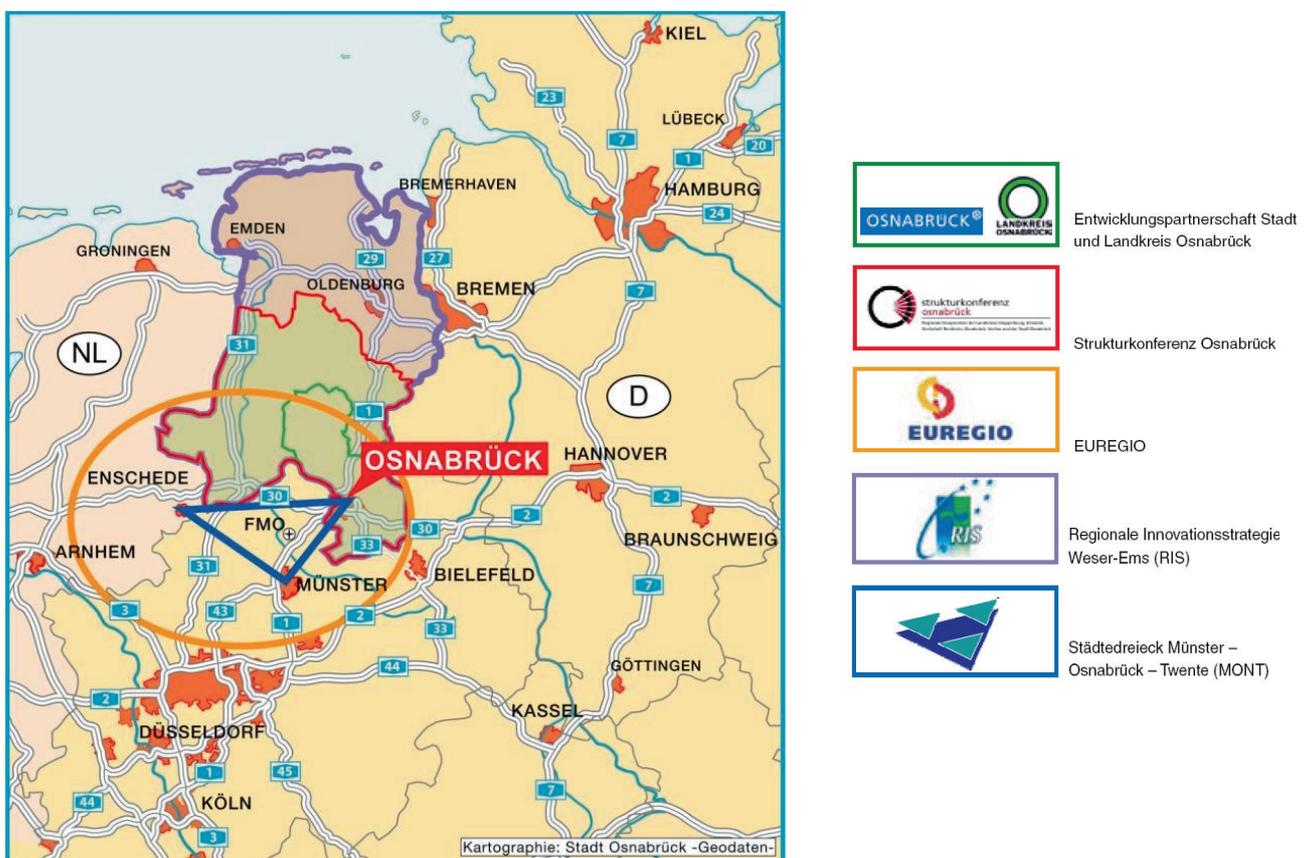
Durch diese Lage im Zentrum des „europäischen Champignons“ kann die Stadt ihre Stärken einbringen und ausbauen, so dass auf der Grundlage der bestehenden Kooperationen die strukturelle Stärkung der Stadt ebenso in die Stärkung der europäischen Regionen eingebettet ist.

¹ Die 15 Mitgliedsstaaten, die bis zum 30.04.2004 die EU bildeten

1.2 Regionale Kooperationen

Um dem wachsenden Wettbewerb zwischen den Städten und innerhalb der Regionen in Deutschland und insbesondere zwischen den Regionen innerhalb Europas Stand halten zu können, sind im europäischen Kontext insbesondere grenzüberschreitende Kooperationen notwendig. Durch regionale Kooperationen lassen sich Ressourcen bündeln und Spezialisierungsvorteile nutzen. Daher ist die Stadt Osnabrück in verschiedene regionale Kooperationen eingebunden. Neben der EUREGIO sowie der Regionalen Innovationsstrategie Weser-Ems (RIS) ist sie auch Teil des grenzüberschreitenden Städtedreiecks MONT (Münster-Osnabrück-Netzwerkstadt Twente).

Abb. 2: Regionale Kooperationen der Stadt Osnabrück



Quelle: Stadt Osnabrück, Osnabrück für die Zukunft, Strategische Stadtentwicklung 2000-2005 u. Zukunftsaufgaben

1.2.1 Die europäische Region EUREGIO

Die EUREGIO ist ein grenzüberschreitender Zusammenschluss, dem rund 140 deutsche und niederländische Städte, Gemeinden und Kreise angehören.² Osnabrück ist der Arbeitsgemeinschaft im Jahr 1999 beigetreten. Durch die EUREGIO besteht die Chance für Bürger, Unternehmen, Organisationen und angeschlossene gliedskörperschaften, den Wohlstand zu steigern und das seitige Verständnis zu fördern. „Ihr Ziel ist es vor allem, die soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung zu fördern und so die



² Stadt Osnabrück. Handeln für die Zukunft. 2006

Grenze zwischen beiden Ländern in den Köpfen der Menschen schwinden zu lassen.“³

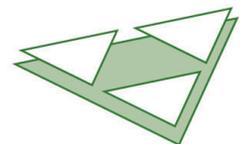
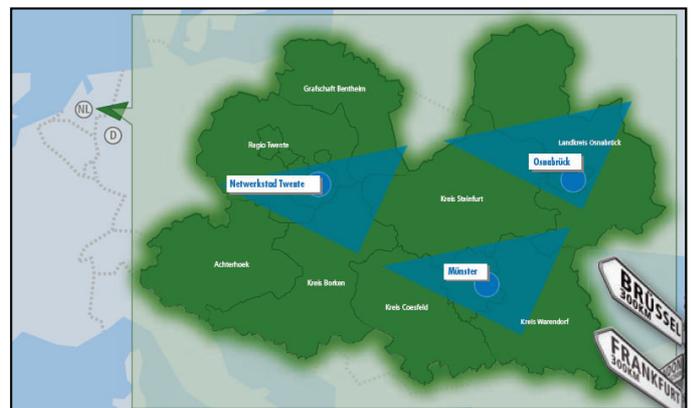
Im deutsch-niederländischen Grenzgebiet hat die EUREGIO die Aufgaben,

- die sozial-kulturelle Integration zu fördern,
- die sozial-wirtschaftliche Entwicklung zu stärken,
- Bürger, Unternehmen, Organisationen und Mitgliedskommunen zu alltäglichen Grenzproblemen zu beraten,
- die grenzüberschreitende interkommunale Zusammenarbeit zu unterstützen,
- an der interregionalen Zusammenarbeit mitzuwirken.

1.2.2 Das Städtedreieck MONT

Das Städtedreieck MONT ist ein grenzüberschreitender Kooperationsverbund der zwei wichtigsten Städte Münster, Osnabrück und der aus den Gemeinden Almelo, Borne, Hengelo, Enschede und Oldenzaal bestehenden Netzwerkstadt Twente innerhalb des EUREGIO-Gebietes.

Im Fokus des im Jahr 1989 gegründeten Städtedreiecks steht die Stärkung der oberzentralen Funktionen. Zu diesen Schwerpunkten zählen die Raumordnung, der Verkehr, der Arbeitsmarkt, die Wirtschafts- und Technologieförderung sowie die Entwicklung von Kultur und Tourismus.⁴ Durch die Förderung des kulturellen Austauschs sollen auch die zwischenmenschlichen Barrieren abgebaut werden.



Bisherige Beispiele für gemeinsame Projekte im Bereich Verkehr sind die Autobahnen BAB 1 und BAB 30 oder die Eisenbahnverbindung Amsterdam-Berlin-Warschau als West-Ost-Achse. Darüber hinaus wird als Zukunftsstrategie für MONT die Bildung einer grenzüberschreitenden europäischen Region gesehen.

Im Rahmen eines MONT-Mapping-Prozesses wurden Entwicklungspotenziale und Entwicklungsengpässe herausgearbeitet und Informationsdefizite abgebaut. Die Ergebnisse wurden in Karten grafisch dargestellt. Sie sollen Handlungsansätze und Entwicklungsnotwendigkeiten für eine gemeinsame Lobbyarbeit bilden. Die Ergebnisse des MONT-Mapping wurden öffentlich gemacht (u.a. Internetseite, Information der Räte und Kreistage). In einem nächsten Schritt soll überlegt werden, wie die Ergebnisse für die Region vermarktet werden können. Das MONT-Mapping ist ein Ansatzpunkt für die Profilierung und mögliche Marketingaktivitäten und liefert konkrete Projektideen für die weitere Zusammenarbeit.



³ Stadt Osnabrück

⁴ Europäische Integration und grenzüberschreitende Zusammenarbeit – Konsens oder Konflikt? Das Beispiel EUREGIO., <http://deposit.ddb.de>

1.2.3 Regionale Innovationsstrategie e.V. Weser-Ems

Innerhalb des regionalen Kooperationsverbundes für innovative Entwicklungen (RIS) beteiligen sich regionale Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft sowie aus kommunaler und staatlicher Verwaltung. In diesem Zusammenhang stellt sich die Region Weser-Ems mit dem Oberziel der Förderung von Wachstum, Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung als eine von 19 europäischen Modellregionen dar.



Die Zielstellung der regionalen Innovationsstrategie besteht im Erhalt und in der Vertiefung der Wissensvernetzung auf regionaler Ebene sowie der Intensivierung des Wissenstransfers. Dazu steht der Ausbau der Kooperationsbeziehungen in den regionalen Unternehmen im Vordergrund der Umsetzungsinstrumente.⁵ Aus diesem Anlass hat die RIS die nachfolgenden Kompetenzzentren gegründet, die jeweils die folgenden Schwerpunktfelder behandeln:

- Niedersächsisches Kompetenzzentrum Ernährungswirtschaft (NieKE)
- Kompetenzzentrum Niedersachsen Netzwerk Nachwachsende Rohstoffe (3N)
- Kompetenzzentrum für Verkehr und Logistik (LOGIS.NET)
- Kompetenzzentrum Gesundheitswirtschaft (GwiNet)
- Kompetenzzentrum Zukünftige Energieversorgung (RIS-Energie)



1.3 Landesplanerische Strategien

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsens legt das Land die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Das novellierte LROP wurde am 22.05.2008 bekannt gemacht. Für die Region Osnabrück ist darin unter anderem die Stärkung der logistischen Potenziale Niedersachsens vorgesehen. Die Logistikregionen zu entwickeln und logistische Knoten zu stärken, sind dabei eine wesentliche Zielsetzung. Diesbezüglich ist der Ausbau der Hansalinie Bremen-Osnabrück mit dem landesbedeutsamen logistischen Knoten Osnabrück erklärtes Ziel der Landesplanung. Ebenso ist die Stadt zum Vorranggebiet für Güterverkehrszentren ausgewiesen worden.

Das Oberzentrum Osnabrück stellt sich als multifunktionaler, großstädtischer Standort und Verkehrsknoten überregionaler Ausstrahlung dar. Obschon sich die wichtigen Struktur- und Zentralitätskennzahlen zunächst im Eigenpotenzial der Einwohner und Arbeitsplätze widerspiegeln, zeichnet sich die Zentralität aber darüber hinaus in der Arbeitsmarktzentralität, Versorgungszentralität und infrastrukturellen Zentralität ab. Dementsprechend soll gemäß der landespolitischen Zielstellung die überregionale Zentrenverflechtung der Stadt Osnabrück gestärkt werden.

⁵ Weser-Ems Regionale - Investitionsstrategie e.V.

1.4 Das Oberzentrum Osnabrück

Nach ihrer Gründung um 780 wurde die Stadt Osnabrück zum eigenen Schutz vor Angreifern von Mauern mit Stadttoren und Wallanlagen umgeben.

Historische Stadtentwicklung

Zunächst wuchs Osnabrück in seinem von Festungsanlagen umgebenden Bestand. Erst 1306 vereinigten sich Altstadt und Neustadt und bildeten seither den für Osnabrück typischen Stadtgrundriss in seiner nierenförmigen Ausbildung. Diese Grundform ist noch heute durch den Verlauf der Wälle ablesbar.

Die umgebende Feldmark wurde aus militärischen Schutzgründen zunächst (bis auf die Ausnahme der Herrenhäuser, Klöster und einzelner bäuerlicher Höfe) insbesondere im Nahbereich der Stadt, bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts von Bebauung weitgehend freigehalten.⁶ 1843 wurden die Befestigungsanlagen geschliffen und die Besiedlung der Feldmark ebenso wie das Wachsen der Stadt Osnabrück zur Industriestadt möglich.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz 1855 und dessen weiterer Ausbau in den Folgejahren leitete eine Wachstumsphase ein und gab zugleich den Anstoß für die Entwicklung der nördlich der Ost-West-Bahnlinie liegenden ältesten Industriezone Osnabrücks. Entsprechend der gesellschaftlichen Entwicklung und den aus der Industrialisierung erwachsenden Aufgaben und Notwendigkeiten entstanden die Bauten für Versorgung, Bildung, Verwaltung, Militär und Kultur.

In der Nachkriegszeit war der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt besonders stark. Die Schwerpunktbereiche zur Siedlungsentwicklung lagen bis 1948 in den Stadtteilen Schölerberg und Kalkhügel. Auch im Norden und Osten der Stadt setzte in der Nachkriegszeit eine verstärkte Bebauung ein, so dass in den Stadtteilen Dodesheide, Haste und Schinkel-Ost größere Wohngebiete entstanden.

Die kommunale Gebietsreform zu Beginn der 1970er Jahre führte zur Erweiterung des Stadtgebietes der Stadt Osnabrück (Sutthausen; Holzhausen; Voxtrup; Nahne; Hellern; Atter; Pye; Gretesch; Darum; Lüstringen).

Für die zukünftige Siedlungsentwicklung verfügt die Stadt noch über „stille Reserven“. Sie liegen zumeist auch in städtebaulich integrierten Bereichen und weisen überwiegend gute Voraussetzungen für innovative und zukunftsorientierte Planungen auf.

Baulich wie funktional sind gegenwärtig die historischen Wurzeln der Stadt noch ablesbar. Die Stadt Osnabrück ist sowohl Sitz des römisch-katholischen Bistums Osnabrück (Bischofsstadt), als auch Sitz des Sprengels Osnabrück der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche Hannover. Seit 1990 ist sie Sitz der Geschäftsstelle Deutschen Bundesstiftung Umwelt sowie seit einigen Jahren (2004) Sitz der Geschäftsstelle der Kinderhilfsorganisation terre des hommes.

Merkmale der Stadt

⁶ Stadt Osnabrück: Flächennutzungsplan

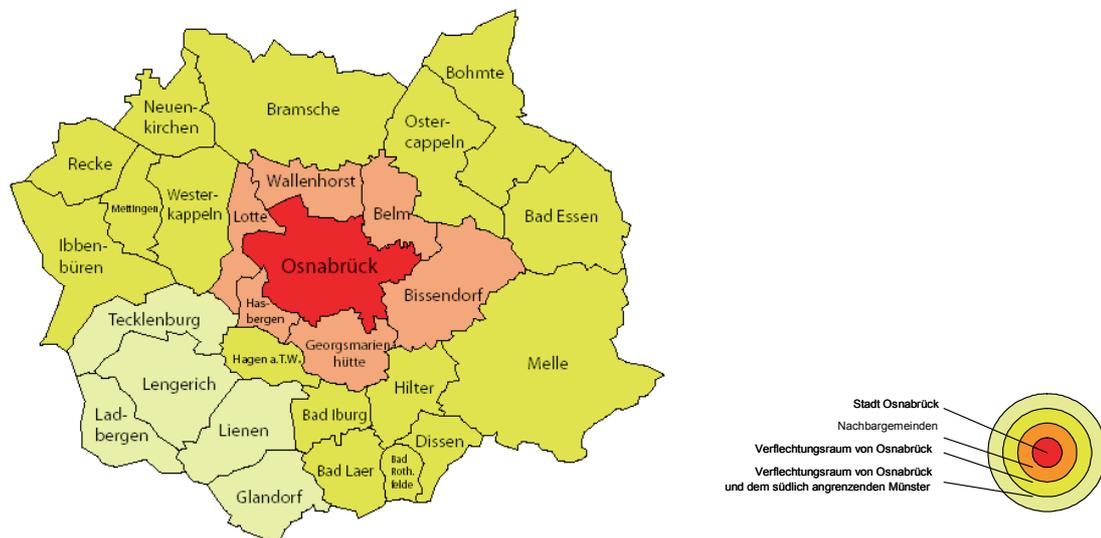
Auf der Grundlage des historischen Ereignisses der Unterzeichnung des Abkommens über den Westfälischen Frieden im Jahre 1648 werden in Osnabrück vielfältige Aktivitäten zum Thema Frieden durchgeführt. In 2002 wurde der Sitz der Deutschen Stiftung Friedensforschung nach Osnabrück gelegt. Die Friedensstadt Osnabrück hat heute ein internationales Renommee, auf dem weitere Entwicklungen aufbauen können.

Als Oberzentrum hat die Stadt zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf bereitzustellen und zu entwickeln. Zugleich hat sie mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung und Wirtschaft sicherzustellen.

Darüber hinaus kommt dem Oberzentrum Osnabrück die Bedeutung einer Universitätsstadt zu. Trotz der in den 1970er Jahren im Vergleich zu anderen Oberzentren nur wenig durchgeführten Eingemeindungen ist Osnabrück mit 162.667 Einwohnern (Stand: 30.06.2008) die drittgrößte Stadt Niedersachsens. In den Nachbargemeinden sind zusätzlich insgesamt 109.234 Einwohner gemeldet.

Im Vergleich zum Land Niedersachsen (1,7 EW/ha) ist die Stadt mit einer Einwohnerdichte von 13,6 EW/ha dicht besiedelt. Die hohen Einwohnerzahlen im Verflechtungsraum und den Nachbargemeinden (> 500.000 EW) spiegeln die hohe funktionale Bedeutung der Stadt wider.

Abb. 3: Verflechtungsraum der Stadt Osnabrück



Quelle: Statistische Landesämter 2006

1.4.1 Kasernenstandort Osnabrück

Nach dem II. Weltkrieg war Osnabrück der britischen Besatzungszone zugehörig. Die Britischen Streitkräfte wurden in Deutschland mit 23.000 Militärangehörigen, etwa 2.200 Zivilisten und ca. 30.000 Familienmitgliedern hauptsächlich in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen stationiert. Der Standort Osnabrück wurde zur größten Garnisionsexklave außerhalb Großbritanniens.

Bedingt durch die politische Stabilität und den kontinuierlichen Ausbau eines vereinigten Politik- und Wirtschaftsraums Europa wurde in Großbritannien beschlossen, den bis dahin größten Truppenverband außerhalb Großbritanniens aufzugeben. Bis zum März 2009 verließen die britischen Streitkräfte den Standort Osnabrück, so dass das Recycling ehemaliger Militärf Flächen im Fokus der Stadtentwicklung und Stadtplanung steht. Darüber hinaus werden etwa 1.300 Wohneinheiten in den benachbarten Wohnquartieren freigezogen und müssen adäquat an den Markt gebracht werden.

Die Kaserne Am Limberg (Dodesheide) wurde nach dem Abzug der Briten am 26. März 2009 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Das Kasernenareal umfasst ca. 70 ha und stellt damit den größten militärischen Standort der britischen Streitkräfte in Osnabrück. Westlich des Kasernengeländes schließen sich britische Wohngebiete mit rund 750 Wohneinheiten an, die nach dem Fortzug der britischen Familien am Wohnungsmarkt zu platzieren sind.

1.4.2 Strategische Programme für Osnabrück

Mit der Stadtentwicklungskonzeption „Stadt ist Zukunft!“ wurden die strategischen Ziele und wichtigsten Handlungsfelder der Friedensstadt Osnabrück 2007 neu definiert. Das Stadtentwicklungskonzept basiert auf dem Stadtentwicklungsprogramm des Jahres 1992, welches neben einer Vision 2010 strategische Leitziele und Startmaßnahmen für die Umsetzung formuliert. Diese wurden als Maßnahmenplan für eine integrative Stadtentwicklung erarbeitet. Darauf basierend wurden innerhalb eines breiten Bürgerbeteiligungsprozesses Ziele und Maßnahmen für die Umsetzung definiert. Hierbei wurden nach einer umfangreichen Datenauswertung sowohl Stärken als auch Schwächen der Stadt analysiert. Die Zielerreichung wird jährlich bilanziert und fortgeschrieben und mit den bestehenden Haushaltsplänen verknüpft. Diese Vorgehensweise stellt dabei bundesweit eine Besonderheit der Stadtentwicklung dar, die nur von wenigen Städten so praktiziert wird.

Die strategischen Ziele der Stadtentwicklung für die Friedensstadt Osnabrück hat der Rat im Sommer 2007 verabschiedet. Diese stellen sich wie nebenstehend aufgeführt dar.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Osnabrück über nachfolgende strategische Dokumente zur Stadtentwicklung:

- Kulturentwicklungsplan
- Masterplan Kultur
- Marketingstrategie
- Touristisches Zukunftskonzept und Masterplan Osnabrücker Land 2015
- Kommunikationsstrategie der Friedensstadt Osnabrück
- Handlungskonzept Förderung der Friedenskultur
- Bericht und Handlungsprogramm zum demografischen Wandel

Abb. 4: Strategische Ziele der Stadtentwicklung



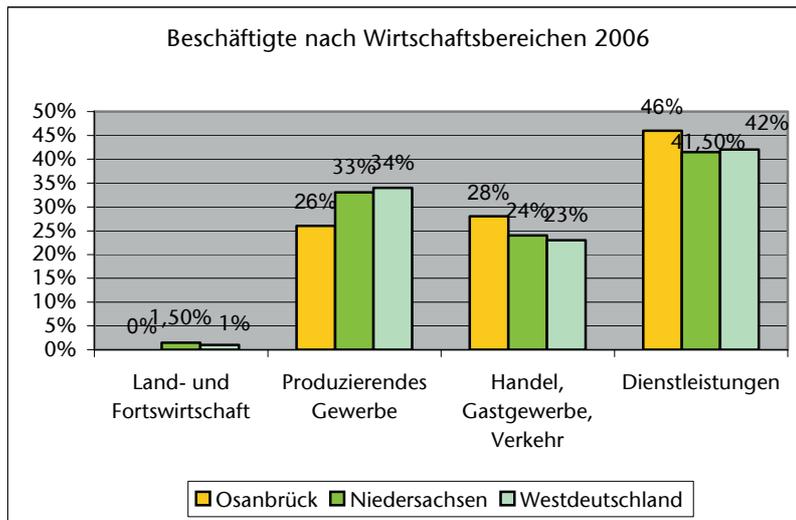
Fazit:

Die Stadt Osnabrück weist eine zentrale Lage im europäischen Verdichtungsraum auf und hat dieses Potenzial erkannt, so dass sie sich aktiv in die Entwicklung der Regionen in Europa einbringt. Darüber hinaus verfolgt sie mit der Zielsetzung des Städtedreiecks MONT den Ausbau der oberzentralen Funktionen im Hinblick auf den Arbeitsmarkt, die Wirtschafts- und Technologieförderung sowie der Kultur- und die Tourismusförderung. Auf breiter Ebene sind die zahlreichen sektoralen Planungen und Konzepte der Stadt Osnabrück in die landesplanerischen Zielsetzungen zur nachhaltigen Stärkung der Region eingebettet.

Die Bewältigung der Konversion der britischen Militärstandorte ist zunächst eine Folgewirkung der europäischen Friedenssicherung. Als Folge wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zusammen mit der Stadt die Standorte einer nachhaltigen Nutzung zuführen und folglich die landespolitischen Zielsetzungen durch die Stabilisierung der oberzentralen Funktionen gewährleisten müssen.

2 Gesamtstädtische Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Abb. 5: Wirtschaftsstruktur



Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Osnabrück weist mit 26 % einen hohen Erwerbstätigenanteil im produzierenden Gewerbe auf. Dieses Strukturmerkmal wird durch die hohe Bedeutung des produzierenden Gewerbes im Landkreis Osnabrück mit einem Anteil von 33 % für den gesamten Wirtschaftsraum Osnabrück noch unterstrichen. Unternehmen wie z.B. die Felix Schoeller GmbH & Co.KG als Spezialpapierhersteller für Fotobasispapiere, die KME Germany AG als Kupferverarbeiter und die Conditorei Coppenrath & Wiese GmbH & Co. KG als Tiefkühlkonditor sind in der Stadt Osnabrück weiterhin strukturbestimmend. Demgegenüber sind die Vergleichswerte der Städte Braunschweig (20 %), Hannover (17 %) und Oldenburg (13 %) deutlich weniger vom produzierenden Gewerbe geprägt und weisen höhere Anteilswerte bei den Erwerbstätigen im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen auf. Dies gilt auch sowohl für Hannover als auch für Oldenburg bei den öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

Produzierendes Gewerbe

Heute sind 46 % aller Beschäftigten der Stadt Osnabrück im Dienstleistungssektor tätig.⁷ Der Wert liegt zwar über dem Landesdurchschnitt von 41,6 %, aber teilweise deutlich unterhalb der Werte der Vergleichsstädte Braunschweig (51,9 %), Hannover (58,5 %) und Oldenburg (59,1 %).

Dienstleistungen

2.1 Produktivität

Bruttoinlandsprodukt

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kann als das umfassendste Maß für die absolute wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Volkswirtschaft angesehen werden.⁸ Das BIP je Erwerbstätigen erreicht in der Stadt Osnabrück einen Wert von 52.456 € (2004).⁹ Im Bundesland liegt die Wirtschaftsleistung je Erwerbstätigen nur bei 52.428 € (2004), im Landkreis bei 49.691 €

⁷ Niedersächsisches Landesamt für Statistik

⁸ Operationelles Programm für den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung

⁹ Ökonomische Struktur- und Trendanalyse, WFO

(2004).¹⁰ Vor dem Hintergrund des Nachholbedarfes des Landkreises Osnabrück erreichte der Landkreis Osnabrück relativ hohe Wachstumsraten. Die Stadt Osnabrück konnte das BIP auf relativ hohem Niveau halten und geringfügig ausbauen. Folglich gleicht sich die Wirtschaftskraft zwischen Stadt und Landkreis Osnabrück zunehmend an, so dass hieraus eine starke Region hervorgeht.

Hinsichtlich der Kaufkraft der Einwohner liegt Osnabrück mit einem im Jahr 2005 durchschnittlich zur Verfügung stehenden Einkommen von 17.339 € je Person unter der Kaufkraft der regionalen Vergleichsstädte und dem Bundesdurchschnittswert von 17.702 €. Positiv hervorzuheben ist, dass das verfügbare Einkommen in Osnabrück im Zeitraum von 1997 bis 2005 kontinuierlich um insgesamt ca. 12,2 % anstieg.

Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für Osnabrück liegt mit 99,2 % analog zum verfügbaren Einkommen geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt von 100 %. Die Lebenshaltungskosten und die Kaufkraft scheinen somit in einem ausgewogenen Verhältnis zu stehen.

Tab.1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2009

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Kaufkraftkennziffer
Stadt Osnabrück	5.617 €	99,2 %
LK Osnabrück	5.516 €	97,4 %
Niedersachsen	5.688 €	100,4 %
Deutschland	5.664 €	100,0 %

Quelle: MB Research 2009

Im Vergleich der im Marktgebiet liegenden Gemeinden bestehen bedeutende Unterschiede zwischen der kaufkraftstarken Gemeinde Hasbergen mit einer Kaufkraftkennziffer von 105,0 % und der Gemeinde Gehrde mit 86,9 %.

2.2 Betriebsgrößenstruktur¹¹ und -gründungen

Die Betriebsgrößenstruktur ist mit durchschnittlich 11 Beschäftigten je Betrieb weit über dem Durchschnittswert des Landes Niedersachsen (7,3 Beschäftigte/Betrieb) angesiedelt. Dabei werden die Betriebsgrößenklassen in der Stadt von Betrieben mit 250 und mehr Beschäftigten (ca. 40 %) dominiert. Dem folgen Betriebe mit 50 bis 249 Beschäftigten (ca. 25 %). Danach folgen Betriebe mit 10 bis 49 Beschäftigten (ca. 20 %) und 1 bis 9 Beschäftigten (ca. 15 %). Die Zahlen verdeutlichen die oberzentrale Funktion der Stadt, die im Gegensatz zum überwiegend ländlich geprägten Umland zahlreiche Großbetriebe aufzuweisen hat.

Betriebsgrößenstruktur

Die Beschäftigungsverhältnisse auf dem Arbeitsmarkt zeigen allerdings auf, dass der Großteil der Beschäftigungsverhältnisse von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) gestellt wird. Daher kann eine nachhaltige Erneuerung der Wirtschaftsstruktur durch den Ausbau und der Neugründung von kleinen und mittleren Unternehmen auf eine solide Grundlage gestellt

Betriebsgründungen

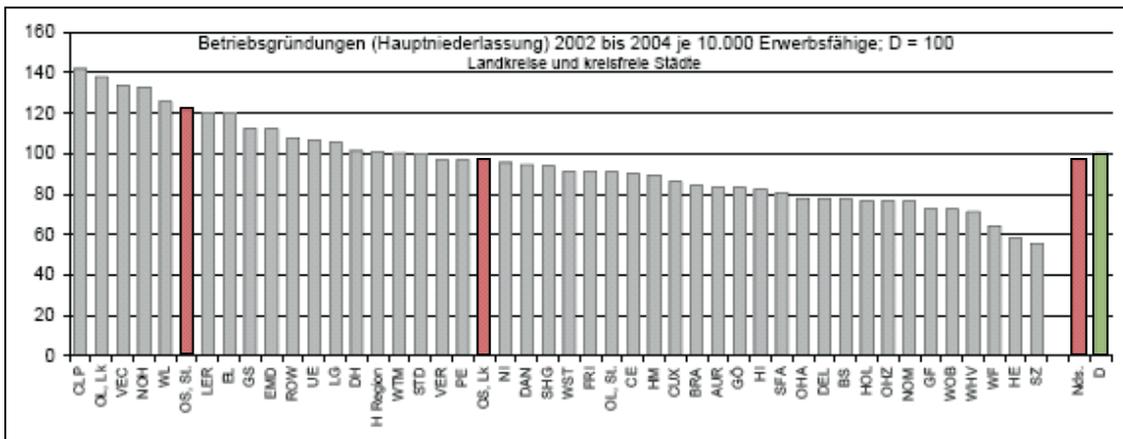
¹⁰ INSM-Regionalranking und Wirtschaftsbericht der IHK

¹¹ NIW (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung): Regionalmonitoring Niedersachsen – Regionalreport 2005

werden. Als Indikator für Betriebsneugründungen werden die Gewerbeanmeldungen aus der Statistik herangezogen.

Insgesamt ist die Gründungsintensität (Anzahl der Betriebsgründungen je 10.000 Erwerbsfähige) der Stadt Osnabrück als hoch einzustufen. Die Gründungsintensität (122) lag um 22 % über dem Bundesdurchschnitt (ausgehend von D = 100). Dagegen lag die Gründungsintensität im Land Niedersachsen nur bei 97. Unter den Stadtregionen in Niedersachsen haben Osnabrück und Oldenburg eine gleich hohe Gründungsintensität.

Abb. 6: Betriebsgründungen 2002-2004 je 10.000 Erwerbsfähige¹²



Der quantitative Schwerpunkt der Betriebsgründungen lag im Baugewerbe (127) sowie im Gastgewerbe (123) und im Handel (116). Dagegen fiel im Vergleich dazu die Gründungsintensität im verarbeitenden Gewerbe (86) und in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen (92) geringer aus.

Die durch das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung durchgeführten Erhebungen zeigen auf, dass in der Stadt Osnabrück im Schnitt der Jahre 2002 bis 2004 je 10.000 Erwerbsfähige 320 Betriebsneugründungen von Hauptniederlassungen entstanden sind.

Betrachtet man die Zahl der Gewerbeanmeldungen insgesamt, lassen sich einige Schwankungen erkennen. Dabei variieren die Zahlen zwischen ca. 1.300 bis ca. 1.700 Gewerbeanmeldungen pro Jahr, mit einem Aufwärtstrend seit 2002.¹³

Auch hinsichtlich der Gewerbeabmeldungen ergibt sich für den Zeitraum 1996 bis 2005 keine konstante Entwicklung. Diesbezüglich herrschen Schwankungen vor. Die Zahlen variieren dabei zwischen ca. 1.100 und 1.600 Gewerbeabmeldungen und erreichen somit fast den gleichen Umfang wie die Gewerbeanmeldungen.¹⁴

¹² ebd.

¹³ Niedersächsisches Landesinstitut für Statistik (NLS)

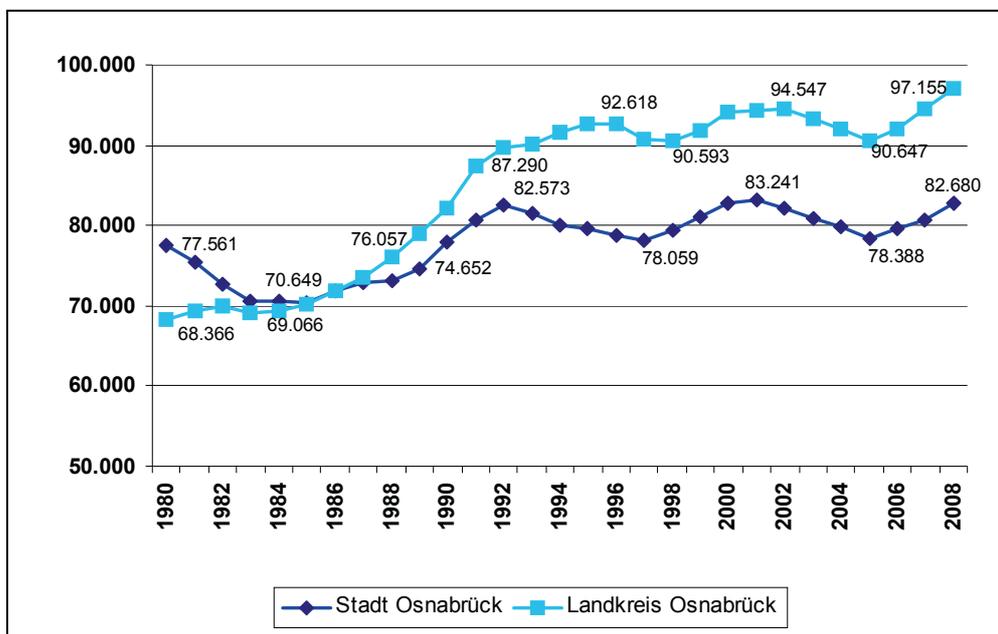
¹⁴ ebd.

2.3 Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

2.3.1 Beschäftigtenentwicklung

Die langfristige Betrachtung der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) zeigt für die Stadt Osnabrück eine den Konjunkturverlauf widerspiegelnde Kurve auf. Vor allem zu Beginn der achtziger Jahre hat Osnabrück massive Beschäftigungsverluste, z. B. durch den weitgehenden Wegfall der Textilindustrie und der Stahlerzeugung, hinnehmen müssen. In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre und dem dann folgenden Wiedervereinigungsboom konnte der Rückgang mehr als ausgeglichen werden.¹⁵ Dies trug maßgeblich dazu bei, dass der Strukturwandel in der Stadt zunächst schwächer als im übrigen Bundesgebiet verlief.

Abb. 7: Langfristige Entwicklung der SVP-Beschäftigten in Stadt und Landkreis Osnabrück



Quelle: LSKN (1980-2007), Landkreis Osnabrück (2008)

Die Anzahl der Beschäftigten im Osnabrücker Stadtgebiet erreichte in 2001 ihren vorläufigen Höhepunkt. Nach Auslaufen der günstigen Entwicklung in der Industrie kam es zu der - wenngleich verzögerten - so doch erforderlichen Verschiebung der Beschäftigten vom produzierenden Gewerbe in den Dienstleistungssektor. Zugleich zeigt die Abbildung 7 auf, dass die Beschäftigtenentwicklung im Landkreis und dem Stadtgebiet in den 1990er Jahren gegensätzlich verlief, doch nunmehr analog verläuft.

Wenngleich die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit Ende 2005 wieder leicht bis auf 82.680 (Stand: 30.06.2008) zugenommen hat, hat die Stadt Osnabrück als Arbeitsort in den vergangenen Jahren an Bedeutung verloren. Innerhalb der ersten 5 Jahre des 21. Jh. ist die Arbeitsplatzentwicklung um 5,3 % zurückgegangen.¹⁶ Im selben Zeitraum hat die Arbeitsplatzentwicklung im Landkreis Osnabrück um 3,7 % abgenommen.

¹⁵ WFO: Ökonomische Struktur- und Trendanalyse, 2007

¹⁶ Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung, 2007

Die Erwerbstätigenquote¹⁷ stellt sich in Osnabrück mit 44,2 % weitaus negativer als im Landkreis Osnabrück (54 %) und dem Land Niedersachsen (49,3 %) dar.¹⁸

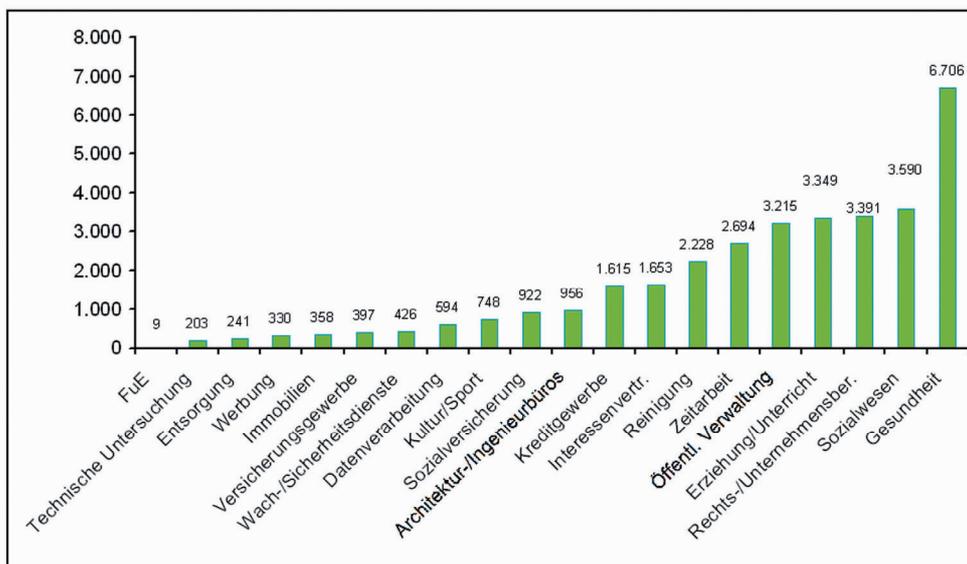
Das **produzierende Gewerbe** ist heute auf das Baugewerbe, die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie, die Papierindustrie, den Fahrzeugbau und das Ernährungsgewerbe ausgerichtet. Die starke Abhängigkeit in den Kernbereichen machte sich insbesondere in den letzten zwei Jahren bemerkbar. Während von 1998 bis 2004 die Beschäftigtenentwicklung im produzierenden Gewerbe gegen den Bundestrend ausgesprochen stabil verlief, folgte im Zeitraum von 2004-2005 ein herber Rückschlag mit einem Verlust von rund 1.800 Beschäftigten (ca. 8 %). Diese negative Tendenz hat sich im Rahmen der Wirtschaftskrise fortgesetzt, jedoch konnte der Verlust von über tausend Beschäftigungsverhältnissen durch das Zusammengehen der Autobauer Volkswagen und Karmann abgewendet werden.

Beschäftigte im produzierenden Gewerbe

Werden die einzelnen Branchen innerhalb des Dienstleistungsbereiches näher betrachtet (Abb. 8), so ist auffällig, dass einige Dienstleistungsbranche wie der Handel, die **unternehmensbezogenen Dienstleistungen** oder das **Gesundheits- und Sozialwesen** im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittlich vertreten sind.

Beschäftigte im Bereich Dienstleistungen

Abb. 8: SVP-Beschäftigte Dienstleistungsbereich 2006



Mit 6.706 SVP-Beschäftigten stellt das Gesundheitswesen den mit Abstand größten Beschäftigtenanteil in der Dienstleistungsbranche dar. Der Beschäftigtenanteil liegt mit 8,4 % in etwa im Bereich des Landesdurchschnitts von 7,9 %. Neben den Städtischen Kliniken können hier die Marienhospital Osnabrück GmbH und die Paracelsus Kliniken Deutschland GmbH mit ihren Konzernsitzen in Osnabrück beispielhaft aufgeführt werden.

Beschäftigte im Gesundheitswesen

¹⁷ Anteil der Erwerbstätigen an den Erwerbsfähigen

¹⁸ Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung

Die Stadt Osnabrück liegt mit ihrer Dynamik hinsichtlich unternehmensbezogener Dienstleistungen im oberen Mittelfeld der norddeutschen Städte. Eine besondere Spezialisierung im Bereich der Unternehmensberatung, Architektur- und Vermessungsbüros, sonstige Dienstleistungen für Unternehmen, Rechts- und Steuerberatung und Wirtschaftswerbung ist gegeben.

*unternehmens-
bezogene Dienst-
leistungen*

Nach einem rasanten Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Ende der 1990er Jahre kam es zwischen den Jahren 2001 und 2003 zu einem starken Beschäftigungsrückgang in dieser Sparte, der 2003 seinen Tiefpunkt erreichte. Seither ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen, der allerdings unter den Werten der Region Osnabrück und Westdeutschlands liegt.

Insgesamt sind in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen 11.933 Personen beschäftigt. Von 1998 – 2006 liegt das Beschäftigungswachstum in diesem Bereich bei 51 % und somit deutlich über dem Landestrend von +41,4 %. Dennoch liegt der Beschäftigtenanteil an den Beschäftigten insgesamt mit 15 % zwar über dem Landesdurchschnitt Niedersachsens von 10,8 %, aber auf Grund des hohen Anteils des produzierenden Gewerbes etwas unter den Anteilswerten der Vergleichsstädte, die zwischen 18 % und 20 % liegen.

Die **wissensintensiven Dienstleistungen** sind in der Stadt nur durchschnittlich repräsentiert. Sie waren im Zeitraum von 1998 bis 2005 von einer geringeren Entwicklungsdynamik als im gesamten Bundesgebiet, gekennzeichnet. Während der Beschäftigtenanteil um 11 % zunahm, lag der Zuwachs im gesamten Bundesgebiet bei 13 %.¹⁹

*Wissensintensive
Dienstleistungen*

Im Bereich Forschung und Entwicklung sind mit 9 Beschäftigten keine größeren eigenständigen Unternehmen oder Institute vertreten. Forschung und Entwicklung findet in Osnabrück aber zu einem nicht unbedeutenden Teil z. B. in den Unternehmen des Produzierenden Gewerbes statt. Dennoch offenbart sich hier ein struktureller Mangel Osnabrücks auch im Vergleich zu den Städten Braunschweig, Hannover und Oldenburg.

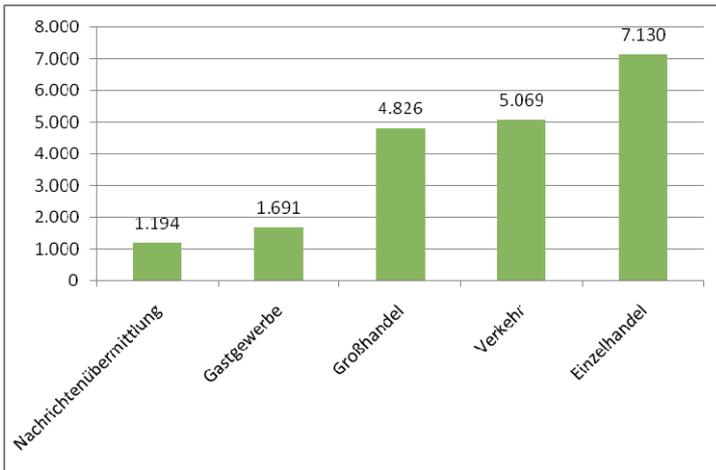
*Forschung und
Entwicklung*

Im sehr heterogenen **Dienstleistungsbereich Handel/ Gastgewerbe/ Verkehr** hat die Stadt Osnabrück auf Grund der ansässigen Groß- und Einzelhandelsunternehmen eine beachtliche Bedeutung in Niedersachsen.

*Handel, Gast-
gewerbe, Verkehr*

Mit über 28 % des Beschäftigtenanteils liegt der Wert deutlich über dem Landesdurchschnitt von 23,8 % und den Werten der Vergleichsregionen Braunschweig (22,2 %), Hannover (20,7 %), Oldenburg (25 %) sowie des Landkreises Osnabrück (23,4 %).

¹⁹ ebd.

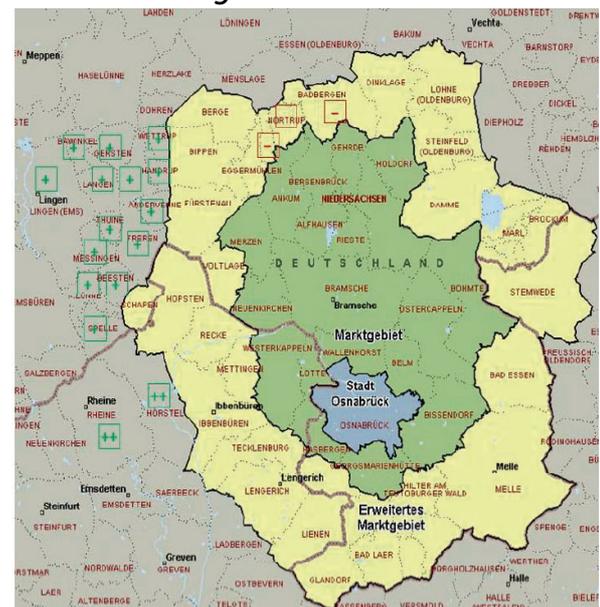
Abb. 9: Beschäftigte in Handel, Gastgewerbe und Verkehr

Quelle: Nds. Landesamt für Statistik

2.3.2 Konsumbezogene Dienstleistungen / Einzelhandel

Osnabrück nimmt als Oberzentrum und insbesondere im Hinblick auf seinen weiteren Verflechtungsraum mit seinen Nachbargemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion wahr.

Die Ausbreitung des Marktgebietes wird durch die bestehenden Einzelhandelsstrukturen sowie sozio-ökonomische Ausprägungen, wie z.B. die Bevölkerungsstruktur und Kaufkraft (vgl. Kap. 2.1) bestimmt. Für die Stadt Osnabrück ergibt sich entsprechend ihrer oberzentralen Bedeutung ein weitläufiges Marktgebiet für den Einzelhandel, das neben dem Stadtgebiet die südlichen Gemeinden Lotte, Hasbergen, Bissendorf und die Stadt Georgsmarienhütte umfasst. Das Einzugsgebiet überschneidet sich mit denjenigen der nordrhein-westfälischen Oberzentren Münster und Bielefeld. Aufgrund fehlender Konkurrenzstandorte im mittleren Niedersachsen dehnt sich das Marktgebiet in nördlicher Richtung deutlich weiter aus. Im Marktgebiet leben einschließlich der Bevölkerung von Osnabrück rund 385.000 Einwohner zuzüglich des Potenzials im erweiterten Marktgebiet von rund 355.000 Einwohnern.

Abb. 10: Marktgebiet der Stadt Osnabrück

Die hohe regionale Bedeutung des Einzelhandelsstandortes spiegelt sich in der hohen Einzelhandelszentralität von etwa 150 wider, die sich gegenüber dem Jahr 2004 um etwa 10 % steigern konnte.²⁰ Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Untersuchungen der CIMA 2004 haben im Hinblick auf die Ansiedlung eines Shopping-Centers am Osnabrücker Neumarkt ergeben, dass die Markt- abschöpfung noch weiter intensiviert werden kann.

Durch eine weitere Attraktivitätssteigerung kann Kaufkraft auch aus weiter entfernt liegenden Räumen gebunden werden. Insbesondere in nördlicher

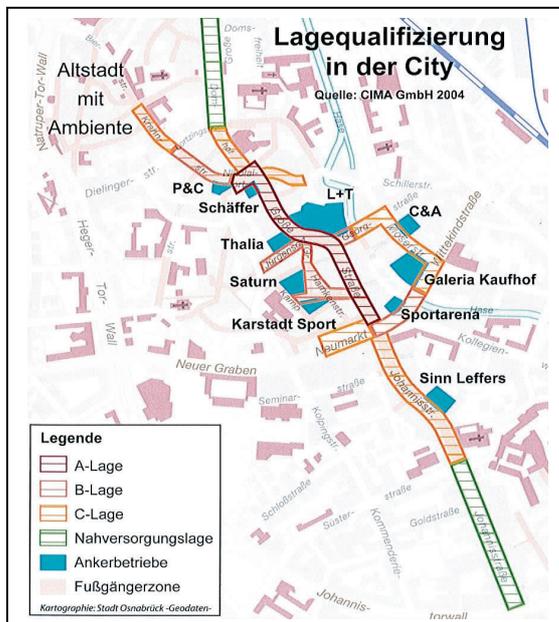
²⁰ Quelle: CIMA 2009 (Entwurf)

Richtung im Bereich zwischen Quakenbrück, Cloppenburg, Haselünne und Vechta ist das Einzugsgebiet weiter ausdehnbar, da die konkurrierenden Oberzentren Oldenburg und Bremen weit entfernt liegen. Durch eine Ausweitung des Marktgebietes in die nördlichen Gebiete könnten insgesamt ca. 1.000.000 Einwohner gebunden werden.

Der Umsatz im Osnabrücker Einzelhandel liegt erheblich über dem Nachfragepotenzial der Stadt. In den letzten Jahren haben sich die Kaufkraftzuflüsse gesteigert und liegen deutlich über den Kaufkraftabflüssen.

Im Stadtgebiet werden im Jahr 2009 auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 390.000 m², verteilt auf rund 1.250 Einzelhandelsbetriebe, ca. 1,3 Mrd. Euro umgesetzt. Dem allgemeinen Entwicklungstrend im Einzelhandel folgend, hat sich die Verkaufsfläche seit 2004 deutlich um 19,4 % erhöht.

Abb. 11: Lagequalifizierung



Quelle: CIMA 2004

Zu dieser positiven Entwicklung tragen der Bau der Kamp-Promenaden in zentraler innerstädtischer Lage sowie die Erweiterung des innerstädtischen Kaufhauses L+T und die Ansiedlung des Möbelhauses IKEA an der BAB 30 im Stadtteil Hellern maßgeblich bei.

34,5 % der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe liegen in der Osnabrücker Innenstadt. Diese realisierten auf einem Verkaufsflächenanteil von 29,1 % rund 30,7 % des Einzelhandelsumsatzes der Stadt Osnabrück. Rund drei Viertel

der gesamtstädtischen Warengruppe Bekleidung befinden sich in der Innenstadt.

Die Verkaufsflächendichte (Pro-Kopf-Ausstattung) von Osnabrück liegt im oberzentralen Vergleich im Spitzenbereich. Der Wert von 2,41 m²/EW liegt damit sehr deutlich über dem Bundesdurchschnitt (1,4 m²/EW).

Die hohe Anzahl der Betriebe innerhalb der Stadtteil- und Nahversorgungszentren (20,4 %) verdeutlicht die Bedeutung der stadtteilbezogenen und wohnortnahen Versorgung. Osnabrück versorgt entsprechend seiner raumordnerischen Aufgabe die eigene Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Stadt Osnabrück verfolgt einen restriktiven Umgang mit der Ansiedlung von Fachmarkt-Agglomerationen insofern, als dass sie stärker eine unterstützende als eine konkurrierende Funktion gegenüber der Innenstadt erfüllen sollen.

Tab. 2: Verkaufsflächendichte

	Verkaufsflächendichte (m ² / Einw.)
Wolfsburg	2,49 (2009)
Osnabrück	2,41 (2008)
Oldenburg	2,38 (2007)
Braunschweig	2,27 (2009)
Bielefeld	2,16 (2007)
Münster	1,74 (2001)
Hannover	1,61 (2008)

Quelle: CIMA 2009 (Entwurf)

Dem Großhandel kommt traditionell eine hohe Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Osnabrück zu.²¹ Mit 4.826 Beschäftigten liegt der Anteil an den Gesamtbeschäftigten in Osnabrück mit 6,1 % über dem Landesdurchschnitt von 4,5 %. Als namhafte Großhandelsunternehmen können die Firmen Gebr. Titgemeyer GmbH & Co. KG, die Wessels + Müller AG aus dem Bereich Fahrzeug- und Befestigungsbauteile, die Bohnenkamp AG als Reifen- und Radgroßhändler für Nutz- und Landwirtschaftsfahrzeuge, die Fa. Cordes & Graefe Osnabrück KG sowie die Wilhelm Koch GmbH im Bereich Haus- und Sanitärtechnik und die Hamm-Reno-Group GmbH & Co. KG angeführt werden.

Beschäftigte im Groß- und Einzelhandel

Zudem ist im Oberzentrum Osnabrück der Einzelhandel sowohl hinsichtlich der Beschäftigungswirkung, als auch bezüglich seiner stadtbildprägenden Auswirkungen von herausragender Bedeutung. Insgesamt sind 7.130 Personen im Osnabrücker Einzelhandel beschäftigt (8,9 %). Dabei ist der Standort Osnabrück sowohl als Firmensitz der Reno-Group, als auch als Firmensitz der nunmehr zum Verkauf anstehenden Drogeriemarktkette Ihr Platz bekannt.

Im Gastgewerbe waren in den vergangenen Jahren Erfolge zu vermelden. Seit 1998 stieg die Beschäftigung in dieser Branche um 46 % auf 1.691 Personen an. Im Landesdurchschnitt Niedersachsens konnte lediglich ein Zuwachs von 5,7 % erreicht werden. Ein Grund der positiven Entwicklung dürfte in der Eröffnung des Steigenberger Remarque Hotels mit insgesamt 156 Zimmern im Jahr 1998 liegen.

Beschäftigte im Gastgewerbe

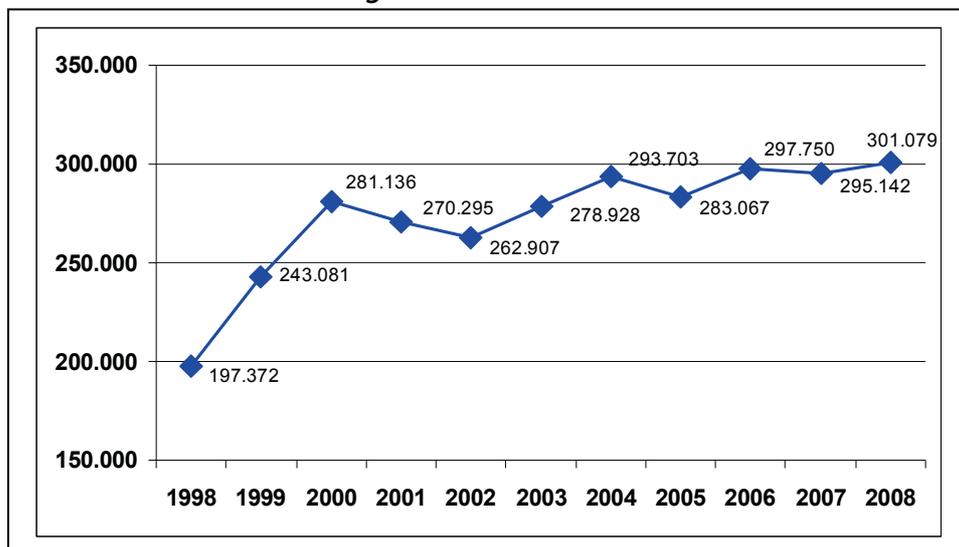
Insgesamt sind die Übernachtungszahlen in der Stadt Osnabrück seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich angestiegen, von 1989 bis 2005 auf ca. 43 %. Demzufolge haben sich die Beschäftigten seit Ende der 90er Jahre im Gastgewerbe trotz eines leichten Einbruchs von 2002 auf 2003 stetig erhöht. So gab es in der Stadt Osnabrück einen Anstieg um 40 %, während sich die Beschäftigtenzahlen im Bundesgebiet nur um 7 % erhöht haben. Allerdings ist dieses Ergebnis nicht über zu bewerten. Denn der absolute Zuwachs machte in der Stadt 400 Beschäftigte aus. Mit 1.600 Beschäftigten ist das Gastgewerbe in der Osnabrücker Wirtschaftsstruktur deutlich unterrepräsentiert.

Im Verlauf der letzten 10 Jahre ist die Anzahl der Übernachtungen in Osnabrück von knapp 200.000 auf gut 300.000 Gäste mit Einbrüchen zum

²¹ WFO 2007: Ökonomische Struktur- und Trendanalyse

Anfang des 21. Jh. gestiegen. Die insgesamt positive Entwicklung ist unter anderem auf die Stadtmarketingaktivitäten der Osnabrücker Marketing und Tourismus GmbH zurückzuführen und unterstreicht die zunehmende Bedeutung Osnabrücks im Städtetourismus.

Abb. 12: Gästeübernachtungen in Osnabrück



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)

Gegenwärtig hinterlässt die Wirtschaftskrise zusammen mit dem Weggang der britischen Streitkräfte ihre Spuren im Gastgewerbe. Die Übernachtungszahlen sind im ersten Halbjahr 2009 um 6 % zurückgegangen. Während die Zahlen bei den deutschen Gästen (minus 1 %) relativ konstant blieben, sank die der ausländischen Gäste hingegen um 5 %. Dies entspricht allerdings auch dem Bundestrend (-2 % und -7 %). Allerdings beträgt der Rückgang der britischen Gäste minus 49 %. Zugleich ist ein plus bei den niederländischen Gästen von 13 % zu verzeichnen.

In den Bereichen Kultur, Sport und Unterhaltung gibt es in Osnabrück 748 SVP-Beschäftigte. Von 1998 – 2006 stieg die Beschäftigung um 15,6 % und liegt damit etwas unter dem Landestrend von 21,5 %.

**Beschäftigte in Kultur
Sport / Unterhaltung**

Im Verkehrsgewerbe und in der Speditionsbranche waren im Jahr 2006 5.069 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (6,4 %). Der Beschäftigungsstand vom Jahr 1998 (5.045 Personen) konnte somit minimal ausgebaut werden. Namhafte Unternehmen wie die Hellmann Worldwide Logistics GmbH & Co. KG, die Heinrich Koch GmbH & Co. KG Internationale Spedition oder die Speziallogistikunternehmen Adolf Meyer & Josef Meyer Internationale Spediteure GmbH & Co. KG für Textil und Bekleidung sowie die Werner Egerland Automobillogistik GmbH & Co. KG haben ihre Hauptverwaltungsstandorte in Osnabrück. Aber auch ein junges Bahnunternehmen wie die NordWestBahn GmbH ist mit ca. 300 Beschäftigten von Osnabrück aus tätig.

Verkehrsgewerbe

Ein wahrer Beschäftigungsschub ist in der Zeitarbeit von 1998 – 2006 eingetreten. Im Landesdurchschnitt stieg die Beschäftigung um 183 % bzw. nahezu 30.000 Stellen. Ca. 40 % des Beschäftigungswachstums in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen in Niedersachsen beruhen auf der massiven Ausdehnung der Zeitarbeit. In Osnabrück sind in dieser Bran-

Zeitarbeit

che 2.694 Personen angestellt. Das Wachstum betrug hier 104,4 % und trug zu ca. 34 % zum Anstieg der Beschäftigung in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen bei.

Im Bereich der Nachrichtenübermittlung, der Postdienstleistungen sowie Telekommunikation waren in Osnabrück im Jahr 2006 1.194 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Beschäftigungstragend dürften hier die Deutsche Post AG, die Deutsche Telekom sowie die Osnatel GmbH sein. Mit 2.318 Beschäftigten und einem Anteil von nur 2,9 % an den gesamten SVP-Beschäftigten ist das Kredit- und Versicherungsgewerbe in der Stadt auch gegenüber dem Landesdurchschnitt (3,4 %) unterrepräsentiert.

Nachrichten- übermittlung

Kredit- und Versiche- rungsgewerbe

2.3.3 Arbeitslosenquote

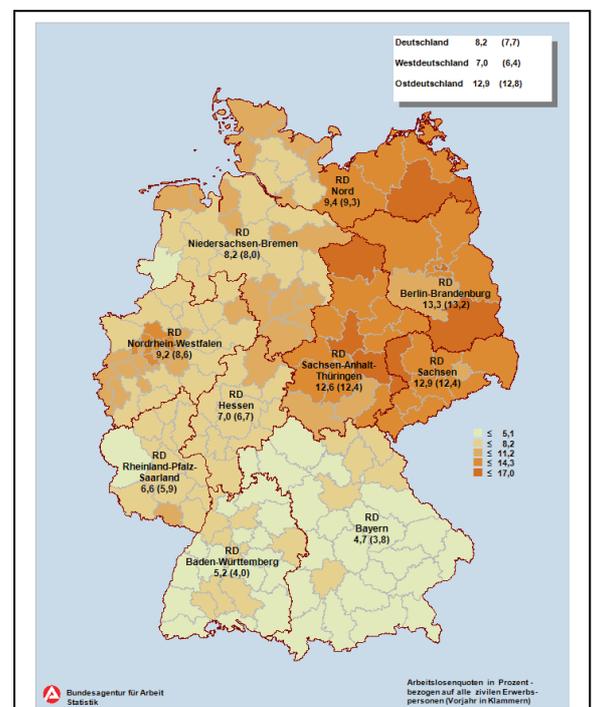
Die Wohlstandsindikatoren Arbeitslosigkeit, Kaufkraft und Einkommen stellen wichtige Determinanten der regionalen Wirtschaftsentwicklung dar.

Im niedersachsenweiten Vergleich zeichnet sich die Region Osnabrück aufgrund ihrer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur durch eine Arbeitslosigkeit von 6,5 % im Juli 2009 aus. Im Großstadtvergleich liegt der Wert für die Stadt Osnabrück bei einer Arbeitslosenquote von 7,0 % gegenüber Oldenburg (8,0 %), Hannover (10,6 %) und Braunschweig (8,8 %).

Der Landkreis Osnabrück weist mit einer Arbeitslosenquote von 5,4 % hinter dem Landkreis Vechta (5,1 %) im August 2007 die niedersachsenweit niedrigste Arbeitslosenquote auf.

Die Arbeitslosigkeit ist analog der bundesweiten Entwicklung im Jahr 2008 in der gesamten Region Osnabrück gegenüber dem Jahr 2006 deutlich zurückgegangen.

Abb. 13: Arbeitslosenquote im Vergleich (Juli 2009)



2.3.4 Ein- und Auspendler

Die Stadt Osnabrück nimmt oberzentrale Funktionen für das gesamte südwestliche Niedersachsen wahr sowie für die ländlichen Bereiche aus den benachbarten nordrhein-westfälischen Räumen.²² Liegt die Anzahl der Auspendler bei 16.000, führt die Anzahl der Einpendler mit 46.000 Personen zu einem Pendlersaldo von 31.000 Erwerbstätigen. Der Einpendlerüberschuss zeigt auf, dass die Stadt Osnabrück ein Arbeitsmarktschwerpunkt für die gesamte Region ist.

Ein- und Auspendler

²² ebd.

Fazit:

Die Stadt weist einen hohen Anteil der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf. Da hier die strukturellen Veränderungen noch nicht abgeschlossen zu sein scheinen, ist mit weiteren Arbeitsplatzverlusten zu rechnen. Demzufolge sind die Beschäftigtenanteile im Dienstleistungsbereich unterhalb der Vergleichswerte anderer Oberzentren. Obschon die Beschäftigungsverluste im produzierenden Gewerbe und im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr bislang ausgeglichen werden konnten, liegt die Arbeitslosenquote auf relativ hohem Niveau.

Die bedeutendsten Branchen im Dienstleistungsbereich stellen das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen dar. Eine besondere Stärke stellt die Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung dar. In weiteren unternehmensbezogenen Dienstleistungsbereichen, wie z. B. IT oder Werbung kann weiteres Wachstumspotenzial erwartet werden. Strukturelle Defizite bestehen in der Stadt in den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie technische, physikalische und chemische Untersuchung. Diesbezüglich sollten die Potenziale der Konversion weitreichend zur weiteren Umstrukturierung des Wirtschaftsstandortes Osnabrück genutzt werden.

3 Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrsstrukturelle Erreichbarkeit einer Region bestimmt nicht zuletzt das Marktpotenzial, da die Erreichbarkeit von Produktions- und Absatzmärkten als Determinante der regionalen Wirtschaftsentwicklung zu sehen ist. Sie steht im Mittelpunkt von zahlreichen regionalökonomischen Erklärungsansätzen, da in einer hochgradig verflochtenen Wirtschaft die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung bzw. Erschließung ausschlaggebend sind.

Die Standortqualität der Stadt Osnabrück ist als gut anzusehen. Die Stadt liegt im Schnittpunkt bedeutender Verkehrsachsen in Nord-Süd Richtung Hamburg – Bremen – Rhein - Ruhr- (BAB 1) und West-Ost-Richtung Amsterdam – Hannover – Berlin (BAB 30) und ist an alle relevanten Verkehrsträger angeschlossen. Der Lückenschluss der BAB 30 Richtung Hannover genießt daher auf Bundesebene höchste Priorität, so dass im Herbst 2008 mit dem Bau begonnen wurde. Nach etwa fünfeinhalbjähriger Bauzeit wird die Verkehrsachse Amsterdam – Berlin in ihrer Bedeutung gestärkt sein.

Erreichbarkeit

Abb. 14: Verkehrsnetz

Die Stadt ist nicht nur überregional, sondern auch international gut erreichbar. Eine wichtige Verbindung besteht darüber hinaus in südlicher Richtung (BAB 33, Bielefeld – Paderborn – Kassel). Für die fehlende nördliche Verlängerung mit dem Anschluss an die BAB 1 wurde bereits ein Raumordnungsverfahren mit Linienbestimmung durchgeführt.

Insbesondere die Lage der Stadt im Zentrum einer der wichtigsten Wachstumsregionen Europas steht in enger Verbindung mit dem gut ausgebauten Verkehrsnetz. Die Stadt Osnabrück ist eine wichtige Drehscheibe im deutschen und europäischen Personen- und Güterverkehr.



Die Stadt Osnabrück ist von den Bundesautobahnen BAB 1 (Hamburg – Köln), BAB 30 (Amsterdam – Hannover – Berlin) und BAB 33 (Bielefeld – Kassel) umgeben, die in geringer Entfernung zur Stadt liegen. Radial führen die Hauptverkehrsstraßen auf den Ring um die Innenstadt, der die Verteilerfunktion übernimmt. Ergänzend hat in nordsüdlicher Richtung die B 68 eine maßgebliche Erschließungsfunktion für die Innenstadt. Die verkehrliche Entwicklung der zurückliegenden Jahre hat trotz des meist vierspurigen Verkehrsnetzes der Stadt Osnabrück zu Reduzierungen in der Leistungsfähigkeit geführt.

Während im Süden und Südosten auf Grund der Zentrumsnähe die Autobahnen (BAB 30 / BAB 33) eine Entlastungsspanne bilden, fehlt im Norden und Westen der Stadt eine Innenstadtentlastung, die die Verkehre des Altstadtringes reduzieren könnte.

Durch die ICE-Linie Hamburg – Köln sowie die ICE-Linie Amsterdam bzw. Münster – Hannover – Berlin ist die Stadt an den schienengebundenen Verkehr angebunden. Analog der Bundesautobahnstrecken liegt Osnabrück im Schnittpunkt der Bahnlinien zwischen Hamburg und Köln sowie zwischen Amsterdam und Berlin. Demnach ist Osnabrück mit einem Kreuzbahnhof überregional und international gut über die Schiene angebunden. Der innerstädtische ÖPNV wird über ein Buswegenetz bedient.

Öffentlicher Verkehr

Des Weiteren verfügt Osnabrück über einen Stichkanal, der an den Mittel-land-Kanal angeschlossen ist und in den Hafen mündet. Damit hat die Stadt einen Anschluss an das europäische Wassernetz. Insbesondere der Standort Hafen mit den Gleisanlagen unmittelbar am Kanal ist prädestiniert für die Stärkung der logistischen Infrastruktur. Diese Zielsetzung ist im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen verankert.

Wasser

Die nationale und internationale Anbindung des Wirtschaftsraumes Osnabrück wird zudem maßgeblich über den International Airport Münster- Osnabrück (FMO) sicher gestellt. Dieser liegt nur 35 km von der Stadt entfernt. Am Flughafen steht nicht nur die Beförderung von Passagieren, sondern auch von Luftfracht im Vordergrund. Der International Airport ist somit ein wichtiger Faktor bei der Standortfrage von (internationalen) Unternehmensansiedlungen. Vor dem Hintergrund der guten Umschlagszahlen im Passagier- und Güterverkehr wird der Flughafen ausgebaut. Mit der Startbahnverlängerung wird es künftig möglich, größere Maschinen abzufertigen und weitere Direktflüge anzubieten.

Flugverkehr

Um eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Verkehrsplanung voran zu treiben, hat die Stadt Osnabrück die Erarbeitung eines Masterplans Mobilität beauftragt. Dieser stellt den Orientierungsrahmen für die Verkehrsentwicklungsplanung bis 2025 auf gesamtstädtischer Ebene dar.

Masterplan Mobilität

Der Masterplan Mobilität ist die Grundlage für konkrete Einzelprojekte, setzt aber auch den Rahmen für das Handeln in „weichen“ Themenfeldern wie Mobilitätsmanagement oder Marketing. Er beschreibt die wesentlichen Verkehrsplanungen und Einzelkonzepte und gibt Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Verkehrsnetzes.

Ziel ist ein integriertes, umfassendes Handlungskonzept, bei dem alle Verkehrsarten (Fußgänger, Rad, Bus, Auto) betrachtet werden. Aber auch Querschnittsthemen wie Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit spielen eine große Rolle.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes und einer Empfehlung zu den Schlüsselmaßnahmen wird der Planungsprozess des Masterplans Mobilität abgeschlossen. In der letzten Sitzung des Arbeitskreises im Juni 2009 wurde das Integrierte Handlungskonzept schon diskutiert. Die politische Beratung und Beschlussfassung ist für den Herbst 2009 vorgesehen.

Fazit:

Die Stadt Osnabrück weist innerhalb des europäischen Verdichtungsraumes eine hervorragende Standortqualität auf, da sie an die Infrastruktur aller relevanten Verkehrsträger angeschlossen ist. Damit ist die Stadt nicht nur überregional, sondern auch international gut erreichbar.

Im Hinblick auf die Vernetzung der Schienen und Straßenverbindungen ist diese in Bezug auf Langsamfahrstrecken und die Lückenschlüsse der BAB 30 Richtung Hannover sowie der BAB 33 in nördlicher und südlicher Richtung verbesserungswürdig. Im Westen fehlt eine Entlastungsstraße zur Entzerrung der innerstädtischen Verkehre zwischen den Stadtteilen.

Die hervorragenden infrastrukturellen Voraussetzungen im Bereich der Winkelhausenkaserne als Knotenpunkt verschiedener Verkehrsträger (Straße / Schiene / Wasser) legen die baldige Realisierung der Einrichtung eines KLV-Verkehrszentrums nahe. Hier ist der Ausbau der Römereschstraße sowie der Vehrter Landstraße in nordwestlicher Richtung mit der Anbindung an die künftige Verlängerung der BAB 33 anzustreben. Diese Achse würde ergänzt durch die Entlastungsstraße, die in ihrem südlichen Verlauf die Konversionsstandorte Westerberg und Hafen, den Hochschulcampus und drei Klinikstandorte anbindet.

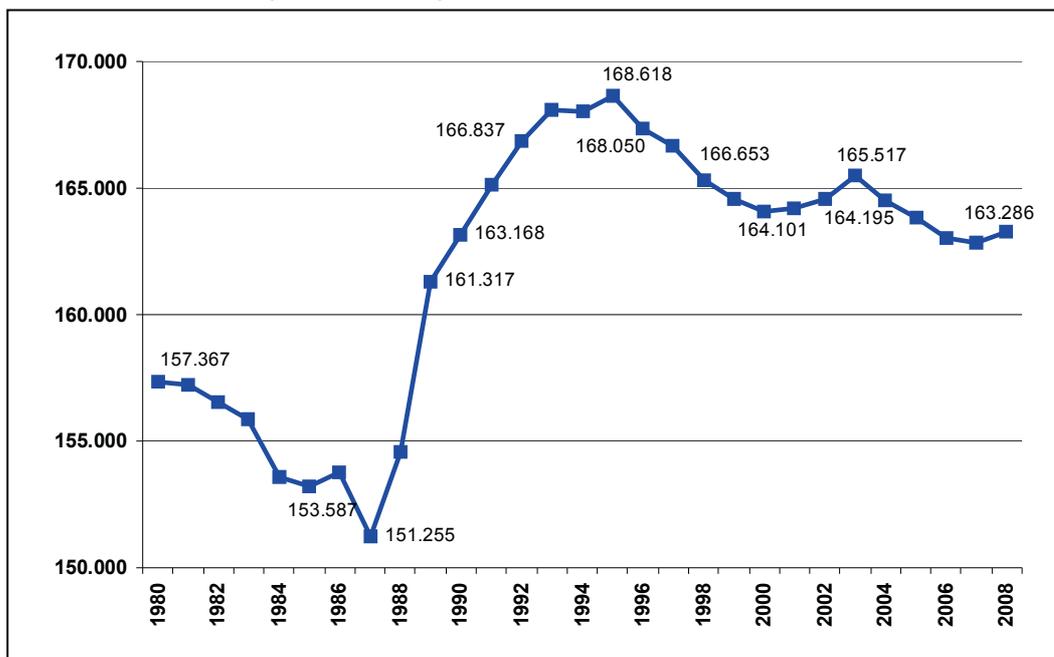
4 Bevölkerungsstruktur

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen zeigt die Problematik des demografischen Wandels für die Stadt Osnabrück: Rückgang der Kinderzahl, insbesondere der Kinder unter 7 Jahre, deutlicher Rückgang der Personen in der Altersgruppe der 21- bis unter 40-jährigen und Zunahme der älteren Jahrgänge. Dies ist u.a. auf die niedrige Geburtenziffer, die Abwanderung junger Menschen in der Familiengründungsphase sowie die höhere Lebenserwartung zurückzuführen. Insbesondere die Anzahl der Personen, die 75 Jahre und älter sind, ist zwischen 1995 und 2008 kontinuierlich angestiegen. Der Anteil der älteren Personen (65 Jahre und älter) ist auf über 20 % an der Gesamtbevölkerung angestiegen. Konnten zwischen 1995 und 2008 noch leichte Gewinne in den Altersgruppen 14 bis 18 Jahre und 18 bis 21 Jahre verzeichnet werden, so zeigt der aktuelle Trend zwischen 2005 und 2008 für die 14- bis 18-jährigen rückläufige Zahlen.

**Bevölkerungs-
entwicklung**

Abb. 15: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Osnabrück



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)2008

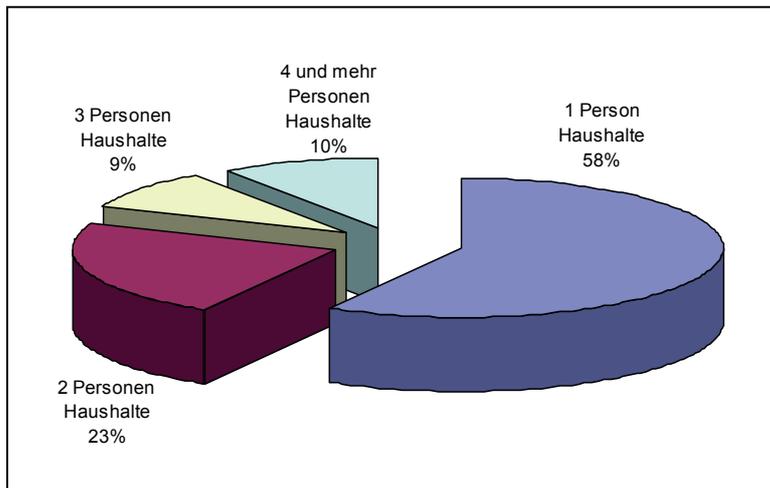
Hervorzuheben ist, dass die Zahl der Geburten in der Stadt gestiegen ist. Die Geburtenentwicklung lag 2007 mit fast 9 % mehr Geburten als im Vorjahr deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,8 %. Für 2008 wird im Bundesdurchschnitt ein Geburtenrückgang gegenüber dem Vorjahr erwartet, während in der Stadt ein plus von 32 Geburten zu verzeichnen war.

Nicht nur die Bevölkerungsentwicklung, sondern auch das Haushaltsbildungsverhalten hat Auswirkungen auf die Flächennachfrage in der Stadt. Dabei hängt das Haushaltsbildungsverhalten vom durchschnittlichen „Lösungsalter“ der Kinder aus dem Haushalt der Eltern sowie vom Heiratsalter ab. Auch nimmt die Zahl der Lebensgemeinschaften zu, die dauerhaft zwei Wohnungen unterhalten.

Haushaltsgrößen

Der demografische Wandel spiegelt sich auch in der Haushaltsstruktur wider. Entsprechend dem bundesdeutschen Trend der Singularisierung nahmen die Haushaltsgrößen (Anzahl der Personen je Haushalt) in den vergangenen Jahren kontinuierlich ab.

Abb. 16: Haushaltsstrukturen in der Stadt Osnabrück am 31.12.2008



Quelle: Stadt Osnabrück, 2008

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (ggf. die Haltung einer Zweitwohnung am Arbeitsort) verstärken den Trend der kleineren Haushaltsgrößen. Eine weitere Ursache für die Verkleinerung der Haushaltsgrößen und veränderten Angebotsnachfrage stellt die Tatsache dar, dass in Großstädten und insbesondere in Universitätsstädten ein großer Anteil an Singlehaushalten anzutreffen ist. Außerdem steigt die Zahl der alleinlebenden älteren Menschen kontinuierlich.

In allen Bundesländern hat sich die Haushaltsgröße in den letzten fünfzig Jahren nachhaltig verringert und lag in Niedersachsen 1997 mit 2,2 Personen je Haushalt leicht unter dem Niveau des Vorjahres. In der Stadt Osnabrück lag die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,82 Personen je Haushalt (1997) und ist zwischenzeitlich auf 1,78 Personen (2008) zurückgegangen. Der Anteil der 1-Personenhaushalte ist mit 57,8 % am höchsten.

4.2 Altersstruktur / Auswirkungen des demografischen Wandels

Die Altersstruktur der Stadt ist seit 20 Jahren relativ stabil, zeigt aber auch die Problematik des sukzessive einsetzenden demografischen Wandels einer Großstadt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren (15 %) ist deutlich geringer als der Anteil der über 65-Jährigen (20 %). Im Vergleich zu den 90er Jahren ist die Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 21 Jahren um 4,5 % gesunken. Insbesondere in der Altersgruppe der 0 bis 6-Jährigen ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Die Stadt weist landesweit nach Göttingen zusammen mit Oldenburg die geringste Geburtenziffer von 1,23 Geburten je Frau im Alter von 15 bis unter 45 Jahren auf (Landkreis Osnabrück: 1,62; Niedersachsen: 1,42)²³.

Die Altersgruppen der 20- bis 30-Jährigen und der 40- bis 50-Jährigen stellen mit jeweils 15,9 % die höchsten Bevölkerungsanteile. Der hohe Anteil der jungen Erwachsenen ist auf die Bedeutung Osnabrücks als Hochschul- und Ausbildungsstandort zurückzuführen.

Mit zunehmendem Alter sinkt der Anteil an der Gesamtbevölkerung. So machen die Altersjahrgänge der 30- bis 40-Jährigen 14,1 % aus, während die Altersklassen der 60- bis 70-Jährigen 10,3 % ausmachen. Der Anteil der über 70-Jährigen liegt bei 5,4 %.

4.3 Bevölkerungsprognose

Die Bertelsmann Stiftung prognostiziert in ihrer jüngsten Bevölkerungsvorausberechnung für Osnabrück einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl auf rund 158.000 Einwohner (ca. –3 %) im Jahr 2025. Im deutschlandweiten Vergleich aller Landkreise und kreisfreien Städte zählt die Stadt Osnabrück damit zu den Kommunen mit einer leicht abnehmenden Bevölkerung, sofern nicht aktiv gegengesteuert wird.

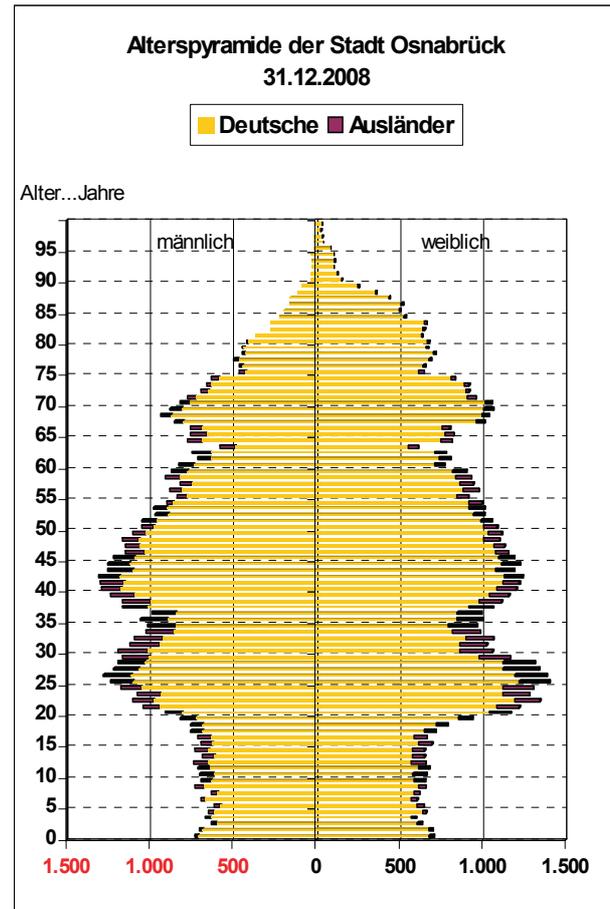
Die Herausforderung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegt allerdings nicht nur in der insgesamt abnehmenden Einwohnerzahl, sondern vor allem im Altersaufbau der Bevölkerung. Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsstruktur der Stadt Osnabrück wird erwartet, dass die Anzahl der Personen bis 45 Jahre zurückgeht und die der über 45-Jährigen zunimmt.

Die Bevölkerungsvorausberechnung basiert auf einer Beobachtung der jüngeren Vergangenheit (Basiszeitraum 2003 bis 2006) und daraus für die zukünftige Entwicklung abgeleitete Annahmen.

Die Anteile der sich gegenwärtig darstellenden Altersstruktur werden sich in den nächsten Jahren auf die nächst höheren Altersgruppen verschieben.

Die zukünftige Bevölkerungsstruktur wird sich voraussichtlich dahingehend verändern, dass die Altersklasse der 0- bis 15-Jährigen weiter zurückgeht,

Abb. 17: Alterspyramide

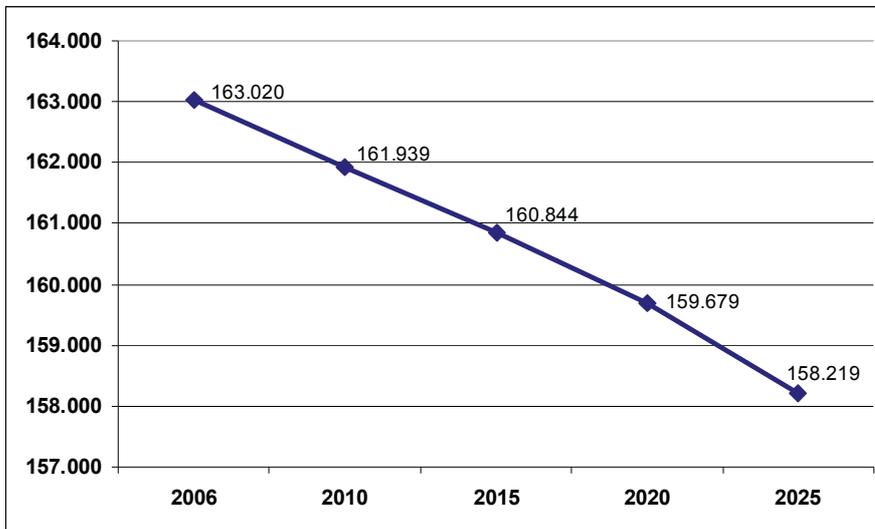


Quelle: Stadt Osnabrück, 2009

²³ Statistisches Landesamt Niedersachsen, 2008

während die Zahl der 15- bis 25-Jährigen weiter ansteigen wird.²⁴ Dies hängt mit dem Zuzug junger Studenten zusammen sowie den guten betrieblichen Ausbildungsmöglichkeiten.

Abb. 18: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Osnabrück



Quelle: Bertelsmann Stiftung 2008, Bevölkerungsvorausberechnung 2025

Fazit:

Der Verflechtungsraum der Stadt Osnabrück ist weitestgehend Folge einer anhaltenden Suburbanisierung seit den 1960er Jahren. Das negative Wanderungssaldo zu Gunsten des Umlandes lässt erkennen, dass weitere Faktoren bei der Wahl des Standortes relevant sind.

Für die rückläufigen Bevölkerungszahlen ist darüber hinaus der einsetzende demografische Wandel mit den veränderten Fertilitätsraten maßgeblich verantwortlich. Diese Geburtenzahlen lassen, ohne entschiedenes Gegensteuern an anderer Stelle, zukünftig eine Ausweitung des Bevölkerungsrückgangs erwarten.

Auf diese Faktoren muss die Stadtentwicklung eine Antwort finden, um der möglichen negativen Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Schwächung innerstädtischer Gebiete zu begegnen.

²⁴ Stadt Osnabrück, Herausforderung „Demografischer Wandel“ für die Entwicklung der Stadt Osnabrück 2007

5 Bauen und Wohnen

5.1 Wohnbedarfsprognose

Im Stadtgebiet von Osnabrück stehen seit Mitte 2008 Baugebiete mit einem Potenzial von 1.395 WE zur Verfügung. Bei zahlreichen Flächen (500 WE) handelt es sich aber um Baugebiete der 2. Reihe, deren Marktzuführung nicht beeinflusst werden kann. Das kurzfristige Wohnbauflächenpotenzial reduziert sich auf 900 WE. In lediglich 5 von 37 Baugebieten können neben Eigenheimen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

5.2 Bauland- und Wohnungsbaubedarfe

Der vom Pestel Institut errechnete Bedarf von ca. 10.000 neuen Wohnungen ergibt sich einerseits aus einem steigenden Flächenbedarf, abgängigen Wohnungen und andererseits aus der Umnutzung von Wohnraum. Im Weiteren zeigt der steigende Büroflächenumsatz der vergangenen Jahre enorme Zuwachsraten, so dass hieraus für die kommenden Jahre ein weiterer Bedarf herzuleiten ist. Dies trifft für Flächen des Einzelhandels gleichermaßen zu, so dass im Osnabrücker Stadtgebiet ein Baulandmangel zu verzeichnen ist.

Baulandbedarfe

Dem Bedarf ist einerseits mit einer verstärkten Reaktivierung der vorhandenen Baulandpotenziale, dem aktiven Baulückenprogramm sowie der Bauflächenausweisung zu begegnen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Osnabrück nach Bekanntgabe und Bestätigung der Aufgabe der britischen Kasernenstützpunkte das im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächenangebot einer Bewertung unterzogen. Ergebnis dieser Bauflächenrevision ist, dass Bauflächen, die für eine wohnbauliche oder gewerbliche Entwicklung Lagegunsten aufweisen, nicht weiter zu verfolgen sind. Andererseits wurden die Bauflächenpotenziale der Konversionsflächen mit in das städtische Flächenportfolio aufgenommen.

Bauflächenrevision

Für den Wohnungsbau stellen Baulücken etwa ein Viertel der Reserveflächen im Land Niedersachsen dar. Allerdings hat sich der Anteil in den vergangenen Jahren verringert. Folglich hat die Mobilisierung von Baulandpotenzialen in Baulücken zwar an Dynamik verloren, doch stellt dies nach wie vor ein großes Potenzial dar. Während sich die Baulandreserven niedersachsenweit mit 8 ha für 10.000 Einwohner kennzeichnen lassen, ist dieser Wert im Landkreis Osnabrück mit 5 bis 7 ha je 10.000 Einwohner unterdurchschnittlich.²⁵ Die Stadt Osnabrück hat mit ihrem aktiven Engagement zur Entwicklung der Baulücken ihren Teil beigetragen.

Wohnungsbauflächenpotenzial

Darüber hinaus stellen quantitativ die Wohnquartiere des britischen Militärs im Umfang ca. 1.300 Wohneinheiten ein Angebotspotenzial dar, auch wenn diese zum Teil qualitativ nicht dem heutigen Wohnstandard entsprechen. Auch im Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen stellen die Kasernenstandorte ein enormes Flächenpotenzial dar, welches

²⁵ LTS Wohnungsmarktbeobachtung 2006

dazu beitragen wird, eine Abwanderung von Bevölkerungsgruppen zu verhindern bzw. zumindest die Bevölkerungszahl stabil zu halten.

5.3 Wohnungsmarkt- und Leerstandsanalyse

Durch den Abzug der britischen Streitkräfte im Zeitraum von Mitte 2007 bis Mitte 2009 verließen 5.000 britische Soldaten und ihre Familien die Stadt Osnabrück. In der Folge wurden zahlreiche Wohnungen und Wohnhäuser freigezogen. Die freigewordenen Wohneinheiten verteilen sich auf die Stadtteile Westerberg (189 WE), Sonnenhügel (344 WE), Dodesheide (732 WE) und Atter (107 WE).²⁶

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage treten gemäß einer Wohnungsmarktanalyse die sogenannten Schwellenhaushalte als Käufer und Bauherren in Osnabrück kaum mehr auf. Dies zeigt die deutlich gesunkene Anzahl an Kauffällen seit 2005 und die hohen Fortzüge in die Umlandgemeinden, bedingt durch die günstigeren Baulandpreise.²⁷

Auch zukünftig wird für Osnabrück bis 2012 eine stabile, teilweise auch ansteigende Entwicklung der Kauf- und Mietpreise für Bestandseigenheime und -wohnungen prognostiziert, wobei die größten Zuwächse auf Reihenhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen entfallen.

Kauf- und Mietpreisentwicklung

Im Stadtgebiet stehen nach derzeitigem Planungsstand Wohnbauflächenpotenziale für die Errichtung von rund 1.600 Wohneinheiten, davon 900 WE kurzfristig, in Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Davon haben einige Flächen Standortnachteile und sind derzeit nicht marktgängig. In nur fünf von insgesamt 37 Baugebieten sollen neben Eigenheimen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

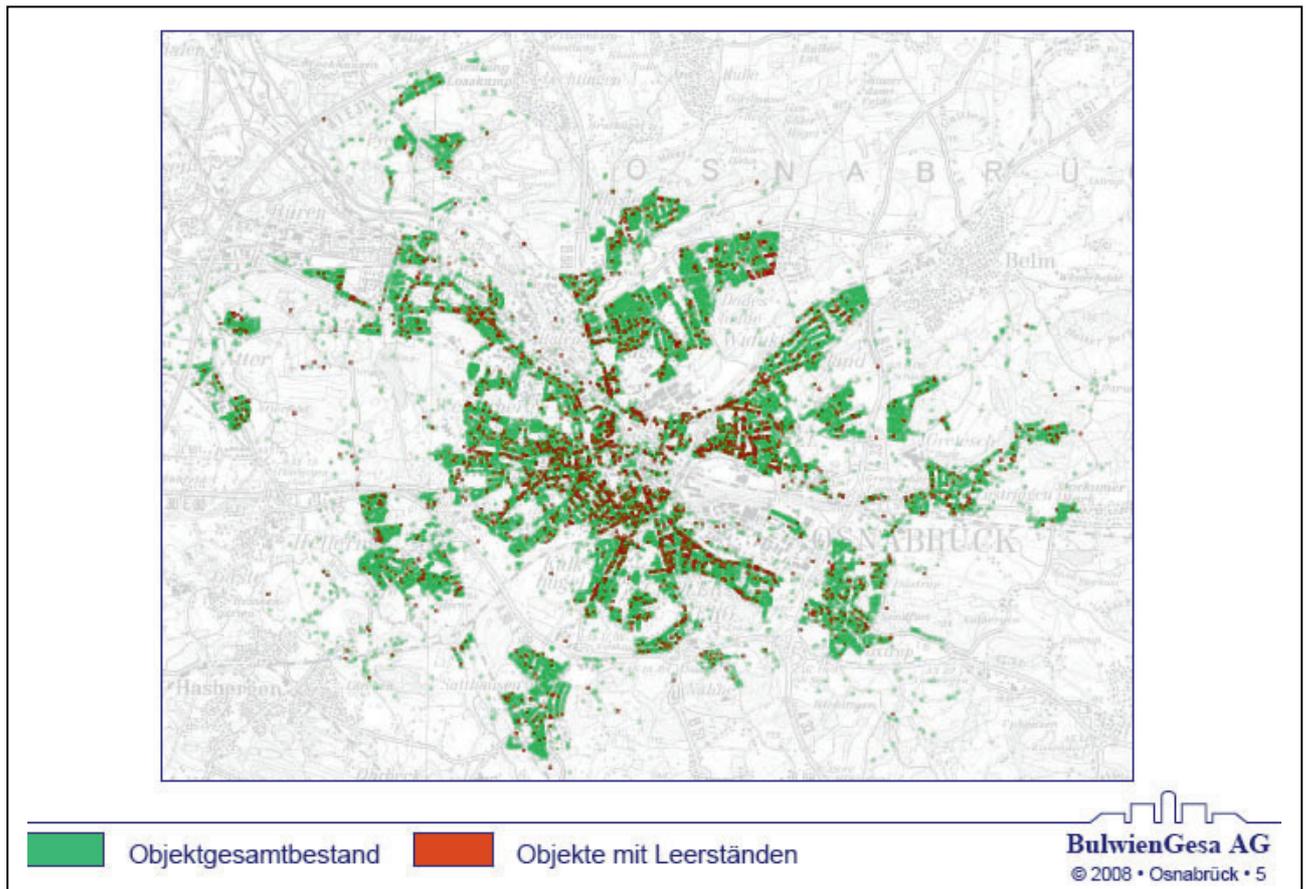
Die Leerstandsanalyse der BulwienGesa AG vom Juli 2008 zeigte auf, dass 3.715 Wohnungen leer standen, das entspricht 4,4 % aller Osnabrücker Wohneinheiten.

Leerstandsanalyse

Bezogen auf die Gebäude sind 2.744 Leerstände zu verzeichnen, das entspricht 9,9 % aller Gebäude. Als Auffälligkeit wurde beobachtet, dass an stark befahrenen Straßen hohe Leerstände bestehen. Die Leerstandsquote liegt im Bundesdurchschnitt bei 3,7 %.

²⁶ Wohnungswirtschaftliches und städtebauliches Handlungskonzept, Mai 2008

²⁷ Wohnungswirtschaftliches und städtebauliches Handlungskonzept, Mai 2008

Abb. 19: Wohnungsleerstand in Osnabrück

Quelle: BulwienGesa AG: Leerstandsanalyse für Wohnungen (2008)

5.4 Gewerbeflächenpotenziale

In der Stadt Osnabrück stehen gegenwärtig (Stand: 09/2007) insgesamt 23,5 ha Gewerbeflächen erschlossen zum Verkauf bereit. Dieses aktuelle Angebot beinhaltet ca. 11 ha Fläche im innenstadtnahen Hasepark, die von einem privaten Eigentümer zu nicht marktgerechten Preisen angeboten werden. Darüber hinaus schließt es 7 ha nutzungseingeschränkte Sondergebietsflächen im GVZ Osnabrück sowie diverse kleinere "Restgrundstücksbereiche" in verschiedenen Gewerbegebieten ein, so dass gegenwärtig von einem akuten Gewerbeflächenengpass auszugehen ist.

Gewerbeflächenpotenziale

Vorübergehend wird dies durch die Erschließung von zwei kleineren Gewerbegebieten, namentlich das Gebiet Nordstraße im Stadtteil Lüstringen/Darum/Gretesch und die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes Gaste mit der Gemeinde Hasbergen etwas kompensiert (12,6 ha brutto). Bei zahlreichen weiteren Flächen ist die Mobilisierung der Liegenschaften das entscheidende Hemmnis, um weitere Gewerbeflächen an den

Markt bringen zu können. Exemplarisch kann hier das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs genannt werden. Das aus der regionalen Perspektive hohe Einstandspreisniveau für Gewerbeflächen in Osnabrück erschwert bei einer stark preiselastischen Nachfrage generell die Vermarktung von hochwertigen Gewerbeflächen in der Stadt.

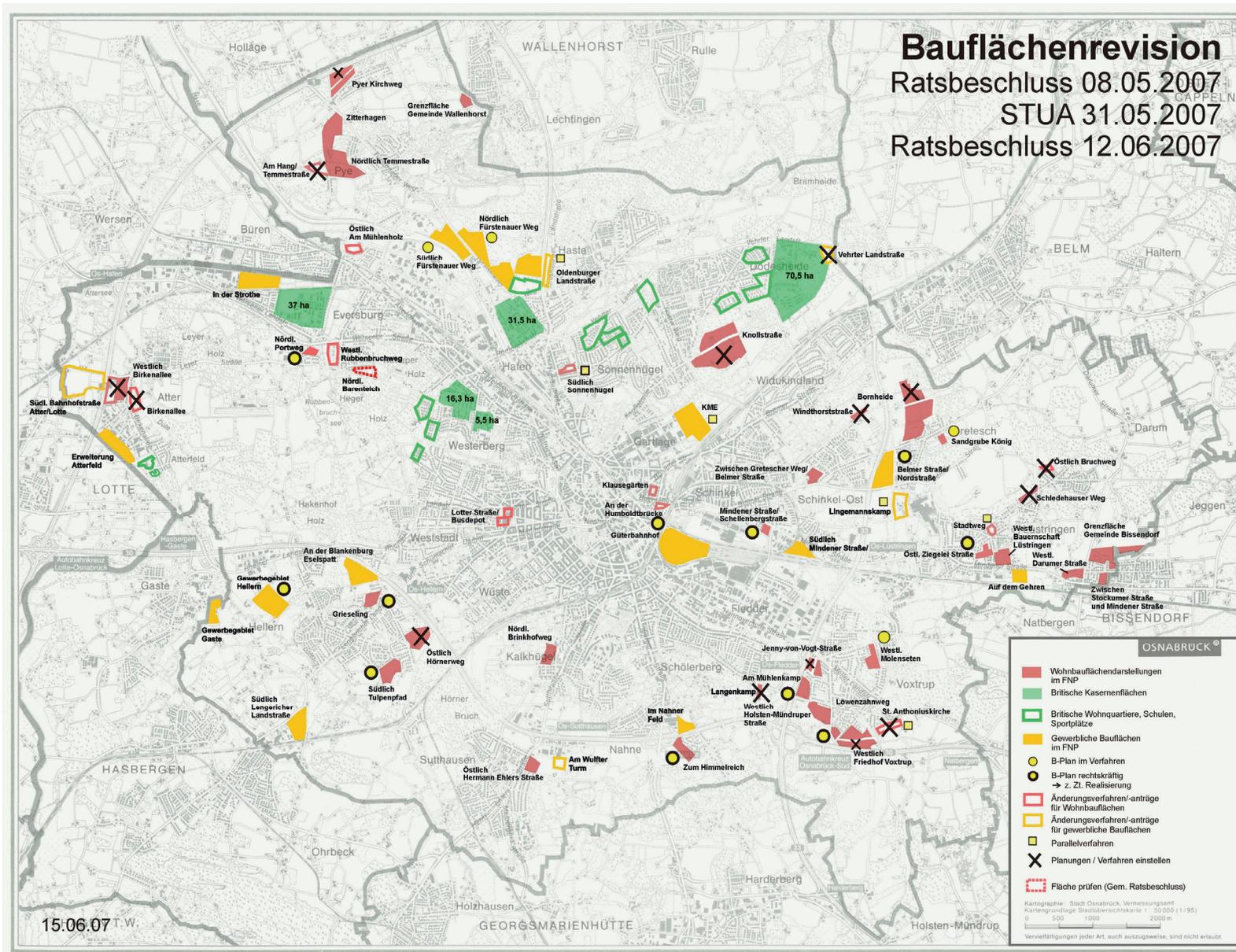
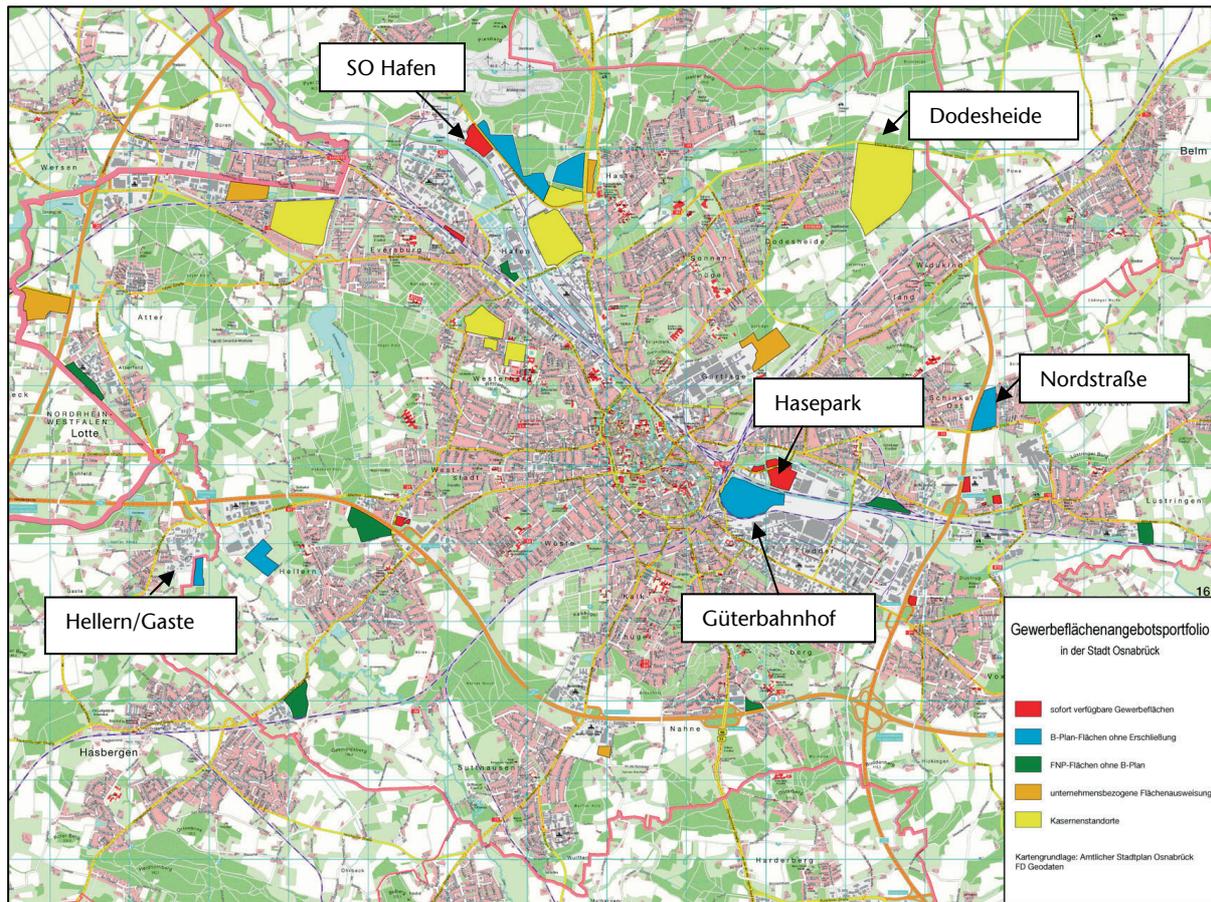


Abb. 20: Bauflächenrevision

Abb. 21: Gewerbeflächenportfolio der Stadt Osnabrück



Quelle: Darstellung der WFO, Kartographie: Stadt Osnabrück

Vor dem Hintergrund der zum Teil schwierigen Mobilisierung der Baulandpotenziale stellen die Kasernenstandorte mit einer Gesamtfläche von 160 ha ein großes Potenzial für das gesamte Nutzungsspektrum dar. Sowohl für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung als auch für den Ausbau des Hochschulstandortes oder der Nutzung zu Wohnzwecken muss das Potenzial der Konversion marktgerecht und ganzheitlich entwickelt werden.

Fazit:

Zurzeit verfügt die Stadt über eine gewisse Angebotsreserve, die zukünftig allerdings nicht ausreichen dürfte. Die Bauflächenrevision zeigt auf, dass im Stadtgebiet einige Baulandpotenziale vorhanden sind, die jedoch kurz- bis mittelfristig nicht oder nur zum Teil aktiviert werden können.

Im Hinblick auf die zum Teil schwierige Mobilisierung der Baulandpotenziale stellen die Kasernenstandorte mit einer Gesamtfläche von 160 ha das größte Potenzial der Stadt Osnabrück sowohl für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung als auch für den Ausbau des Hochschulstandortes oder der Nutzung zu Wohnzwecken dar. Darüber hinaus weisen die dazugehörigen Wohnquartiere ein enormes Potenzial zur Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage auf.

6 Bildungsinfrastruktur/ Humankapital

Neben der materiellen Infrastruktur kommt dem Bestand von hochqualifizierten Arbeitnehmern eine maßgebliche Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung einer Region zu.²⁸ Das als Humankapital zu bezeichnende Bildungsniveau der Bevölkerung ist daher in der unmittelbaren Abhängigkeit von den vorhandenen Bildungseinrichtungen zu sehen. Die gute attraktive Bildungsstruktur kann sowohl die Qualifizierung der städtischen Bevölkerung gewährleisten, als auch für ein attraktives Angebot für auswärtige Fachkräfte anziehend wirken.

6.1 Bildungsangebote

Bildungseinrichtungen

Grundschulen:	29
Hauptschulen:	6
Realschulen:	5
Gymnasien:	8
Kooperative Gesamtschule	1
Förderschulen:	8
Berufsbildende Schulen:	17

Infrastruktur

Sonstige Angaben zum Bildungsangebot:

Universität Osnabrück (ca. 10.000 Studenten)
 Fachhochschule Osnabrück (ca. 6.600 Studenten)
 Nordwestdeutsche Akademie für wissenschaftlich, technische Weiterbildung
 Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Osnabrück-Emsland
 Volkshochschule (ca. 17.000 Hörer)
 Musik- und Kunstschule
 2 Familienbildungsstätten
 Zahlreiche private Fort- und Weiterbildungsinstitute

Die Stadt Osnabrück ist mit 37.000 Schülern in allgemeinbildenden und berufsbildenden Schulen und 16.600 Studierenden an Hochschulen (Universität und Fachhochschule) ein bedeutender Bildungs- und Forschungsstandort für die Region.

In Osnabrück findet die Förderung, Qualifizierung und Beschäftigung von Jugendlichen ohne Schul- oder Berufsschulabschluss statt. Zudem wird die Integration von Migranten durch verschiedene Sprachangebote sowie durch Angebote der beruflichen Weiterqualifizierung unterstützt.

Der überdurchschnittlich hohe Anteil der Hochqualifizierten am Arbeitsort von 9,2 % (Niedersachsen: 7,3) und der Hochqualifizierten am Wohnort von 12 % (Niedersachsen 7,8) spiegelt die hohe Bedeutung Osnabrücks als Hochschulstandort wider.

²⁸ Operationelles Programm für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung

Während die Universität stark auf Geistes-, Kultur- und Sprachwissenschaften ausgerichtet ist, werden ingenieurwissenschaftliche Studiengänge, die auf dem aktuellen Arbeitsmarkt einer starken Nachfrage unterliegen, durch die Fachhochschule angeboten.

Hochschulangebot

6.2 Hochschul- und außeruniversitäre Forschung

Die Erfahrungen einzelner deutscher und europäischer Regionen zeigen auf, dass von Hochschulen und Forschungseinrichtungen wichtige Impulse für die Entwicklung neuer regionaler Innovationskerne ausgehen können.²⁹

**Außeruniversitäre
Forschung**

Während die Hochschulforschung in der Stadt Osnabrück vertreten ist, ist die außeruniversitäre Forschung lediglich in den vorhandenen Betrieben vorzufinden. Eigenständige Unternehmen oder Institute als außeruniversitäre Forschungseinrichtungen fehlen in der Stadt völlig. Die Forschung an den Hochschulen ist somit in der Stadt Osnabrück insgesamt stark grundlagenorientiert und daher ausbaufähig. Diese Einrichtungen üben schon gegenwärtig eine Sogwirkung aus, so dass der Anteil von Zuzügen von Bildungswanderern hoch ist. Mit 88,3 %³⁰ liegt er weit über dem niedersächsischen Durchschnitt (7,3 %). Dennoch steht die Stadt Osnabrück vor dem Problem, dass viele Bildungswanderer, vorrangig Studenten, nach Ende ihrer Ausbildung die Stadt verlassen. Mit ihnen geht das Fachwissen und das technische Know-How verloren. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Bevölkerungsgruppe um Personen mit potentiell mittlerem bis höherem Einkommen sowie um potentielle Familiengründer. Daher ist es erforderlich, diese Bevölkerungsgruppe langfristig an die Stadt zu binden.

An der Fachhochschule hat das Thema „Boden“ eine besondere Bedeutung. Der zu diesem Zeitpunkt bundesweit einzige Studiengang wurde bereits 1996 eingerichtet.

**Bundesweit einzig-
artiger Studiengang**

Zwar ist die Stadt Osnabrück ein wichtiger Arbeitsstandort für Hochqualifizierte, deren Bedeutung hat aber in den letzten Jahren abgenommen. Während die Anzahl der Beschäftigten in Bildung und Wissenschaft noch Ende der 1990er Jahre bis Anfang des neuen Jahrhunderts zugenommen hat, ist seit 2003 ein Abwärtstrend zu erkennen. Allerdings liegt die Beschäftigtenquote noch über der des westdeutschen Bundesdurchschnitts.

**Arbeitsstandort für
Hochqualifizierte**

6.3 Bildungsangebote in der Region

Das Bildungsangebot im Landkreis ist stark auf die Stadt Osnabrück ausgerichtet, was mit ihrer Funktion als Oberzentrum einhergeht. Dies zeigt sich insbesondere im Vorhandensein an Hochschuleinrichtungen. Dennoch gibt es im Landkreis im Gegensatz zur Stadt eine außeruniversitäre Forschungseinrichtung. Hierbei handelt es sich um das Deutsche Institut für Lebensmitteltechnik (DIL) in Quakenbrück. Um den Anschluss an die Forschung und Entwicklung zu halten, sind weitere außeruniversitäre Forschungseinrichtungen notwendig.

**Bildungsangebot im
Landkreis**

²⁹ Operationelles Programm für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung

³⁰ Demographiebericht der Bertelsmann Studie

Fazit:

Obgleich die Stadt grundsätzlich eine sehr gute Bildungsstruktur aufweist, bestehen hinsichtlich der Hochschulangebote ausbaufähige Potentiale. Darüber hinaus findet die außeruniversitäre Forschung in einem nennenswerten Umfang lediglich in Unternehmen statt, so dass hier ein Ausbau von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen wünschenswert wäre.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen zum Auf- und Ausbau einer Wissensgesellschaft müssen die entsprechenden Infrastrukturen geschaffen werden. Diesbezüglich bietet die Kaserne am Standort Westerberg ein enormes Potential um eine nachhaltige Wirtschaftsstruktur an einem vorhandenen Hochschulstandort mit entsprechenden Forschungseinrichtungen aufzubauen.

7 Kultur

Kultureinrichtungen:

Felix-Nussbaum-Haus
 Erich Maria Remarque-Friedenszentrum
 Kulturgeschichtliches Museum
 Kunsthalle Dominikanerkirche & Stadtgalerie
 Museum Industriekultur; (Piesberg)
 Piesberger Gesellschaftshaus
 Haus der Jugend
 Lutherhaus
 Museum am Schölerberg - Natur und Umwelt - Planetarium
 Theater Osnabrück
 Diözesanmuseum
 Figurentheater
 UnOrdentliches Zimmertheater
 Steinwerk Ledenhof
 die probebühne
 Lagerhalle

Infrastruktur

Festivals:

Morgenland-Festival
 European Media Art Festival
 Open Strings
 Unabhängiges Filmfest
 Afrika-Festival
 inter.kult (Wochen der Kulturen)

Stiftungen/Kinderhilfswerk:

Deutsche Bundesstiftung Umwelt
 Deutsche Stiftung Friedensforschung
 terre des hommes

Authentischerweise hat sich Osnabrück als Verhandlungsort des Westfälischen Friedens bei seiner Entwicklung auf seine historischen Wurzeln besonnen und profiliert sich seit den 70er Jahren als Friedensstadt. Im Zuge dieses Entwicklungsprozesses, der von einer starken Bürgerbewegung getragen wird, sind kulturelle Leuchttürme entstanden wie beispielsweise das Felix-Nussbaum-Haus oder das Erich Maria Remarque-Friedenszentrum. *Friedensstadt*

Mit dem Profil einer Friedensstadt gelingt es der Stadt, identitätsstiftend nach innen wie nach außen zu wirken. So werden im Rahmen der friedenskulturellen Aktivitäten innerstädtische Projekte gefördert, die den interkulturellen Austausch zwischen den Menschen verschiedener Kulturen und Religionen fördern und damit das friedliche Nebeneinander von Menschen verschiedenster Nationalitäten unterstützen. Auch werden kulturelle Leuchttürme und Projekte gefördert, die weit über die Region hinaus strahlen: So stehen beispielsweise das Morgenland-Festival (Musik aus dem Nahen Osten), das European Media Art Festival, das Internationale Gitarrenfestival Open Strings, das Unabhängige Filmfest und das Afrikafestival für Osnabrücks internationale kulturelle Kompetenz.

Neben den bereits erwähnten Kulturorten Felix-Nussbaum-Haus und Erich Maria Remarque-Friedenszentrum runden folgende Bausteine das Profil Osnabrücks als Friedensstadt ab: Die Osnabrücker Friedensgespräche, das Steckenpferdreiten zum Friedenstag am 25. Oktober, die Verleihung des Erich Maria Remarque-Friedenspreises, die Partnerschaft mit dem Kinderhilfswerk terre des hommes, die vielfältigen Kooperationen mit den in Osnabrück ansässigen Stiftungen Deutsche Bundesstiftung Umwelt und Deutsche Stiftung Friedensforschung.

Erich Maria Remarque-Friedenszentrum



Entwicklungsmaßnahme: Erweiterung des Felix-Nussbaum-Hauses

Das Felix-Nussbaum-Haus wurde 1998 eröffnet. Das vom amerikanischen Architekten Daniel Libeskind erbaute Museum gehört zu den architektonisch herausragenden Museumsbauten Niedersachsens mit internationalem Potenzial. Mit über 200 Werken beherbergt es die weltweit größte Sammlung von Bildern des in Osnabrück geborenen Malers Felix Nussbaum. Die Dauerausstellung thematisiert auf hohem künstlerischen Niveau am Schicksal Nussbaums beispielhaft den Holocaust der Juden in Europa. Mit der Architektur Libeskins, die sensibel auf das in den Bildern sich spiegelnde Schicksal reagiert, ist eine eindrucksvolle Symbiose von Architektur und Malerei entstanden. Es handelt sich nicht nur um ein neutrales Ausstellungsgebäude, sondern um einen besonderen Ort der Verbindung von Mahnmal und Kunstmuseum. Die Sammlung Felix Nussbaum wurde 2000 vom Bund als Nationales Kulturgut anerkannt.

Felix-Nussbaum-Haus



Fazit:

Die Profilierung Osnabrücks als Friedensstadt trägt dazu bei, die Aufmerksamkeit auf Osnabrück zu lenken und das Interesse vieler Zielgruppen zu wecken. Die kulturelle Infrastruktur macht einen authentischen stimmigen Eindruck, die Besucher überzeugt.

Die Konversion in der Stadt Osnabrück bietet im Hinblick auf den Ausbau der Kultur ein erhebliches Potential für die Zukunftsfähigkeit und wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Stadt Osnabrück. Obgleich sich gegenwärtig die kulturellen Entwicklungsmaßnahmen auf den Innenstadtbereich konzentrieren, wird im weiteren Diskussions- und Entwicklungsprozess der Kasernenstandorte die Einbindung kultureller Aspekte und Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen sein.

8 Freizeit und Erholung

8.1 Sport- und Freizeitstätten

Osnabrück bietet ein umfassendes, großstädtisches Freizeitangebot verbunden mit einem landschaftlich überaus reizvollen Umland.

Die Stadt verfügt über zahlreiche Sportangebote. Neben dem Angebot an Fußball, Tennis, Leichtathletik, Eissportarten, Squash, Boule, Kanusport, Tischtennis, Tanz- und Reitsport, Schach, Basketball, Rad- und Schießsport, Kampfsportarten und weiteren Turnmöglichkeiten runden Trendsportarten wie Beachvolleyball, Streetball oder Skaten das Sportangebot ab. Besondere Erfolge kann die Stadt im Fußball aufweisen. Zudem gibt es in Osnabrück drei Schwimmbäder. Eines der Schwimmbäder ist das drittgrößte Freizeit- und Sportbad Niedersachsens.

Der Leistungs- und Breitensport wird von der Stadt Osnabrück gefördert. Dies geschieht nicht nur durch die Bereitstellung von Sporthallen und Sportplätzen, sondern auch durch die Gewährung von Zuschüssen an die Osnabrücker Sportvereine.

Sportstätten/-angebote:

- Zahlreiche Sportvereine;
- osnatel Arena an der Bremer Brücke (20.336 Zuschauerplätze) als Spielstätte des VfL Osnabrück,
- GiroLiveBallers Basketball Herren, 2. Bundesliga
- 102 Turn-, Sport- und Gymnastikhallen
- 20 Tennisanlagen
- 6 Tennishallen
- Squash Anlagen
- 2 kombinierte Hallen/Freibäder (2005 eröffnetes Nettebad als modernes Freizeit- und Sportbad; Moskaubad); Hallenbad Schinkelbad
- Lehrschwimmbäder
- Reitsportplätze, Reithallen
- Rudersportanlage, Kanu- und Bootshäuser
- Laufstrecken, Orientierungsläufe
- Golfplatz, Kleingolfplätze
- Zentrale Schießsportanlage
- Eis- und Rollsportcenter, Skateboardanlage,
- Skaterhalle
- Rollschuhbahn
- Badmintonhalle
- Indoor Kletteranlagen

8.2 Touristische Infrastruktur

Für den Städtetourismus ist vor allem der Gesamteindruck, den eine Stadt oder eine Region vermittelt, von Bedeutung: Die parallele Existenz von vielfältigen Kulturorten prägt Osnabrück und macht Osnabrück als Reiseziel für Städte- und Kulturtouristen attraktiv.

Die Lage der Stadt ist günstig. So befindet sich Osnabrück inmitten eines grünen Umlandes zwischen Wiehengebirge und Teutoburger Wald. Außerdem ist die Stadt verkehrstechnisch gut zu erreichen.

Im Herzen der Innenstadt umgeben von einer historischen Altstadt finden sich die meisten kulturellen Einrichtungen. So befinden sich in einem Radius von etwa drei Kilometern die Kunsthalle Dominikanerkirche, die Stadtgalerie, das Felix-Nussbaum-Haus, das Kulturgeschichtliche Museum, die Lagerhalle, das Figurentheater, die Stadtbibliothek, das Erich Maria Remarque-Friedenszentrum, das Diözesanmuseum, das Theater, die Stadtgalerie und das Rathaus. Im Süden der Stadt befindet sich das Museum am Schölerberg „Natur und Umwelt“, das Planetarium und der Zoo. Im Norden der Stadt liegt das Museum Industriekultur mit dem Landschaftspark Piesberg.

Kunsthalle Dominikanerkirche



Obwohl die Stadt Osnabrück in den letzten 20 Jahren viel in die kulturelle Infrastruktur investiert hat, können drei markante Kultureinrichtungen – das Felix-Nussbaum-Haus (siehe hierzu Kapitel 7 Kultur), die Kunsthalle Dominikanerkirche und das Museum am Schölerberg – ihr Potenzial im Bereich des Besucherservices aufgrund baulicher Mängel nicht ausschöpfen.

Um zukünftig die an öffentliche Kultureinrichtungen gestellten nationalen und internationalen Standards erfüllen zu können (vgl. ICOM-Code der Museen), müssen diese Einrichtungen aus- und umgebaut werden. Andernfalls ist die Zukunftsfähigkeit dieser prägnanten kulturellen Einrichtungen in Frage zu stellen, was zu sinkenden Touristenzahlen führen würde.

Eine besondere Attraktivität stellt der Piesberg dar, welcher die nordwestlichen Stadtteile Osnabrücks mit der umliegenden Landschaft verbindet. Der Piesberg bietet Potenzial zur Etablierung der Themen „Naherholung“, „Erlebnis“ und „sportliche Aktivität“ in der Stadt. Daher könnte auch sein Ausbau zu einer Stärkung des Tourismus führen. Mit dem Zukunftsprojekt Kultur- und Landschaftspark Piesberg verfolgt Osnabrück die Absicht, Natur erlebbar zu machen und durch die geologischen Rahmenbedingungen (offen einsehbare Steilwand) die Verbindung mit dem European Geopark TERRA.vita zu schaffen.

Fazit:

Die Stärkung der touristischen Angebote wird insgesamt dazu beitragen, die oberzentrale Funktion der Stadt zu stärken und nachhaltig Kaufkraftabflüsse zu kompensieren. Mit der Einbindung und dem Ausbau des Kultur- und Landschaftspark Piesberg wird die Vernetzung der Ausflugs- und Naherholungsziele konsequent verfolgt und die Stadt Osnabrück kann den Ausbau eines Alleinstellungsmerkmals weiter forcieren.

In wie weit touristische Destinationen an den Kasernenstandorten zu realisieren sind, ist im weiteren Diskussions- und Entwicklungsprozess der Kasernenstandorte zu prüfen.

9 Umwelt

Dem Themenbereich Umwelt wird in Osnabrück eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung beigemessen. Dies zeigt sich durch eine ungewöhnlich hohe Zahl von Aktivitäten und Einrichtungen, die im engeren oder weiteren Sinne dem Umwelt- und Naturschutz sowie der nachhaltigen Stadtentwicklung zuzuordnen sind.

Die Einzelaspekte des Umweltschutzes in der Stadt Osnabrück erstrecken sich über nachfolgende Themenbereiche:

- Umweltinformationssystem/Umweltverträglichkeitsprüfungen
- Natur und Landschaft
- Gewässer/Grundwasser
- Trinkwasser
- Abwasser
- Abfallentsorgung
- Stadtklima
- Energie und Klimaschutz
- Lärm
- Verkehr
- Veterinärwesen Lebensmittelüberwachung
- Umweltschutz und Gesundheitswesen
- Lokale Agenda 21
- Regionale Umweltaktivitäten

Beispielhaft für diese Querschnittsaufgabe sei die Abfallverwertungsanlage am Fürstenauer Weg genannt, die aus Restmüll Ersatzbrennstoffe erzeugt. Eine herausragende Bedeutung kommt auch der, durch die Fachhochschule entwickelten und vom Wissenschaftsministerium geförderten, Software zur Auswertung eines Solardachkatasters „Sun Area“ zu. Die Erfassung und Auswertung aller Dachflächen im Stadtgebiet und die Beurteilung im Hinblick auf ihre Eignung zur Solarenergiegewinnung, bietet Investoren eine einfache Grundlage für die Beurteilung der Rentabilität von Photovoltaikmodulen. Der Anteil des Einsatzes regenerativer Energien kann in der Stadt damit erheblich gesteigert werden.

*Herausragende
Umweltprojekte*

Im Weiteren kommt dem Centrum für Umwelt und Technologie (CUT), das Unternehmen im Umweltbereich berät und fördert, sowie der Geschäftstellen der Deutschen Bundesstiftung Umwelt innerhalb der Osnabrücker Umweltinfrastruktur eine maßgebende Bedeutung zu.

Auch unter dem Aspekt des Umweltschutzes ist die besondere Bedeutung für das Thema „Boden“ in der Stadt anzuführen. Böden bilden zusammen mit Luft und Wasser die zentralen Lebensgrundlagen unseres Planeten. Durch die ständig wachsende Versiegelung, Erosion und Verschmutzung sind Böden weltweit jedoch in hohem Maße gefährdet.

Um der Verantwortung gerecht zu werden, trat die Stadt 2002 dem Bündnis European Land and Soil Alliance (ELSA) e. V. bei. Ziel dieses Bündnisses ist es, Kommunen und deren Bürger verstärkt auf Zusammenhänge und Chancen einer nachhaltigen Bodennutzung hinzuweisen und - ähnlich dem

Grundsatz des Klima-Bündnisses - sich die politische Selbstverpflichtung aufzuerlegen, mit dem Medium Boden zukünftig sorgsamer und nachhaltiger umzugehen.

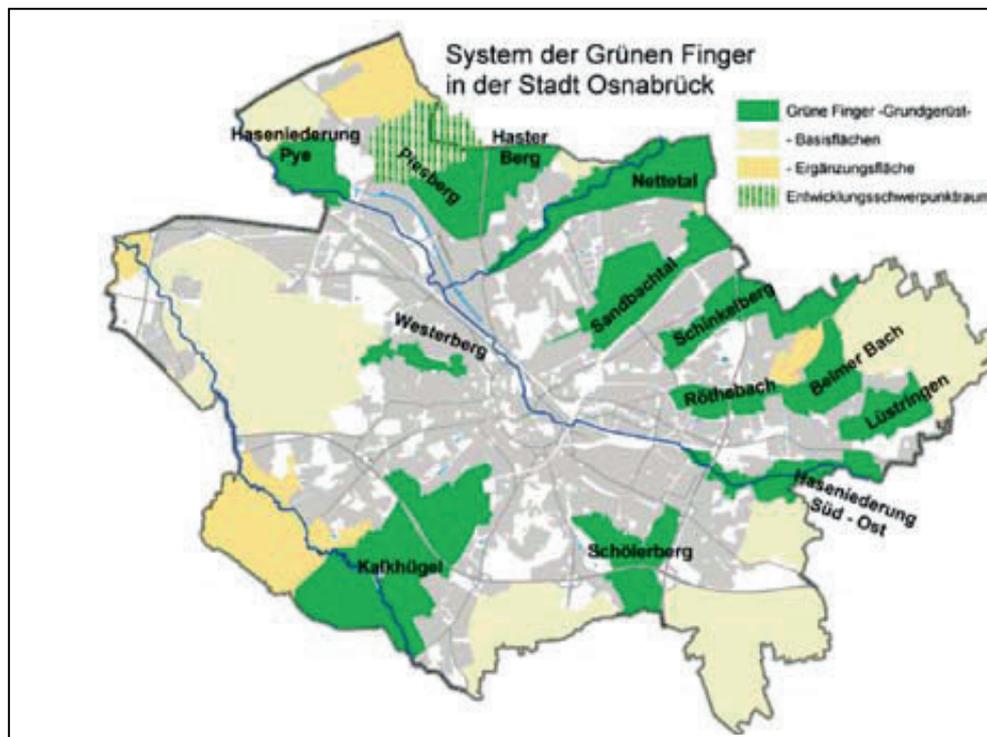
Neben den vielfältigen in der Planung und Entwicklung der Stadt zu berücksichtigenden Umweltaspekten, von denen nur wenige beispielhaft angeführt werden, ist die Einbindung des umfassenden Themenkomplexes Umwelt integraler Bestandteil der Stadtentwicklung.

Integrierte Stadtentwicklung

Nicht nur die Lage am Teutoburger Wald und Wiehengebirge, sondern auch die Tatsache, dass etwa zwei Drittel des Stadtgebietes unbebaut sind, unterstreicht die Bedeutung von Natur und Landschaft in der Stadt. Wälder, Ackerflächen, Grünland, Wasser, aber auch Parks, Kleingärten, Sportplätze und Friedhöfe belaufen sich auf ca. 500 ha und bilden ein vielfältiges Freiflächenmosaik. Bis in die Innenstadt hinein greifen die „Grünen Finger“, die die stark besiedelten Gebiete mit der freien Landschaft im Umland verbinden. Sie sorgen für gesunde stadtklimatische Bedingungen.

Natur und Landschaft

Abb. 22: System der „Grünen Finger in der Stadt Osnabrück“



Quelle: Stadt Osnabrück, Umweltbericht 2006

Kultur- und Landschaftspark Piesberg

Als größter Steinbruch Mitteleuropas, in dem immer noch Gestein abgebaut wird, bietet der Piesberg eine einmalige Chance, diesen Naturraum nachhaltig zu sichern und zugleich einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die Entwicklung eines Kultur- und Landschaftsparks wurde in dem Aktionsplan 2030 ein langfristiges Konzept zur Bewältigung dieser langfristigen Aufgabe erarbeitet.



Fazit:

Die zahlreichen Aktivitäten der Stadt im Hinblick auf den Umweltschutz verdeutlichen, dass sich die Stadt Osnabrück auf die vielfältigste Weise engagiert. Dabei stellen die Erfahrungen aus der Vergangenheit ebenso wie Neuentwicklungen wie beispielsweise die Solarsoftware das Potential zur umweltgerechten Nutzung der Stadt dar.

Im Hinblick auf die zur Konversion anstehenden Kasernenareale ist zu vermuten, dass erhebliche Maßnahmen zur Altlastenerfassung und Beseitigung anstehen. Mit dem wahrscheinlichen Rückbau von Gebäuden und der wahrscheinlichen Teilflächenentsiegelung wird dem Umweltschutz zudem erneut mehr Raum gegeben.

Die Ansiedlung des Boden-Bündnisses europäischer Städte, Kreise und Gemeinden (ELSA e. V.) und die Aktivitäten im European Geopark TERRA.vita, stellen eine solide Grundlage für den Ausbau der Potentiale und der Nutzung von Synergieeffekten dar. Mit der Einrichtung eines Bodenkommunikationszentrums kann die Stadt erneut Maßstäbe zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit im Hinblick auf den Umweltschutz setzen.

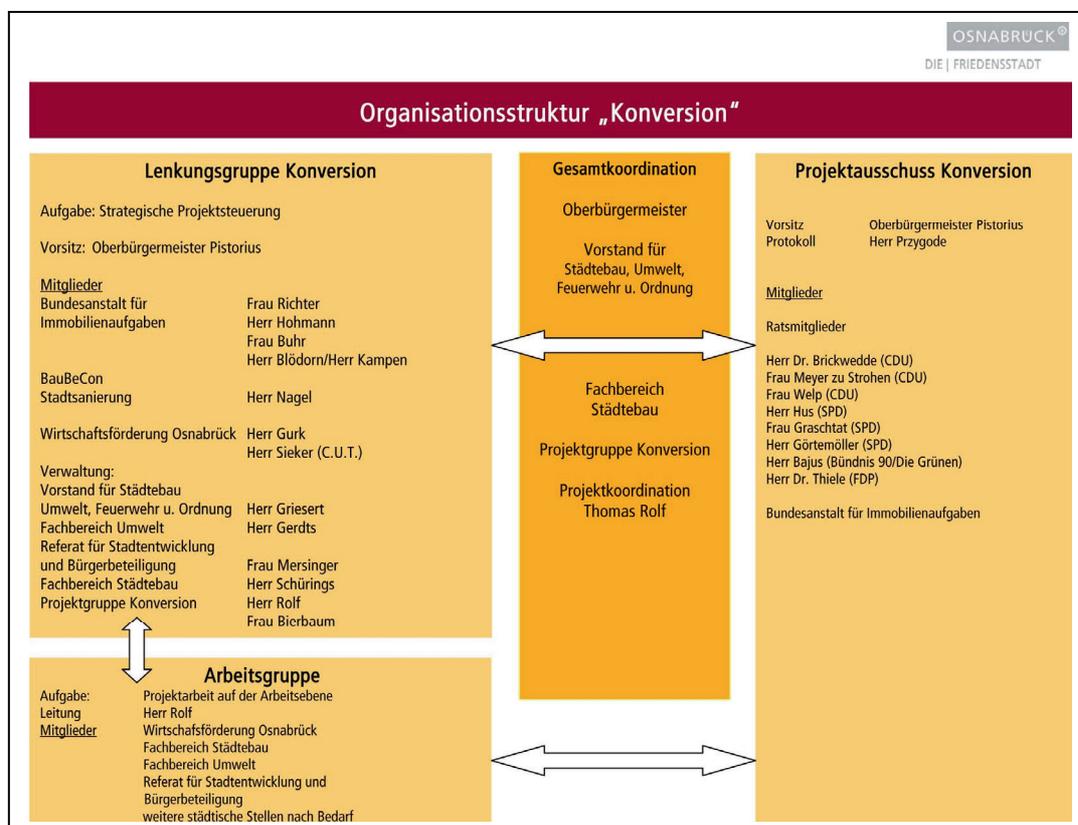
III Strategische Stadtentwicklung Konversion

1 Status Quo – Beschreibung der Ausgangssituation

Relativ kurzfristig wurde seitens der britischen Regierung die Entscheidung gefällt, die Kasernenstandorte in Osnabrück vollständig aufzugeben. In der Folge wurden zunächst im Januar 2007 mit allen Eigentümern Perspektivgespräche zu den britischen Wohnimmobilienbeständen geführt. Im Februar 2007 wurde eine Lenkungsgruppe Konversion und im März 2007 der Projektausschuss Konversion (als Unterausschuss des Rates der Stadt Osnabrück) eingerichtet. Im Anschluss wurden ein Sachstandsbericht zum Projektfortschritt und eine Beteiligungskonzeption (vgl. Kapitel VI) erstellt. Eine Konversionsplanung sollte über ein breites Beteiligungsverfahren zusammen mit der Öffentlichkeit als Planwerkstatt erarbeitet werden.

Organisation

Abb. 23: Organisationsstruktur Konversion Osnabrück



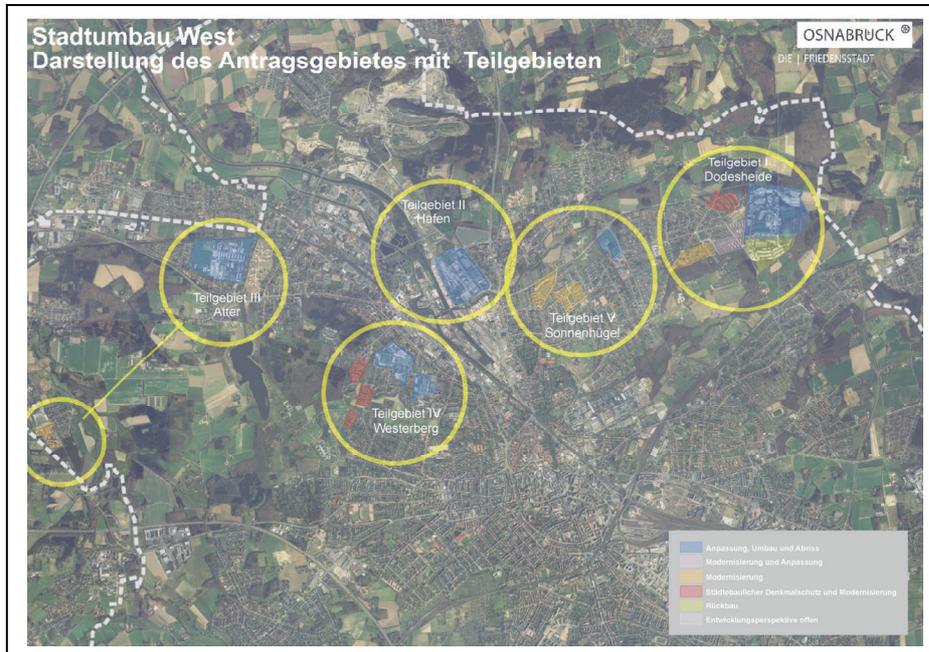
Durch eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe hat die Stadt zu allen sechs Kasernen an vier Standorten Strukturkonzepte zur zivilen Nachnutzung entwickelt. Diese Strukturkonzepte wurden im Juni 2007 vom Projektausschuss Konversion als Beschlussvorlage zu den Kasernenarealen aufbereitet.

Im September 2007 wurde ein Projektmanagement in der Verwaltung installiert, das den Abzug der britischen Streitkräfte maßgeblich koordiniert. Mit der Vorlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau West „Konversion“ 2007 und einem Programmantrag für alle fünf Teilgebiete (Kasernenstandorte: Dodesheide, Hafen, Atter, Westerberg, Sonnenhügel) wurde die Grundlage zur Aufnahme in das Städtebauförderpro-

Programmantrag Städtebauförderung

gramm Stadtumbau West im Land Niedersachsen und damit der Einsatz einer 2/3 Förderung geschaffen.

Abb. 24: Konversionsstandorte Osnabrück 2007



Im Jahr 2008 erfolgte eine Aufnahme der Gesamtmaßnahme Konversion in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West, mit der Bewilligung des Landes Niedersachsen für das Jahr 2009 ging die Gesamtmaßnahme in die Konversion – Hafen auf. Der Kasernenstandort Westerberg wurde im Jahr 2009 als neues Fördergebiet in die Städtebauförderung aufgenommen. Für den Standort Dodesheide wurde für das Jahr 2010 ein weiterer separater Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt nunmehr die Fortschreibung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte für die Einzelstandorte. Im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Bereich Dodesheide werden die städtebaulichen Missstände detailliert beschrieben und bewertet, um daraus den öffentlichen Interventionsbedarf abzuleiten. Der Fokus wird im Übrigen auf die kleinräumigen Strukturen und Verflechtungsbereiche gelegt, die im Hinblick auf eine zweckmäßige Durchführung zu den Abgrenzungsvorschlägen für die Stadtumbaumaßnahmen führen.

Im November 2007 wurde durch die Stadtverwaltung zusammen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Osnabrück eine Investorenkonferenz durchgeführt. In einem weiteren Beteiligungsschritt wurde eine Planwerkstatt eingerichtet und durchgeführt. Die sogenannte Perspektivwerkstatt wurde vom März bis August 2008 standortbezogen in mehreren Abschnitten durchgeführt. Zeitgleich wurde in Abstimmung mit der BIWA ein wohnungswirtschaftliches und städtebauliches Handlungskonzept für die britischen Wohnquartiere in Osnabrück beauftragt.

Planwerkstatt

Im November 2008 wurde für die Winkelhausenkaserne ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, der im Februar 2009 mit der Preisgerichtssitzung und der Vorlage der Wettbewerbssieger endete.

Städtebauliche Wettbewerbe

Für den Standort Westerberg wurde im Februar 2010 ein kooperatives Wettbewerbsverfahren für den Wissenschaftspark Westerberg durchgeführt.

Seit dem Frühjahr 2009 sind die britischen Streitkräfte komplett aus Osnabrück abgezogen. Damit stehen rund 160 ha für eine Konversionsplanung zur Verfügung. Hinzu kommen etwa 1.250 Wohneinheiten. Die vier Kasernenareale und rund 2/3 der Wohnimmobilien befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Das restliche Drittel der Wohnimmobilien verteilt sich auf private Immobilieneigentümer.

Standortaufgabe

2 Strategische Stadtentwicklung

Neben einem bereits vorhandenen negativen Wanderungssaldo der Stadt Osnabrück werden die Folgen des demografischen Wandels die Situation weiter verschärfen. Vor diesem Hintergrund wird die Stadt in den nächsten Jahren alle verfügbaren Kräfte mobilisieren müssen, um den Standort Osnabrück nachhaltig zu festigen. Nur durch eine frühzeitige gesamtstädtische Planung kann den strukturellen Veränderungen entgegen gewirkt und die Stadt so zukunftsfähig gemacht werden. Diesbezüglich stellt sich die Herausforderung der Konversion in Osnabrück als eine Gesamtmaßnahme über alle Kasernenstandorte dar.

Gesamtmaßnahme Stadtumbau West

Mit Bestätigung der Abzugspläne zeichnete sich ab, dass neben den Planungsherausforderungen und -erfordernissen für die Kasernenareale - die städtebauliche Rückführung dieser Areale in das städtische Gefüge - die planerische Betrachtung und die wohnungswirtschaftliche Auseinandersetzung mit den britischen Wohnquartieren zentrale Aufgabenstellungen im Konversionsprojekt sind.

Aufgabenstellung

Die strategische Stadtentwicklung muss sich daher darauf konzentrieren, Rahmenbedingungen zu schaffen, die auch zukünftig eine hohe Arbeits-, Wohn- und Lebensqualität in der Stadt sicherstellen. Ziel muss es sein, ein attraktives Klima zu fördern, damit Einwohner und Unternehmen in der Stadt bleiben und sich Investoren und Menschen aus dem In- und Ausland in Osnabrück ansiedeln.

Neben den „harten Standortfaktoren“ (Verkehrsinfrastruktur, Qualität, Quantität, Preis und Verfügbarkeit von Gewerbeflächen oder wirtschaftsnaher Forschungsinfrastruktur, Preis und Verfügbarkeit von Wohnbauflächen etc.) werden die „weichen Standortfaktoren“ (hochwertige Kultur-, Bildungs- und Ausbildungsangebote, günstige Rahmenbedingungen für Familien und Kinder, eine funktionierende und moderne öffentliche Infrastruktur bis hin zu einer intakten Umwelt und einer hohen Lebensqualität) zunehmend zu einem wichtigen Kriterium im Wettbewerb um die Ansiedlung von Unternehmen und Einwohnern.

Standortfaktoren

Insbesondere da die harten Standortfaktoren im Städtevergleich vielfach ein annähernd gleiches Niveau erreicht haben, hat die Stadt Osnabrück strategische Konzepte erarbeitet, die eine gesteuerte Entwicklung auf der Grundlage erfolgreicher Potenziale ermöglichen. Dazu wurden die wichtigsten Handlungsfelder zunächst neu definiert. Die strategischen Leitziele sind für eine integrative Stadtentwicklung erarbeitet worden (vgl. Kapitel II

1.4.2) und entsprechend für die Stadtumbaugebiete „Konversion Osnabrück“ umzusetzen. Auf dieser Basis wurden innerhalb eines breiten Monitoring- und Bürgerbeteiligungsprozesses Ziele und Maßnahmen für die Umsetzung definiert.

3 Handlungsstrategie Konversion

Die Größe aller Kasernenflächen von 160 ha zeigt die Dimension der Konversion für das Oberzentrum Osnabrück und deren besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung auf. Die strategische Stadtentwicklung „Konversion“ ist in die strategische Stadtentwicklung der Stadt Osnabrück insgesamt eingebettet worden. Das Potenzial der Flächen bietet daher auch enorme Chancen für das Erreichen der strategischen Zielsetzungen der Stadtentwicklung für Osnabrück und das Umland.

Stärkung der Stadt Osnabrück als Oberzentrum

- von Dienstleistungen mit oberzentralen Versorgungsfunktionen (Landesschulbehörde, Finanzamt Osnabrück Land, Polizeidienststelle)
- von Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit überregionaler Ausstrahlung (Erweiterung Universität, Fachhochschule, Wissenschaftspark)

*Strategische
Entwicklungsziele
Konversionsstandorte*

Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts Osnabrück

- Förderung der hohen Lebens- und Wohnqualität (grüne Stadt)
- Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (Stadt der kurzen Wege)
- Stabilisierung der Einwohnerzahl und Förderung weiterer Zuwanderungen

Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen

- Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung
- Schutz und Weiterentwicklung der vorhandenen Naturräume (Konzept der „Grünen Finger“ weiter ausbauen)

Erhöhung der überregionalen Anziehungskraft für Kultur, Freizeit und Einzelhandel

- Erhöhung der überregionalen Anziehungskraft durch innovative Projekte
- Attraktivitätssteigerungen zur weiteren Bindung der Kaufkraft

Nachhaltiger Ausbau der Stadt als Bildungs- und Ausbildungsstandort sowie zukunftssträchtiger Arbeitsstätten

- Förderung außerschulischer Bildungsangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene
- Begünstigung des Klimas für zukunftssträchtige Arbeitsplätze
- Erhalt und Ausbau der Wissenschaftsinfrastruktur

Weiterentwicklung der Standortvorteile Osnabrücks als Wachstumsmotor für die gesamte Wirtschaftsregion

- Förderung eines attraktiven Klimas für Unternehmen, Existenzgründer und Investoren (Wissenschaftspark Westerberg)
- Bereitstellung von hochwertigen Gewerbeflächen und Büroimmobilien

- Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft durch Kooperation und Technologietransfer (Erweiterung Universität u. Fachhochschule u. der Errichtung eines Wissenschaftsparks am Standort Westerberg)
- Stärkung und Ausbau des Logistikstandortes Osnabrück (Kombinierter Ladeverkehr Winkelhausenkaserne)

4 Integriertes Handlungskonzept

Die zuvor dargelegten strategischen Stadtentwicklungsziele der Stadt Osnabrück zeigen die Vielfältigkeit der innerhalb der Stadtumbaumaßnahme umzusetzenden Zielstellungen auf. Daher ist es unerlässlich, unabhängig vom jeweiligen Kasernenstandort, eine ganzheitliche Strategie für die Entwicklung zu verfolgen. Nur dies wird, wie von der Stadt bereits nachdrücklich verfolgt, die Nachhaltigkeit der Gesamtmaßnahme „Konversion“ stärken. Wie sich gegenwärtig bereits abzeichnet, können so öffentliche, wohnungspolitische, wirtschaftliche, kulturelle und touristische Nutzungen für den jeweiligen Standort angemessen entwickelt werden und stellen sich somit in den gesamtstädtischen Kontext. Hieraus sind integrative Handlungsansätze zu entwickeln, die ökonomische, soziale und ökologische Aspekte aufeinander abstimmen und nicht nur stabile Quartiere, sondern ebenso ein stabiles gesamtstädtisches Gefüge bestehen lassen.

Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ ist ein integratives Handlungskonzept aufzubauen, das Rückbau und Aufwertung konzeptionell und systematisch miteinander verbindet. Neben dem Umbau und Rückbau von Infrastrukturen, Wohnungen und Gewerbeflächen werden Aufwertungsangebote zur Rückgewinnung bisher mindergenutzter Flächen gemacht.

Vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise kann es in den nächsten Jahren besonders schwierig werden, Investoren trotz aktiver Suche und Vermarktung für die Konversionsstandorte zu gewinnen. Das Handlungskonzept muss insofern flexibel auf Nachfrageänderungen reagieren können. Zunächst muss eine nutzungsbezogene abschnittsweise Entwicklung forciert werden. Denn nur dort, wo eine qualitativ hochwertige Flächennachfrage besteht, kann auch eine kurzfristige Nachnutzung der Kasernenstandorte erfolgen. Eine reine Angebotsplanung wird möglicherweise schwer umsetzbar werden. Möglicherweise müssen daher die periphereren Lagen als Potenzialflächen ausgewiesen werden, mit attraktiven temporären Zwischennutzungen belegt, oder mittelfristig provisorisch hergerichtet werden. Kurzfristig können auf der Grundlage einer gesicherten Planung allerdings abschnittsweise Rückbau- und Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

5 Entwicklungsziele

Im Nachfolgenden werden die Zielsetzungen aus den Strukturkonzepten, die seitens der Stadt erarbeitet und vom Rat beschlossen wurden und in das städtebauliche Entwicklungskonzept 2007 und in die vorliegende standortbezogene Betrachtung eingeflossen sind, thematisch gegliedert und ausführlicher beschrieben.

5.1 Entwicklungsziel: Ausbau der Wissenschaft

Das Entwicklungsziel „Ausbau der Wissenschaft“ sieht am Standort Westerberg für die Flächen der Von-Stein-Kaserne einen Ausbau des Wissenschaftsstandortes Osnabrück vor. Dem Raumbedarf der Fachhochschule und der Universität kann durch Flächenerweiterungen im Bestand nachgekommen werden. Kurzfristig können einige Kasernengebäude für eine Interimsnutzung hergerichtet werden. Weiterhin gibt es Planungen zu neuen, zentralen Hochschulgebäuden (u.a. Bibliothek).

5.2 Entwicklungsziel: Verkehrsinfrastruktur – Ausbau der Entlastungsstraße West

Einen wesentlichen Aspekt der Stadtentwicklungskonzeption stellt der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur dar. Die Stadt Osnabrück hat im Herbst 2007 das Büro SHP Ingenieure, Hannover, mit der Bearbeitung des Masterplan Mobilität beauftragt. Mit der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes und einer Empfehlung zu den Schlüsselmaßnahmen wurde der Planungsprozess des Masterplan Mobilität im Februar 2010 abgeschlossen. Der Masterplan Mobilität bildet die Grundlage für konkrete Einzelprojekte, setzt aber auch den Rahmen für das Handeln in „weichen“ Themenfeldern wie Mobilitätsmanagement oder Marketing. Er beschreibt die wesentlichen Verkehrsplanungen und Einzelkonzepte und gibt Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Verkehrsnetzes. Ziel ist ein integriertes, umfassendes Handlungskonzept, bei dem alle Verkehrsarten (Fußgänger, Rad, Bus, Auto) betrachtet werden. Aber auch Querschnittsthemen wie Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit sind berücksichtigt.

Bezüglich der Vernetzung der verschiedenen Standorte und gleichzeitiger Optimierung der Verkehrsanbindung der ehemaligen Kasernenstandorte sowie der Entlastung des innerstädtischen Verkehrs wurde die Schaffung einer Entlastungsstraße geprüft. Aus finanziellen Gründen ist eine zeitnahe Realisierung der Entlastungsstraße allerdings nicht möglich.

Abb: 25 Verkehrsmodell Osnabrück

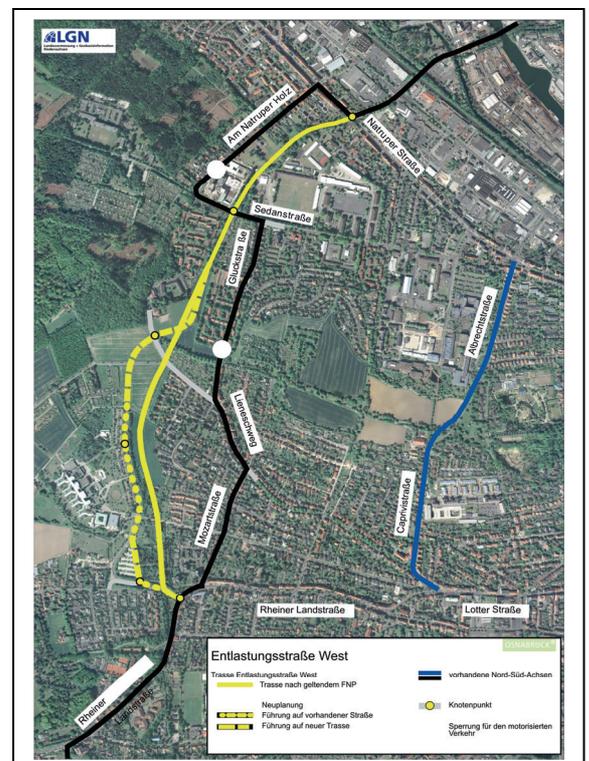
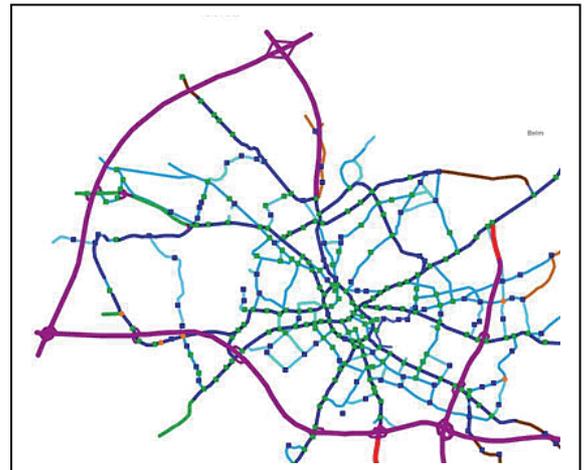


Abb. 26: Trassenverlauf Entlastungsstraße

5.3 Entwicklungsziel: Ausbau der Logistikinfrastruktur

Die Stadt Osnabrück ist aufgrund ihrer Lage an international bedeutsamen Verkehrsachsen im Hinterland wichtiger Seehäfen wie geschaffen, um eine hohe Wertschöpfung aus der Logistik zu erzielen. Die Lage der Winkelhausenkaserne unmittelbar am Stichkanal weist mit den benachbarten Gleisanlagen und der Nähe zu den Autobahnen BAB 1 und BAB 30 ein enormes Potenzial für den Logistikstandort Osnabrück auf. Die Kaserne ist demzufolge prädestiniert für die Stärkung der Logistikinfrastruktur.

5.4 Entwicklungsziel: Stärkung der Gewerbeentwicklung

Das Potenzial eines zusammenwachsenden europäischen Marktes hat für die Stadt Osnabrück eine besondere Bedeutung, da sie über eine verkehrsgünstige Lage verfügt. Nicht nur die Autobahnen BAB 1 und BAB 30 kreuzen sich hier, sondern auch die Bahn mit ihrem innenstadtnahen Bahnhof verfügt über eine Nord-Süd- und West-Ostverbindung. Für den internationalen Luftverkehr befindet sich der Airport Münster-Osnabrück in 35 km Entfernung.

Potenziale

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Osnabrück ist sowohl von mittelständischen Unternehmen, als auch von international tätigen Industriebetrieben geprägt. Eine zukünftige Wirtschaftsentwicklung wird daher immer auch erheblich von den vorhandenen Betrieben und deren Entwicklungsabsichten geprägt sein. Hier bietet die Stadt für das unternehmerische Engagement, optimale Voraussetzungen. Neben dem Ausbau der Bildungseinrichtungen bietet das Gründerhaus Osnabrück Unterstützung und ist zentrale Anlaufstelle für Existenzgründer. Junge technologieorientierte Unternehmen finden beim Centrum für Umwelt und Technologie Unterstützung, am Wirtschaftsstandort optimal zu wachsen.

Vor diesem Hintergrund wurden die Strukturkonzepte der interdisziplinären Arbeitsgruppe Konversion auf die Stärkung der gewerblichen Entwicklung hin ausgerichtet.

Am Standort Westerberg kann den Paracelsuskliniken die Möglichkeit zur Flächenerweiterung gegeben werden. Darüber hinaus soll der Möglichkeit der Vernetzung von Wissenschaft und Gewerbe (Wissenschaftspark) Raum gegeben werden. Wohnverträgliche technologische Unternehmen können darüber hinaus angesiedelt werden. Letzteres bezieht sich auch auf das Strukturkonzept der Kaserne in Atter. Auf dem Gelände der Winkelhausenkaserne soll die gewerbliche Entwicklung auf die Sparte des Logistikbereiches konzentriert werden. Im Bereich der Kaserne am Limberg (Dodesheide) sind gewerbliche Nutzungen und kommerzielle Freizeitnutzungen vorstellbar.

5.5 Entwicklungsziel: Ausbau der Wohnangebote

Für den Ausbau der Wohnungsangebote ist die Vermarktung der britischen Wohnhäuser vorrangig, die erfolgreich durch die Stadt Osnabrück und die BlmA initiiert wurde. Darüber hinaus hat die Stadt Osnabrück zur Vermeidung eines Überangebotes und zur Vermeidung von Standortkonkurrenzen unmittelbar nach der Bekanntgabe der Standortaufgabe eine Bauflächenrevision durchgeführt. Im Weiteren hatte die BlmA die Erstellung eines gesamtstädtischen wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzeptes beauftragt, welches die Empfehlung der Vermeidung von Zwischennutzungen beinhaltet. Das wohnungswirtschaftliche Handlungskonzept dient daher der Vermarktung von Wohnimmobilien ebenso wie als Beurteilungsgrundlage für mögliche Baulandausweisungen.

Die Vermarktung der Wohnungsbestände durch die BlmA wurde im März 2009 erfolgreich begonnen, so dass gegenwärtig (Stand:05.03.2010) bereits 270 WE verkauft wurden. Am Westerberg sind – bis auf ein Objekt – alle Wohneinheiten verkauft. Nach Durchführung der erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durch die Neueigentümer sind die Wohngebiete für wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in die Stadtumbauegebiete einzubeziehen.

5.6 Entwicklungsziel: Energiekonzept; Ökologische Gebietsentwicklung

In Anbetracht begrenzt zur Verfügung stehender fossiler Energieträger und der starken Umweltbelastung vor allem durch CO₂-Schadstoffe ist grundsätzlich eine nachhaltige Baulandentwicklung zu vertreten, die den ökologischen Belangen Rechnung trägt, d. h. sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen und geringer Energieverbrauch. Dieser Zielsetzung trägt die Stadt Osnabrück innerhalb der Stadtentwicklungsziele Rechnung. Entsprechend ist bei der Umsetzung der Konversionen ein Energiekonzept vorzusehen, das die grundsätzliche Ressourcenschonung berücksichtigt und damit Bestandteil des integrierten Handlungskonzeptes wird.

Hinsichtlich einer Neubebauung ist die Vorgabe von Niedrigenergie- und Passivhausstandards zu prüfen, die gegenüber einer konventionellen Bauweise nach der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) durch eine geringere Heizungs- und Warmwasserversorgung weitere Einsparpotenziale generieren. Auch kann es das Ziel sein, bauabschnittsweise in der Konversion die Wärme- und Stromversorgung aus erneuerbaren Energien zu generieren (z.B. durch Blockheizkraftwerke oder geothermischen Anlagen).

Im Weiteren sind im Rahmen der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes Alternativen zu prüfen, die in ein ganzheitliches ökologisches Konzept einzuflechten sind. In Abhängigkeit der Bindigkeit der Böden ist immer zu prüfen, ob das Oberflächen-/ Regenwasser von Dachflächen, versiegelten Grundstücken und von Straßenflächen nicht der Kanalisation zugeführt wird, sondern zu versickern oder in offenen Rinnen der Vorflut und damit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen ist.

Neben der Energieeffizienz stellt der städtische Klimaschutz eine wichtige Zukunftsaufgabe dar. Dieser Aufgabe stellt sich die Stadt Osnabrück mit Beschluss des Rates vom 09.12.2008 zur Ausweisung einer Umweltzone. Die Einbeziehung des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit verfügbaren Förderprogramms zur Erstellung und Umsetzung umfassender Klimaschutzkonzepte ist zu prüfen.

6 Umsetzung der gesamtstädtischen Entwicklungsaufgabe

Die gesamtstädtische Stadtentwicklungsaufgabe besteht zunächst darin, dass alle vier Kasernenstandorte in das städtische Gefüge zu integrieren sind, ohne dass Standortkonkurrenzen entstehen. Daher resultieren zunächst einige übergeordnete Entwicklungsziele für die städtebauliche Konversion aus dieser Aufgabenstellung heraus, ohne dass sie sich in das jeweilige Fördergebiet eingrenzen lassen.

Die interdisziplinär erstellten Strukturkonzepte zur Nachnutzung der Kasernenstandorte bildeten die Grundlage für vertiefende Planungen. Auf der Grundlage einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung und der Vorlage eines wohnungswirtschaftlichen Handlungskonzeptes wurden weitere standortbezogene Planungen initiiert.

Die ersten Strukturkonzepte aus dem Jahr 2007 sahen im Bereich der Scharnhorstkaserne (14,2 ha) einen Wissenschaftspark und eine Erweiterung der Paracelsus Kliniken ebenso wie eine Stärkung der Wohnstandortes Westberg vor. Am Standort der Metzger Kaserne (2,1 ha) ist eine Wohnnutzung vorgesehen, währenddessen der Standort der Von-Stein-Kaserne (5,5 ha) für die Erweiterung der Fachhochschule und Universität vorbehalten sein wird.

Am Standort der Winkelhausenkaserne sollen die Mannschaftsunterkünfte für die Landesdienststellen (Landesschulbehörde, Finanzamt Osnabrück-Land) nutzbar gemacht werden. Ergänzt werden diese öffentlichen Nutzungen durch einen Neubau für eine Polizeidienststelle. Im westlichen Bereich wird der Ausbau der Logistikinfrastruktur angestrebt. Zwischen diesen Nutzungen sollen weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden.

Die ehemalige Kaserne im Stadtteil Dodesheide soll als Standort für Gewerbe- und Freizeitnutzung aufbereitet werden.

Die kontinuierliche Aufbereitung des Projektes durch die erstellten Strukturkonzepte und die Einbeziehung der Bürger innerhalb einer Perspektivwerkstatt wurde im Februar 2009 für die Winkelhausenkaserne sowie im Mai 2009 für die Von-Stein-Kaserne und im Februar 2010 für die Scharnhorstkaserne am Standort Westberg jeweils mit einem städtebaulichen Wettbewerb durch einen weiteren Planungsschritt ergänzt. Die Ergebnisse der städtebaulichen Wettbewerbe bilden dann die Grundlage weiterer Planungen und dienen letztlich der Aufstellung von Bebauungsplänen durch den Fachbereich Städtebau.

IV Stadtumbaugebiet Konversion Dodesheide

1 Begründung

Die Aufgabe der Militärstandorte hat, wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt, eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der gesamten Stadt Osnabrück. Unter besonderer Berücksichtigung der Stabilisierung der Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums mit der Entwicklung der lokalen Wirtschaft, der Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen sind auch nachhaltige innerstädtische Strukturen zu stärken.

Im Nachfolgenden werden für das Stadtumbaugebiet „Konversion Dodesheide“ die zentralen Zielsetzungen aufgeführt. Dabei sind die Flächen, nachdem sie mehr als 70 Jahre der Stadtentwicklung und der Öffentlichkeit „entzogen“ waren, in das Stadtgefüge einzubinden.

Seit der Fertigstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Konversion Osnabrück im November 2007 sind die Planungen und Beteiligungsverfahren über alle Standorte weiter vorangeschritten. Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Konversion Dodesheide wird daher eine standortbezogene Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Konversion Osnabrück vorgenommen. Hierin werden die städtebaulichen Missstände im definierten Untersuchungsraum dokumentiert, der öffentliche Handlungsbedarf abgeleitet und darauf aufbauend die konzeptionellen Zielsetzungen und Maßnahmen für die Konversion Dodesheide konkretisiert. Darüber hinaus wird eine differenzierte Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie ein Zeit- und Maßnahmenplan entwickelt und aufgestellt.

2 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums Konversion Dodesheide

Die Kaserne Am Limberg (Dodesheide) umfasst eine Fläche von 70 ha und stellte damit den größten militärischen Standort der britischen Streitkräfte in Osnabrück dar. Die ehemaligen Mercer and Imphal Barracks befinden sich im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Osnabrück, am Rande des Stadtteils Dodesheide (ca. 7.600 Einwohner) und unmittelbar an der Stadtgrenze zu Belm. Die Entfernung per Luftlinie zur Stadtmitte Osnabrücks (Neumarkt) beträgt ca. 4,0 km. Im Norden wird das Kasernenareal durch die Vehrter Landstraße begrenzt, im Westen durch die Straße „Am Limberg“.

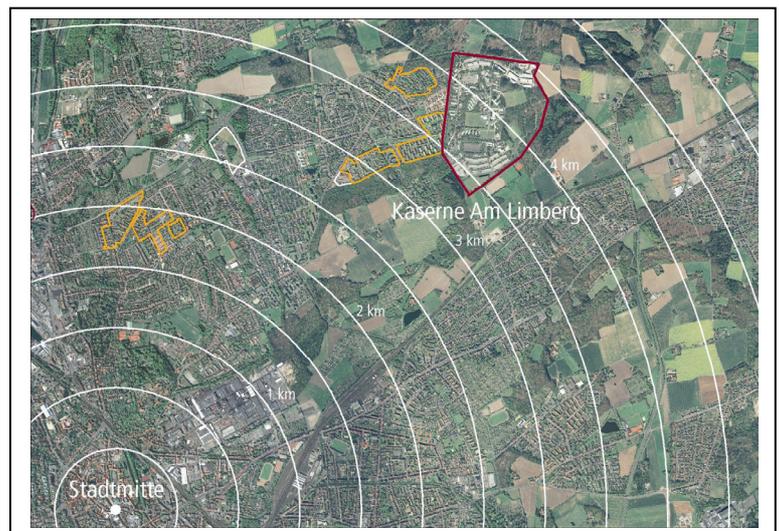


Abb. 27: Lage im Stadtgebiet

Topographisch erstreckt sich das Kasernengelände am Südhang des Limbergs. Großer Baumbestand prägt das Areal. Der Kasernenstandort ist durch seine Stadtrandlage im Norden und Süden von den weiträumigen Naherholungsflächen des Nettetals und des Sandbachtals umgeben. Diese

Grünflächen bilden Teile des Systems der „Grünen Finger“ (vgl. Abb. 22, S. 50) der Stadt Osnabrück, die auch als Frischluftschneisen dienen. Damit zeichnet sich das Areal durch seine naturnahe Lage aus. Die hohe Lagequalität ist bei der Erarbeitung des Nutzungskonzepts zu berücksichtigen. Im Süden schließt sich direkt an das Kasernengelände eine aus den späten 1950er Jahren stammende Sportanlage „Am Zuschlag“ an.

Die Hauptzufahrt zum Kasernengelände erfolgte an der Kreuzung Dodeshausweg / Ickerweg / Am Limberg. Weitere Zufahrten bestanden am Abzweig Vehrter Landstraße / Am Limberg und von der Straße Am Limberg.

Erschließung Kaserne

Der Stadtteil Dodesheide verfügt mit der Vehrter Landstraße über eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Die nahegelegene BAB 33 trifft im Autobahnkreuz Osnabrück-Süd auf die BAB 30, der Autobahnzubringer B 68 führt zur BAB 1. Die Innenstadt von Osnabrück ist über die Ellerstraße und Knollstraße auf direktem Weg erreichbar. Eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung ist durch den Lückenschluss zwischen der BAB 33 und der BAB 1 Nord geplant.

Verkehrsanbindung

Die südlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche mit insgesamt 670 ehemals britischen Wohneinheiten (WE) werden begrenzt durch das Kasernengelände im Osten, den Dodeshausweg im Süden, die Ellerstraße im Westen und das Regenrückhaltebecken bzw. die Straße „In der Dodesheide“ im Norden (vgl. Abb. 28, 40).

Wohnquartiere

Der an das Kasernengelände angrenzende Wohnungsbestand (434 WE, 82 WE) befindet sich im Privateigentum. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch eine strukturell monotone Wohnblockbebauung mit Geschosswohnungsbau. Der Gebäudecharakter ist schlicht gehalten und wenig abwechslungsreich. Die Grünflächen zwischen den Wohneinheiten sind kaum gestaltet. Städtebauliche und gestalterische Missstände bestimmen das Erscheinungsbild des Wohngebiets. Ein Großteil der Wohnungen steht leer.



Im Eigentum der BlmA ist das westliche Wohnquartier mit 142 WE. Das Gebiet steht seit dem Fortzug der britischen Soldaten leer, so dass die Siedlung zusehend verfällt und verwahrlost. Die Vermarktung soll im Mai 2010 beginnen.

Ein weiteres Wohnquartier im Nordwesten des Kasernengeländes (85 WE) befindet sich bereits im Verkauf. Das Wohngebiet ist kleinteiliger strukturiert als die aufgeführten Wohnungsbestände im Süden.

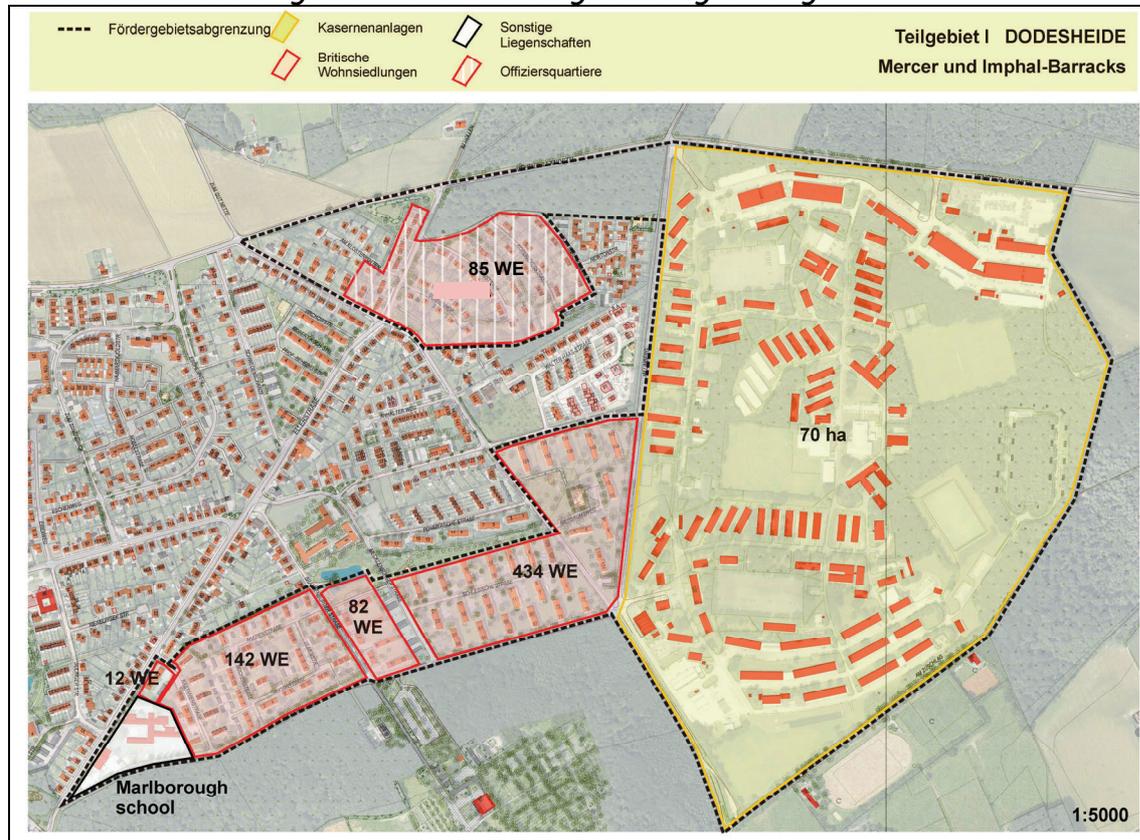
An der Kreuzung Ellerstraße / Dodeshausweg befindet sich das Gemeindezentrum der Zeugen Jehovas und das Areal der ehemaligen britischen Marlborough School.

Fördergebietsabgrenzung Osnabrück Konversion Dodesheide aus dem Jahr 2007

Der Untersuchungsraum für das vorliegende gebietsbezogene städtebauliche Entwicklungskonzept entspricht der Abgrenzung des Stadtumbauteilgebiets I Dodesheide im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Konversion Osnabrück aus dem Jahr 2007 (vgl. Abb. 28). Der Untersuchungsraum deckt sich im Wesentlichen mit dem Bereich der ehemaligen Mercer and Imphal Barracks und den im Westen angrenzenden ehemaligen britischen Wohnquartiere im Stadtteil Dodesheide. Die Tatsache, dass sich rund die Hälfte der 1.250 Wohneinheiten der Briten und ihrer Familien in diesem Gebiet befinden, verdeutlicht die immense Größenordnung und folglich die Relevanz der Wohngebiete im Rahmen des Stadtumbaus. Die Wohngebiete sind somit im räumlichen, sachlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Kasernenareal zu sehen. Der Untersuchungsraum umfasst eine Fläche von insgesamt knapp 100 ha.

Untersuchungsraum

Abb. 28: Untersuchungsraum für die Fördergebietsabgrenzung



Vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnisse und fortgeführten standortbezogenen Planungen und Untersuchungen muss diese Abgrenzung aus heutiger Sicht nochmals überprüft werden und wird daher zunächst nur den Untersuchungsraum darstellen. Die Abgrenzung ist auf Grundlage der Analyseergebnisse gegebenenfalls zu modifizieren.

3 Analysen und Nutzungskonzepte

3.1 Städtebauliche Situationsanalyse

3.1.1 Bau- und Nutzungsgeschichte der Kaserne am Limberg

In den 1930er Jahren errichtete die Teuto-Metallwerke GmbH im südlichen Bereich der späteren Mercer and Imphal Barracks eine Munitionsfabrik für den Krieg. Das Gelände bot ideale Standortbedingungen für die Produktion unter strenger Geheimhaltung, da die Fabrik aufgrund der starken Bewaldung schwer aus der Luft auszumachen war. 1945 wurde die Anlage von den britischen Streitkräften besetzt und nach Abriss der Rüstungsfabrik um 1950 zur Kaserne umgebaut, die die Briten als Logistikeinheit nutzten.

Wie in Abb. 29 grafisch dargestellt, wurde der überwiegende Teil der Kasernengebäude bis Mitte der 1950er Jahre erbaut. In den folgenden Jahrzehnten expandierten der Werkstattbereich sowie die Mannschaftsunterkünfte. Einige wenige Gebäude, wie die Mensa und die Sporthalle im zentralen Bereich, sind erst in den letzten Jahren errichtet worden.

Im September 2007 begann der Abzug der Briten, der am 26. März 2009 in der Übergabe an die BI mA mündete.

Bauhistorisch relevante Bebauung ist nicht vorhanden, so dass keine Gebäude unter Denkmalschutz stehen.

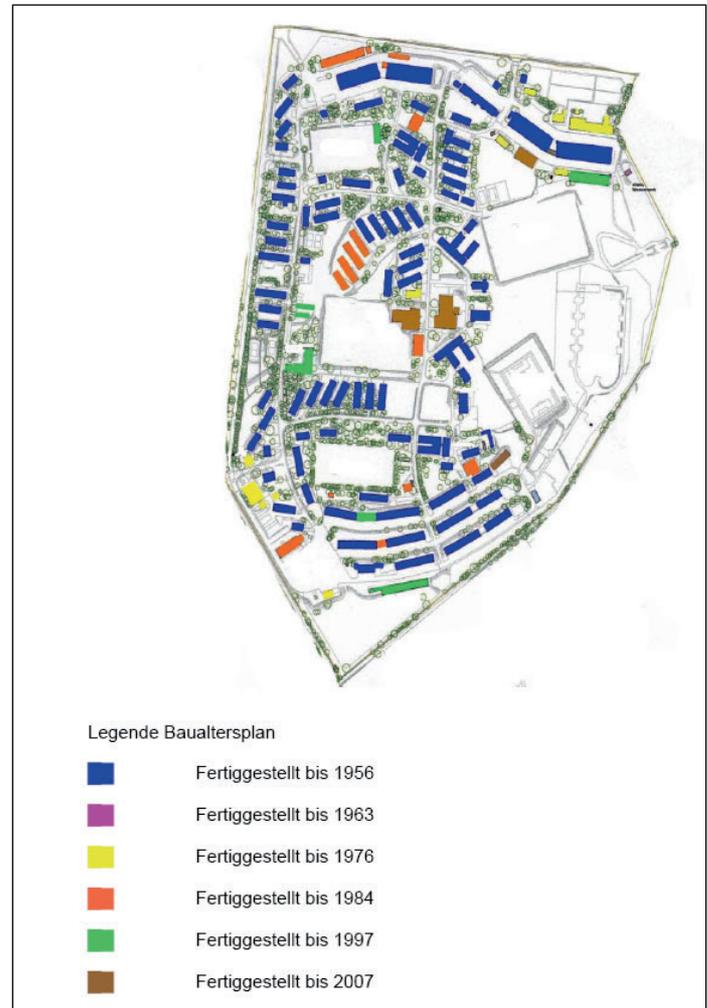


Abb. 29: Baualtersplan der Mercer and Imphal Barracks
(Quelle: Stadt Osnabrück: Bauhistorische Recherche, Juni 2008)

Im Flächennutzungsplan ist das Kasernenareal als Sondergebiet ausgewiesen. Die Fläche einschließlich der aufstehenden Einrichtungen befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BI mA).

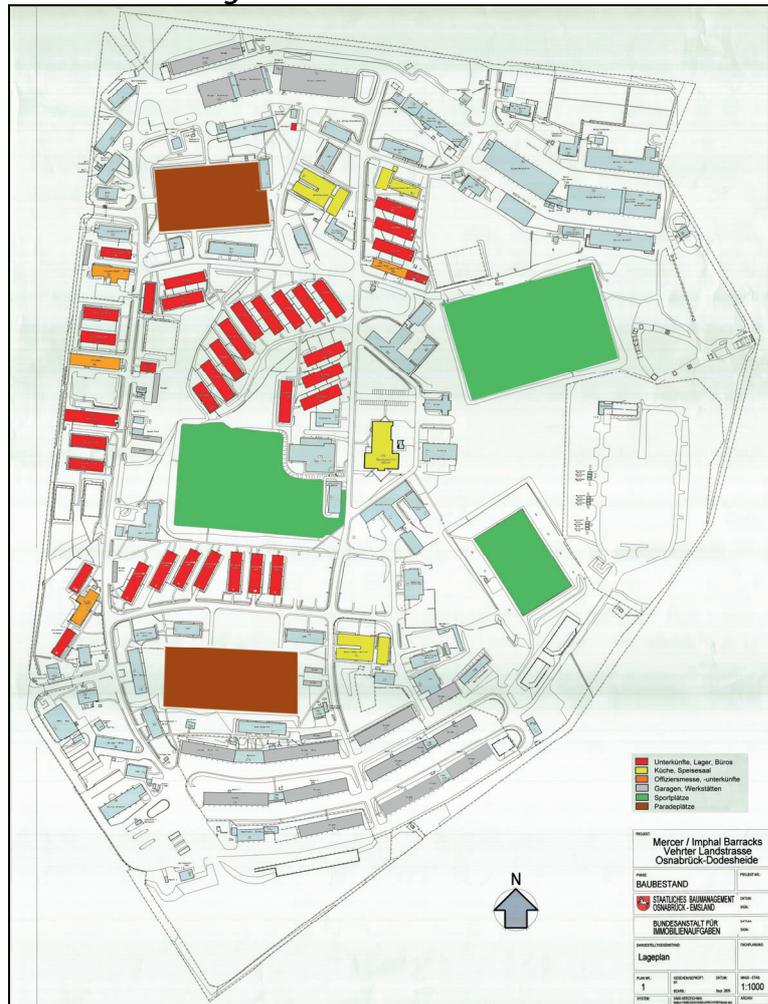
Planungsrecht

3.1.2 Ehemalige Gebäudenutzungen der Kaserne am Limberg

Die Anordnung der Gebäude auf dem Gelände verfügt über keine klare Gliederung, sondern die Bebauung ist an der Topografie ausgerichtet. Im Zentrum des Kasernenareals sind verschiedene Gemeinschafts- und Sozialeinrichtungen, wie eine Kirche, eine Krankenstation, eine Mensa sowie drei Sportplätze und eine Sporthalle, vorzufinden. Dieser Gebäudebestand ist qualitativ hochwertig, teilweise sogar neuwertig (Mensa, Sporthalle, Krankenstation). Eine Vielzahl eingeschossiger barackenähnlicher, architektonisch wenig anspruchsvoller Offiziers- und Mannschaftsunterkünfte gruppieren sich um diese Einrichtungen. Im Norden und Süden des Kasernengeländes befinden sich Garagen, Werkstätten und Lagerhallen. Die auffällige Doppelung der Einrichtungen im Norden und Süden des Areals ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass ursprünglich zwei in sich autarke militärische Einheiten (daher auch Mercer and Imphal Barracks) stationiert waren. Aus diesem Grund wurden zum Beispiel auch zwei großflächige Paradeplätze errichtet. Der östliche Teil des Kasernengeländes war dem Munitionslager vorbehalten.



Abb. 30: Nutzungen des Gebäudebestands und der Freiflächen



(Quelle: Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland, Stand: Sept. 2005)

3.1.3 Bausubstanzanalyse der Kaserne Am Limberg

Der Gebäudebestand der Kaserne Am Limberg wurde vom Staatlichen Baumanagement Osnabrück-Emsland im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung untersucht (vgl. Abb. 31).

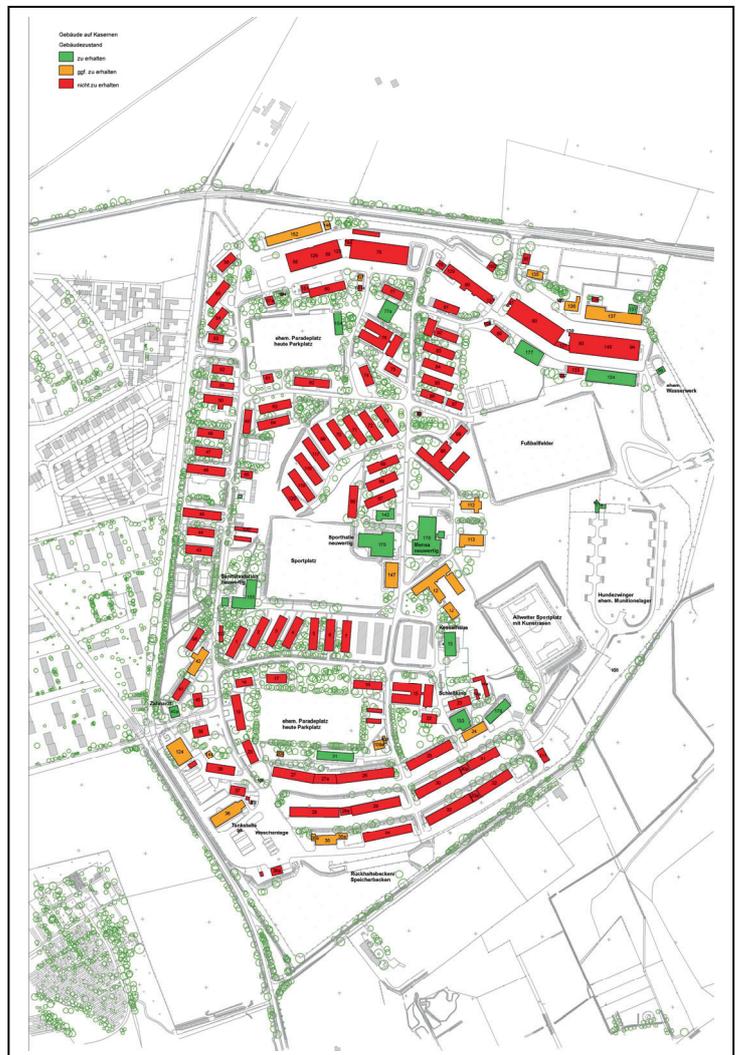
Laut Ergebnis der Untersuchung sind die neuwertigen Gebäude und Anlagen, wie der Allwetter-Sportplatz mit Kunstrasen, die Mensa, die Sanitätsstation, das Casino sowie das Rückhaltebecken und einige weitere kleinflächige Gebäude erhaltenswert und bei den zukünftigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Ein Großteil der weit über das Areal verteilten Panzerhallen und Baracken, die als Offiziers- und Mannschaftsunterkünfte genutzt wurden, weisen starke bauliche und städtebauliche Missstände auf. Und wurden daher als nicht erhaltenswert klassifiziert.

Im Rahmen des Stadtumbaus ist zu prüfen, ob Gebäude aufgrund ihrer zeitgeschichtlichen, stadträumlichen und stadtgestalterischen Bedeutung geschützt werden sollten.

Im Vordergrund stehen Überlegungen, die teilweise gut erhaltenen Gebäude in wirtschaftlicher Hinsicht weiter nutzen zu können. Ein Großteil des Bestandes wird jedoch keiner nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen sein. Der weitere Umgang mit den Flächen ist abhängig vom zukünftigen Nutzungskonzept.

Abb. 31: Gebäudezustand



3.1.4 Aspekte des Untergrunds des Kasernengeländes

Aufgrund der Oberläufe des Klusgrabens existieren einige natürliche Gräben und Böschungen. Der Untergrund ist gekennzeichnet durch eine hohe Klüftigkeit des Gesteins und viele natürliche Hohlräume. Das Gelände fällt von Norden nach Süden stark ab. Die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen. Eine wasserwirtschaftliche Untersuchung soll das Versickerungspotenzial untersuchen und entsprechende Retentionsräume festlegen. Weiterhin soll eine ökologische Studie Aufschluss über das Vorkommen schützenswerter Pflanzen geben.

Geomorphologie

Das jüngste Gutachten vom Dezember 2009 klärt den Verdacht auf ehemalige unterirdische Produktionsbereiche und Munitionsdepots der Teuto-Metallwerke im Bereich des Limbergs. Danach wurden neben einem unter-

Bodenbelastungen

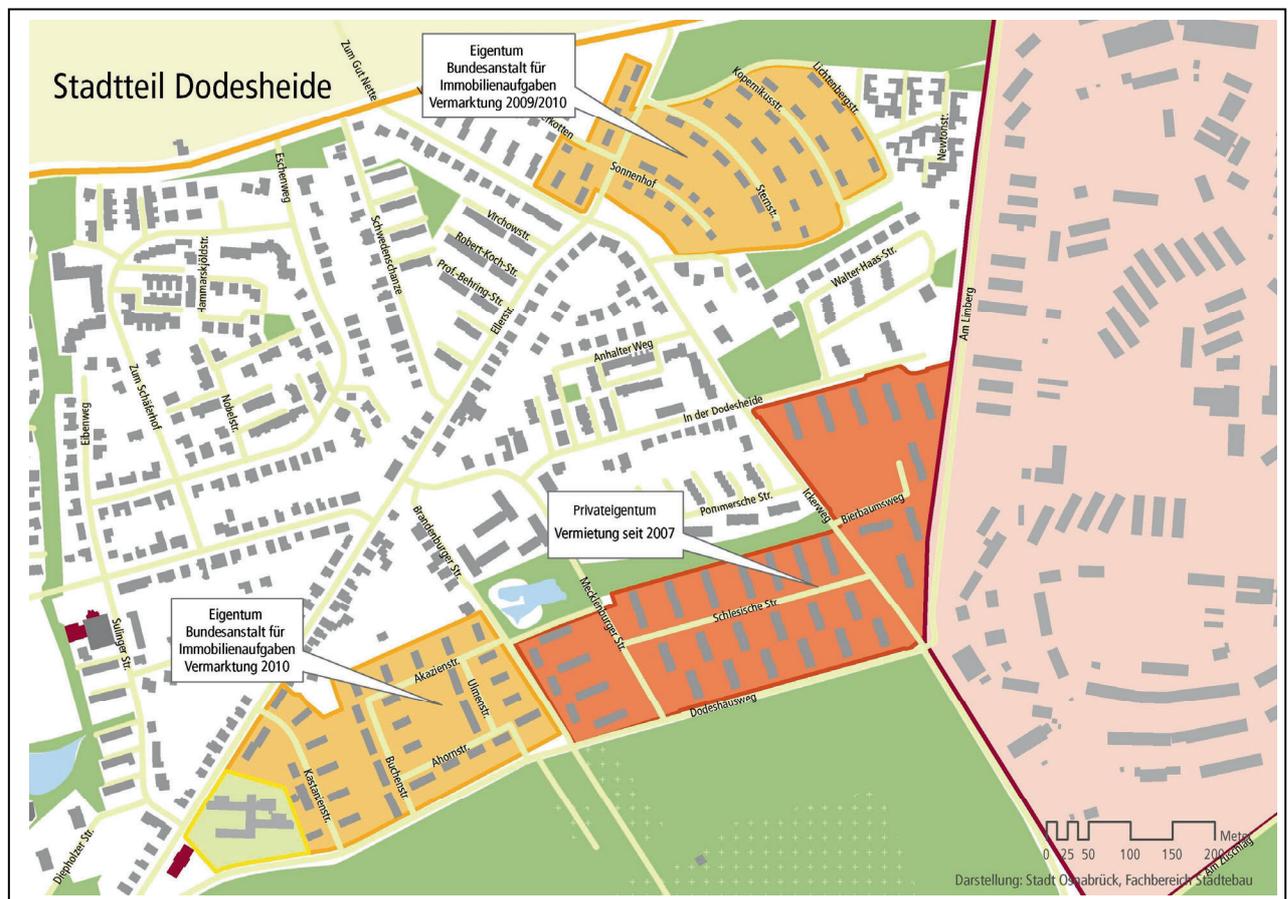
irdischen Bunker und drei überdachten Luftschutzgräben sowie einem Schießstand keine unterirdischen Produktionsanlagen auf dem Areal errichtet.

Die Böden in einigen Bereichen der ehemaligen Produktionsanlagen sind insbesondere durch Schwermetalle, wie Blei, kontaminiert.

3.1.5 Britische Wohnsiedlungen

Die Wohnstandorte zeichnen sich durch eine gute Lagequalität im für Familien beliebten Stadtteil Dodesheide aus. Nahversorgungseinrichtungen befinden sich an der Straße „In der Dodesheide“ und am Haster Weg. Zentrale Versorgungseinrichtungen sind somit größtenteils fußläufig erreichbar.

Abb. 32: Übersichtskarte Wohnen



Das westliche Wohnquartier (142 WE) sowie das nördliche Wohngebiet (85 WE) sind im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Im nördlichen Bereich handelt es sich überwiegend um Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Größe und Ausstattungsqualität. Ein einheitliches monotones städtebauliches Erscheinungsbild entsteht durch große Grundstücke mit alten Baumbeständen. Die Vermarktung der nördlichen Wohnsiedlungen begann im Jahr 2009, die Vorbereitungen für die Vermarktung der südwestlichen Siedlung ab Mai 2010 werden derzeit getroffen. Es ist vorgesehen, 19 Doppelhaushälften für junge Familien vorzuhalten.

Eigentum BlmA

Der strukturell monotone Geschosswohnungsbau mit 434 WE und 82 WE nördlich des Dodeshausweg ist im Privateigentum. Das Mietniveau ist aufgrund erheblicher Mängel der Baustruktur, des sanierungsbedürftigen Gebäudezustands und der städtebaulichen und gestalterischen Missstände niedrig. Entsprechende Folgen hinsichtlich der Zusammensetzung der Bevölkerung bei der Nachfolgevermietung treten in Erscheinung. Sollte eine bauliche und städtebauliche Aufwertung unterbleiben, muss mit einem „Abrutschen“ zum sozialen Brennpunkt gerechnet werden.

Privateigentum

Grundlage weiterer Planungen im Bereich der Wohnsiedlungen sind die flächendeckenden Bebauungspläne. Für das Wohngebiet zwischen Dodeshausweg, Ellerstraße und Brandenburger Straße wurde erst kürzlich am 01.09.2009 der Bebauungsplan Nr. 587 „Akazienstraße“ beschlossen.

Planungsrecht

3.2 Städtebauliche Mängel und Missstände und Problembeschreibung

Aus den unterschiedlichen Untersuchungen und Qualitätsbewertungen resultieren neben städtebaulichen und gestalterischen Defiziten auch funktionale Mängel aufgrund von Überangeboten und daraus hervorgehenden fehlenden Nachnutzungsmöglichkeiten.

Es lassen sich folgende Missstände herausstellen:

3.2.1 Überangebot an Baracken und Funktionsgebäuden

- Überangebot an Baracken, zur zivilen Nachnutzung größtenteils nicht geeignet
- Baracken weisen für eine Nachnutzung erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, andere Unterkunftsgebäude sind von minderer Qualität oder funktional auf militärische Nutzung ausgerichtet
- Funktions-/Werkstattgebäude und Garagen werden in der Quantität ebenfalls keiner neuen Nutzung zuzuführen sein
- mangelhafter energetischer Gebäudezustand



3.2.2 Erhebliche Flächenversiegelungen / mindergenutzte Flächen

- Flächenversiegelungen, u.a. Paradeplätze, Verkehrsflächen
- Brachflächen, z.T. provisorisch und unter ihrem Potenzial zwischen-
genutzt



3.2.3 Fehlende Vernetzung

- räumliche und funktionale Vernetzung (Erholung, Sport, Spielen, Wohnen) des Kasernenareals mit den angrenzenden Quartieren ist unzureichend
- trennende Wirkung der Straße „Am Limberg“
- Einfriedungen behindern die Vernetzung



3.2.4 Verkehr: unzureichende innere und äußere Erschließung

- unzureichendes und zum Teil schadhaftes Fußwegenetz
- erhebliche Gestaltungsmängel der Straßen und Wegebereiche für eine Zivildnutzung
- keine leistungsfähige Anbindung nach Süden über Ickerweg
- gefährliche Fußgängerquerung an der Vehrter Landstraße
- Vehrter Landstraße als Übergangsbarriere zum Nettetal





3.2.5 Überangebot Wohngebäude / Vernachlässigtes Wohnumfeld

- großflächiger Leerstand, Vandalismus (insbesondere im Geschosswohnungsbau)
- soziale Misstände mit Verschärfungspotenzial
- teilweise vernachlässigtes Wohnumfeld für private u. öffentliche Flächen
- Der Zuschnitt zahlreicher Wohnungen entspricht nicht dem Anspruch an zeitgemäßes Wohnen.





Fazit / Problemstellung

Für die ausgedehnte Kasernenfläche in einer Größenordnung von 70 ha muss eine der Lagequalität angemessene Nutzung generiert werden. Mangels sofortiger Nutzungsnachfrage und aufgrund erheblicher städtebaulicher Missstände ist zu erwarten, dass ein Teilbereich des Kasernenareals vorübergehend brach fallen wird. Ohne öffentliche Interventionen ist eine zügige und nachhaltige Verwertung und Nachnutzung der Kasernenflächen nicht darstellbar. Brachfallende Bereiche sind so zu wählen, dass sie angrenzende Nutzungen - allein unter visuellen Aspekten betrachtet - nicht beeinträchtigen. Intelligente Lösungen sind gefragt. Gleichzeitig wird der Prozess dynamisch an die jeweilige Nachfrage angepasst werden, um der wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Seit dem Auszug der Briten ist die Entwicklung im Geschosswohnungsbau auch unter sozialpolitischen Gesichtspunkten kritisch zu betrachten. Der Fortzug der britischen Familien führte zu einem starken Bevölkerungsrückgang. Die Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt ist daher aufgrund der Vielzahl freigewordener Wohnungsbestände derzeit sehr hoch.

Es ist festzustellen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die sozialräumliche Situation in den aufgeführten Wohngebieten des Stadtteils Dodesheide eine Problemlage darstellt, der allerdings bei frühzeitiger Intervention in ihrer Auswirkung entgegengewirkt werden kann. Überlässt man die Weiterentwicklung des Stadtteils sich selbst, so ist zu befürchten, dass durch die zunehmende Segregation und einer hiermit einhergehenden Verfallspirale ein starkes sozialräumliches Spannungsfeld entsteht.

Erschwerend tritt hinzu, dass der Privateigentümer kaum Verkaufsbereitschaft und möglicherweise auch keine Investitionsbereitschaft zeigt. Eine Vermarktung findet im geringen Umfang durch eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft statt. Die Wohnungen müssen dauerhaft so am Wohnungsmarkt platziert werden, dass dieser nicht „kollabiert“. Einer sozialen Abwärtsspirale und Bevölkerungssegregation muss mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden.

3.3 Städtebauliche Ziele / Leitlinien

Das Kasernenareal, das bisher für die Öffentlichkeit unzugänglich war, soll einer zukunftsfähigen und marktgängigen Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit zugeführt werden. Der Standort wird nicht isoliert betrachtet, sondern in den räumlichen Zusammenhang der städtischen Strukturen der Stadt Osnabrück eingeordnet.

Statt unversiegelte naturbelassene Flächen des Stadtgebiets in Anspruch zu nehmen, genießt stadtpolitisch das Flächenrecycling - also die Konversion aufgegebener Militärstandorte - höchste Priorität.

Um das übergeordnete städtebauliche Ziel der Reaktivierung der Flächen zu erreichen, werden folgende städtebauliche Ziele und Leitlinien aufgestellt:

- Integration des Kasernenareals in das Stadtgefüge
- Einbindung in das Freiflächensystem der Stadt („Grüner Finger“), Stärkung der landschaftlichen Entwicklung und des Freiraums

gebietsübergreifende Ziele

- Ausweitung der angrenzenden Naherholungsbereiche durch Rückbau
 - Neuordnung der äußeren verkehrlichen Erschließung
 - Anpassung der inneren Erschließung an die Ansprüche der Nachnutzung
 - Kompensation der ökonomischen Verluste durch neue wirtschaftliche Ausrichtungen
 - Ausbau der Fahrrad- und Fußwegeverbindung im Stadtteil
 - Etablierung als Freizeit- und Erholungsstandort / Stärkung des Tourismus
 - Erhöhung der regionalen Anziehungskraft
-
- Abbruch der nicht mehr benötigten Panzerhallen, Garagen und Mannschaftsunterkünfte
 - Bau einer zentralen Hauptverkehrsanlage zur Erschließung des Kasernenareals
 - Sanierung und Neubau von Sportanlagen
 - Durchgrünung, Renaturierung des Sandbachtals
 - Stabilisierung des Stadtteiles durch Neuansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung
-
- Neuordnung der Grundstücke in den Wohngebieten
 - Modernisierung und energetische Sanierung der erhaltenswerten Wohnbestände
 - Marktgängigkeit der Wohngebiete
 - Integration der freigezogenen Wohngebiete ins städtische Gefüge
 - Aufwertung des Wohnumfeldes

Kasernenareal***Wohngebiete***

3.4 Strukturkonzepte 2007

Für eine nachhaltige Nutzung der Flächen und der Gebäude wurden im Jahr 2007 konkretere Planungen und Konzepte erstellt. Hierzu hat eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe der Stadt Osnabrück zunächst auf der Basis einer Stärken- und Schwächenanalyse Planungsideen und Nutzungsstrukturen für alle Konversionsflächen entwickelt, die einerseits die Lagequalität und andererseits die umgebenden Bestandsnutzungen berücksichtigen. Die jeweiligen Strukturkonzepte für die vier Kasernenstandorte waren so untereinander abzustimmen, dass Flächenkonkurrenzen bzw. Überangebote von Bauflächen vermieden werden.

Für die Dodesheide wurden vier Strukturkonzepte mit verschiedenen Zielvorstellungen, wie Gewerbeansiedlung („Gewerbe-Insel im Grünen“), Freizeitnutzung mit skandinavischem Wohnstil („Osnabrück trifft Skandinavien“) sowie Wohnnutzungen („Wohnen am Südhang“, „Waldsiedlung Dodesheide“), ausgearbeitet.

Die Strukturkonzepte berücksichtigen größtenteils die Stärkung des Sandbachtals als Teil des Freifächensystems „Grüne Finger“ und sehen vor, die Grünstrukturen und Waldbestände im Süden und Osten des Kasernenareals zu erhalten – mit Ausnahme des Strukturkonzepts „Wohnen am Südhang“. Die aufgezeigten Nachnutzungen korrespondieren auch mit den Nachnutzungsstrukturkonzepten der anderen Kasernenstandorte.

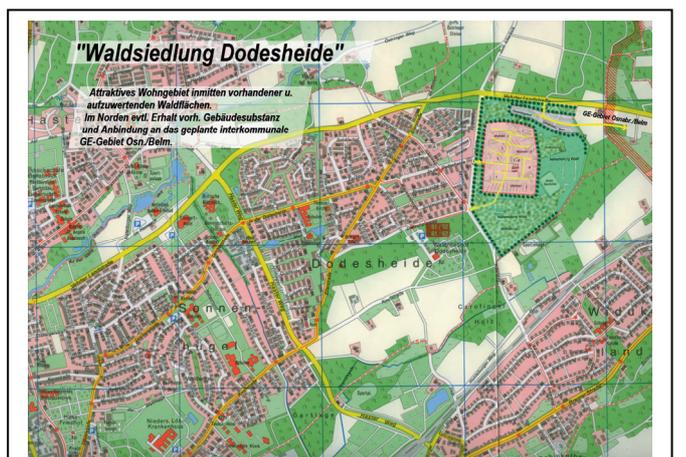
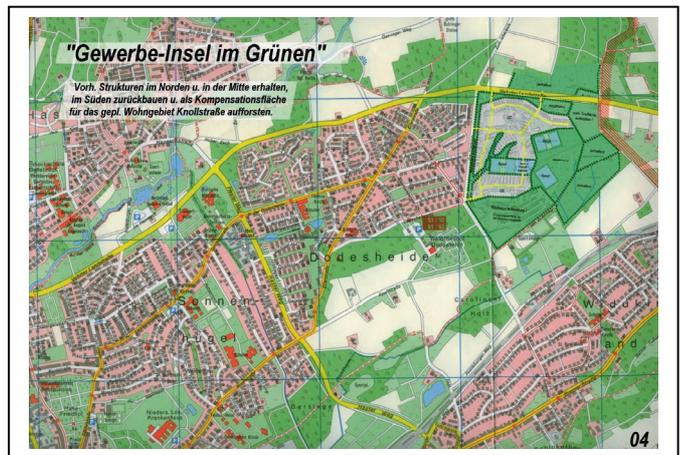
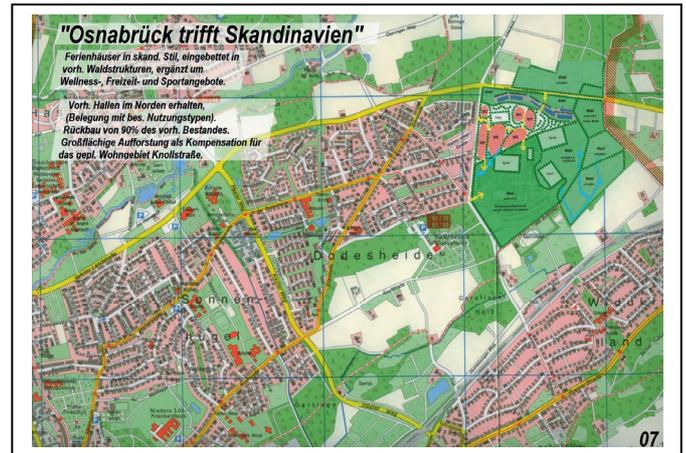


Abb. 33: Strukturkonzepte der Stadt Osnabrück für den Standort Dodesheide, 2007

3.5 Perspektivplan Konversion 2008

Perspektivplan

Sowohl Bürger als auch die interessierte Fachöffentlichkeit wurden im Jahr 2008 aufgefordert, sich in den dialog- und öffentlichkeitsorientierten Planungsprozess aktiv einzubringen. In diesem intensiven Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess (vgl. Kapitel VI) wurde auf der Grundlage der standortbezogenen Strukturkonzepte der sogenannte „Perspektivplan Konversion“ entwickelt. Die erarbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien dienen nunmehr als Grundlage für die zukünftige Entwicklung.

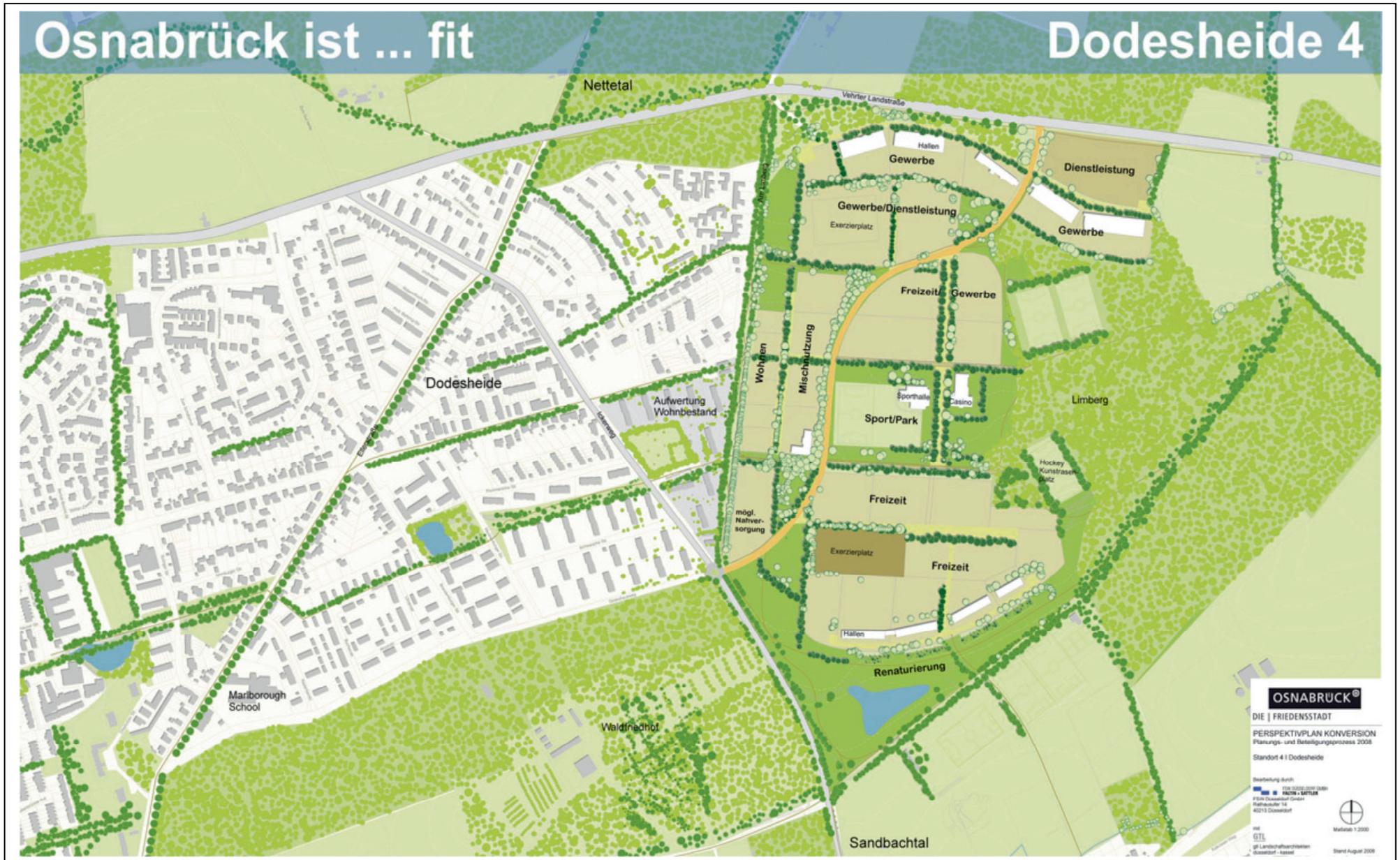
Verzahnt mit der Siedlungsstruktur des Stadtteils Dodesheide, in naturnaher Lage, soll sich ein Standort für eine Mischung aus vereinsmotivierten und kommerziellen Freizeit- und Sportangeboten, Gesundheitsdienstleistungen und klassischen gewerblichen Nutzungsangeboten entwickeln. Bestehende und gut erhaltene Einrichtungen des Freizeitsports ermöglichen die unmittelbare Nutzung des Areals durch Sportler und können auch Investitionsabsichten Dritter in diesem Segment frühzeitig einbinden. Diese Einrichtungen können die benachbarten Freizeiteinrichtungen im Stadtteil (z.B. Nettebad, Eissporthalle) ergänzen und bilden zusammen eine herausragende Standortqualität. Besonderer Wert wird zudem dem Freiraumkonzept zugeschrieben, das den parkähnlichen Charakter wahren soll.

Zur Sicherung der Erschließung der Baufelder soll eine Erschließungsstraße der Topographie und der kleinen Hangkante entlang der Krankenstation folgend geschwungen von der Vehrter Landstraße zum Anbindungs- und Kreuzungspunkt Am Limberg / Dodeshausweg führen. Aufgrund der geplanten Aufgabe der Straße Am Limberg als Erschließungsstraße soll die neue Erschließungsstraße einen wichtigen Beitrag zur Erschließung des Stadtteils Dodesheide leisten. Hintergrund der neuen Erschließung ist die Chance, die Barrierewirkung abzubauen und das Kasernengelände ins Stadtgefüge stärker einzugliedern. An der Nahtstelle zwischen dem Stadtteil Dodesheide und der Freizeitnutzung ist Mischnutzung einschließlich der Krankenstation und Wohnnutzung sowie einer wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs vorgesehen (vgl. Faltin + Sattler, 2008).

Nach der Realisierung des Lückenschlusses zwischen BAB 1 und BAB 33 ab ca. 2020 besteht die Chance, z. B. ein kommerzielles Freizeitangebot im Sinne eines Freizeitparks (z.B. „center parcs“) zu etablieren. Auch für andere Nutzungen, die auf eine optimale Verkehrsanbindung angewiesen sind, wird das Gelände dann interessant werden.

Das Fazit des Perspektivplans Konversion Dodesheide lautet: „Ein optimaler Standort für die Erholung, Sport und Freizeit kommerzieller und vereinsmotivierter Natur im Übergang zum Sandbachtal, für dessen Entwicklung man sicher etwas mehr Zeit einplanen sollte“ (Faltin + Sattler 2008, S. 65).

Abb. 34: Perspektivplan Kaserne Am Limberg, Dodesheide



3.6 Nutzungsziele

Der erstellte Perspektivplan für die Dodesheide dient als Grundlage für die weitere Planung.

Nutzungsziele

Nutzungsziele:

- Reaktivierung der Brachfläche des Kasernenareals und der Wohnfunktion in angrenzenden Gebieten
- Ausbau als Gewerbestandort (nördlicher Bereich)
- Ausbau als Freizeitstandort u.a. durch Ansiedlung von kommerziellen Freizeitbetrieben
- Erhalt und Ausbau (Renaturierung) der Grünstrukturen und Waldbestände im Süden und Osten des Kasernenareals zur Stärkung des „Grünen Fingers“ Sandbachtal

3.6.1 Gewerbeansiedlung

Der nördliche Bereich des Kasernengeländes ist aufgrund seiner Erschließung und der Lagequalität durch die perspektivische Weiterführung der BAB 33 zur BAB 1 der Ansiedlung von Gewerbeunternehmen vorbehalten. Die EU-weite Ausschreibung wurde im ersten Quartal 2010 abgeschlossen. Der überwiegende Teil der aufstehenden Gebäude einschließlich des nördlich gelegenen schlicht gestalteten Sportplatzes soll im Hinblick auf die Neustrukturierung beräumt werden. Die eventuelle Ansiedlung eines mittelständischen Bauunternehmens auf einer Teilfläche von ca. 12 ha im nordöstlichen Bereich südlich der Vehrter Landstraße könnte ein Schlüsselprojekt für die weitere Gewerbeansiedlung darstellen. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist eine entsprechende Gestaltung der Entréesituation in exponierter Lage an der Vehrter Landstraße. Eine intelligente Lösung wird positive Auswirkungen auf die Anziehungskraft als Gewerbestandort haben. Der Nordwesten soll ebenfalls für Gewerbe erschlossen werden. Eine Spezialisierung auf nur einen Gewebesektor sollte zugunsten einer flexiblen Vermarktungsstrategie vermieden werden.

Gewerbestandort

Eine Mischnutzung mit überwiegend kleinteiligem Gewerbe ist entlang der Verkehrsachse „Am Limberg“ vorstellbar. Eine architektonisch hochwertige und funktionelle Bauweise im planerisch festzulegenden Mischgebiet soll den räumlichen Übergang des Kasernenareals stärken. Die vorhandene neuwertige Krankenstation steht einer zivilen medizinischen Nutzung zur Verfügung. In diesem Übergangsbereich könnten Lösungen aus städtebaulichen Wettbewerben dem hohen Anspruch an die städtebauliche Konzeption gerecht werden.

Mischnutzung

3.6.2 Freizeitnutzung

Der südliche Teil des Standorts Dodesheide bietet sich aufgrund seiner bereits bestehenden Sportstättenstruktur, der topographischen Lage und der verkehrlich relativ guten Erreichbarkeit für eine Entwicklung eines „Sportparks“ an.

Vereins- und Freizeitsport

Aufbauend auf die vorhandene Infrastruktur für Sport und Erholung wird die Stärkung, Ausweitung und Profilierung des Standorts als Freizeitdestination angestrebt. Den veränderten Ansprüchen der Bevölkerung an Sportaktivitäten im Zuge des demographischen Wandels folgend, müssen auch die Sportflächen und das Sportangebot individueller gestaltet und angepasst werden.

Lokalen Gruppen soll die tägliche Nutzung von Freizeitangeboten u.a. durch den Ausbau des Vereinssports ermöglicht werden. Osnabrücker Sportvereine nutzen gegenwärtig bereits die moderne Sporthalle und den Kunstrasenplatz mit Flutlichtanlage. Der Standort Dodesheide stellt für den Vereinssport Flächen mit Erweiterungspotenzial dar.

Aus einer Konzeptstudie der Stadt Osnabrück geht hervor, dass es zur Deckung des Bedarfs an Hallenflächen in der Nordstadt Osnabrücks sportfachlich sinnvoll ist, Teile des Kasernenareals Dodesheide als konzentrierten Standort für Sportnutzungen umliegender Stadtteile aber auch für die städtischen Sportvereine mit Verlagerungs- bzw. Erweiterungsbedarf zu sichern.

Das Kasernenareal und das weitere Umfeld bieten darüber hinaus Entwicklungspotenzial für den nichtorganisierten Sport. Freizeiteinrichtungen wie eine Finnenbahn zum Crosslauf-Training, möglichst in den Wintermonaten beleuchtete Nordic-Walking- und Jogging-Strecken sowie Fitness-Parcours und Skaterstrecke sind ebenso vorstellbar wie vorzuhaltende Freiflächen für Familienaktivitäten wie Bolzen, Boule, Crocket, Federball oder Drachensteigen-lassen im Herbst.

Nicht organisierter Sport

Über den lokalen Freizeitsport hinaus ist mittelfristig die Ansiedlung von hochwertigen kommerziellen Freizeitangeboten geplant. Dazu ist der Rückbau vorhandener eingeschossiger barackenähnlicher Mannschaftsunterkünfte erforderlich. Die Ansiedlung eines Freizeitparks würde den regionalen bis überregionalen Tourismus stärken. Eine in Auftrag zu gebende Machbarkeitsstudie wird die touristischen Potenziale herausstellen müssen. Auch ergänzende Angebote wie Indoor-Climbing sind vorstellbar.

Kommerzielle Freizeitnutzungen

Der Sportplatz „Am Zuschlag“ grenzt im Süden direkt an das Kasernengelände an. Aufgrund der räumlichen Nähe ist der Sportplatz trotz seiner Sanierungsbedürftigkeit in die sport- und freizeitorientierte Ausrichtung der Konversion dieses Kasernenstandorts einzubinden.



3.6.3 Grünkonzept / Renaturierung / Vernetzung

Das Grünkonzept ist im Zusammenhang mit dem vorangestellten Aspekt der Freizeitnutzung und der Erholung zu betrachten. Die Renaturierung des südlichen Teils des Kasernengeländes stärkt den derzeit „eingegengten“ Verlauf des Grünen Fingers Sandbachtal. Zur Zielerreichung sind großflächige Flächenentsiegelungen und Aufforstungen im Osten im Bereich des ehemaligen Munitionslagers erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz wird zugunsten von neu anzulegenden großflächigen Grünanlagen, Wasserflächen und -läufen abgerissen. Die vorhandenen Sportflächen sollen in den neu geschaffenen Freiraum integriert werden.

Flächenentsiegelung

Die Flächen könnten als Kompensationsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Baumaßnahmen, z.B. dem Ausbau der BAB 33 oder der Versiegelung für Neubauf Flächen an der Knollstraße, angerechnet werden. Vorläufig dienen die renaturierten sowie weitere in Folge des Militärabzugs brachfallende Flächen als Reserveflächen für zukünftige noch nicht einschätzbare Nachfrage.

Kompensations- und Reserveflächen

Der Bau von Wanderwegen einschließlich der Vernetzung mit dem Grünzug des Nettetals soll die Naherholungsfunktion stärken. Ein durchgehender linearer Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg soll zukünftig die Innenstadt mit dem Stadtteil Dodesheide verbinden. Der Grünzug Klusgraben erstreckt sich zukünftig von der Solinger Straße entlang der nördlichen Abgrenzung des Untersuchungsraums bis zum Kasernengelände (vgl. Abb. 35, S. 84). Bei der Planung werden vorhandene Grünstrukturen, wie das Regenrückhaltebecken, berücksichtigt.



Zur zielgerichteten und funktionellen Gestaltung des Grünzugs bei der Überquerung der Ellerstraße ist der Abriss der Gebäude Kastanienstraße 1, 3, 5 und 7 vorgesehen. Der im September 2009 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 587 sieht auf diesen Grundstücken anstelle der Häuser bereits eine öffentliche Grünfläche vor.



3.6.4 Zwischennutzungen Kasernengelände

Mit der Öffnung des Kasernengeländes im Frühjahr 2009 wurde das starke Interesse an temporären Zwischennutzungen von Unternehmen sowie Privaten auf dem Kasernengelände offensichtlich. Die BlmA nimmt die Anfragen entgegen und koordiniert in Abstimmung mit der Stadt Osnabrück die Inanspruchnahme verschiedener Flächen des Kasernenareals für begrenzte Zeiträume.

Zwischennutzungen tragen zur frühzeitigen Belebung der aufgegebenen Flächen und zur funktionalen Verknüpfung der Stadtbereiche, wie hier vor allem durch die Sportnutzung, bei. Die Verantwortlichen der BlmA und der Stadt Osnabrück haben eindeutige Bedingungen an temporäre Zwischennutzung geknüpft. Grundlage für Entscheidungen über die Zulassung der Interimsnutzungen ist die Planung für die zukünftige Entwicklung. Wenn ein längerfristiger Verbleib der Nutzung nach den vorliegenden Planungen

Belebung durch Zwischennutzungen

grundsätzlich möglich ist und gegenseitige Zustimmung findet, werden nachgefragte Gebäude, Anlagen oder Freiflächen auch zwischenzeitlich vermietet.

Vor der Genehmigung einer Zwischennutzung ist somit detailliert zu prüfen und abzuwägen, ob die Nutzung dem Ziel der Reaktivierung der Fläche nicht entgegenläuft oder diese zeitlich verzögert. Bauplanungsrechtlich handelt es sich nicht mehr um Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Deshalb sind zivile Nachnutzungen regelmäßig genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen.

Rahmenbedingungen

Die Sporthalle wird zurzeit vom Stadtsportbund angemietet. Die Malteser Rettungshundestaffel sowie eine Hundeschule nutzen die Flächen im Bereich des ehemaligen Munitionslagers im Osten der Kasernenfläche. Kurzfristig realisierbar wäre bei entsprechender Nachfrage die Zwischennutzung von Gebäudebeständen der Fahrzeughallen. Die Feuerwehr möchte eine Teilfläche und eventuell auch eine gut erhaltene Halle als Katastrophenschutzübungsgelände zunächst zwischennutzen und gegebenenfalls längerfristig nutzen.



3.6.5 Entwicklung der Wohnquartiere

Auf dem Kasernengelände ist wegen des großen Wohnangebots nach dem Wegzug der Briten zunächst keine Wohnnutzung vorgesehen.³¹ Eine Ausnahme könnte eine Wohnbebauung im Rahmen einer Mischnutzung im Übergangsbereich zwischen Kasernengelände und dem Stadtteil Dodesheide darstellen. Die Qualifizierung der benachbarten Wohngebiete steht jedoch im Vordergrund der Aktivitäten (vgl. Abb. 32, S. 67).

Im Rahmen der Aufstellung des wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungskonzepts für Osnabrück³² wurden in Quartierskatalogen Handlungsempfehlungen und -strategien für den Umgang mit den aufgelassenen britischen Wohnquartieren gegeben. Insbesondere wurde dargelegt, welche Quartiere Einzelpersonen bzw. Investoren als „Paketverkäufe“ angeboten werden sollten. Darüber hinaus wurden auch Vermarktungsziele benannt

Die teilweise im Hinblick auf den energetischen Standard modernisierungsbedürftigen Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften und geräumigen Einfamilienhäuser der BImA im nördlichen Bereich des Untersuchungsraums stehen zur Veräußerung.

Die Nachfrage nach den Grundstücken ist zufriedenstellend. Zur Stabilisierung der Quartiere und Unterstützung der Vermarktung sind insbesondere Wohnumfeldverbesserungen zur Bewahrung des charakteristischen durchgrüntem und einheitlichen Erscheinungsbildes angezeigt.

Wohnumfeldverbesserungen

³¹ Wohnbauflächen werden entlang der Knollstraße südlich der Bebauung des Stadtteils Dodesheide entwickelt.

³² BPW Hamburg / BulwienGesa AG, Mai 2008

Die BlmA strebt keine Vermietung, sondern eine direkte Veräußerung bis zum Jahr 2011 an. Um dem bereits einsetzenden Vandalismus entgegenzuwirken, sollen Wohnungen an der Akazienstraße an Studenten für eine kurze Mietlaufzeit vermietet werden.

Darüber hinaus besteht ein dringender Handlungsbedarf für die im Privateigentum stehenden Wohnungsbestände an der Schlesischen Straße und am Bierbaumsweg. Mit gezielten Abrissen einzelner Wohngebäude soll die städtebaulich monotone Gestaltung aufgelockert werden und dadurch die Möglichkeit einer ansprechenden Freiraumgestaltung gewährt werden. Hierzu sollen Privatgärten angelegt und Spielplätze im zentralen Bereich bereitgestellt werden. Zur Optimierung der Flächenzuschnitte wird geprüft, inwiefern einzelne Wohnungen zusammengelegt werden können. Die Wohnmodelle sollten an die Erfordernisse im Zuge des demographischen Wandels (altersgerechte, barrierefreie Wohnungen, generationsübergreifende Wohnformen, aber auch preiswerte Wohnbauflächen für junge Familien) angepasst werden. Eine energetische Erneuerung der Häuser soll zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Stadtumbau/Rückbau

Von den 11 Mehrfamilienhäusern mit 82 WE konnte ein Teilbestand an Eigennutzer und Kapitalanleger privatisiert werden. Eine vollständige Sanierung der Wohnungen wird vor dem Hintergrund des hohen Konkurrenzangebotes in der Nachbarschaft empfohlen.

Sanierung

Die 142 Wohneinheiten im Eigentum der BlmA im Bereich Kastanien-/ Buchen-/ Ahornstraße / Akazienstraße sollten durch gestalterische Maßnahmen im Wohnumfeld aufgewertet werden. Beispielsweise wurden die Garagenhöfe an der Kastanienstraße entfernt und sollen durch Carports ersetzt werden. Der Straßenraum sollte möglicherweise durch Baumanpflanzungen aufgewertet werden.

Die Ausstattung der Marlborough School entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Die Gebäude können nach derzeitigem Erkenntnisstand keiner zweckmäßigen Nachnutzung zugeführt werden. Das im Eigentum der BlmA befindliche Grundstück sollte beräumt und neu bebaut werden. Der Bebauungsplan sieht in Anlehnung an die Nachbarschaft in dieser integrierten Lage ein allgemeines Wohngebiet vor. Zweckmäßig wäre die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in diesem Bereich.

3.6.6 Erschließung

Nach der Öffnung des Kasernenareals ist die Erschließung anzupassen. Das Erschließungskonzept orientiert sich an den zukünftigen Rahmenbedingungen. In einer Voruntersuchung sind verschiedene Trassenvarianten aufgezeigt worden. Aus einer starken Nutzungsmischung ergeben sich unterschiedliche Ansprüche der zukünftigen Nutzer. Eine durchdachte Neuordnung der äußeren und inneren Erschließung ist Grundlage für ein späteres reibungsloses Funktionieren der unterschiedlichen Verkehrsarten und das Miteinander auf der Fläche. Im Zuge der Verkehrserschließung soll auch die weitere technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Kommunikation) modernisiert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Neuordnung

Eine neue Erschließungsstraße soll von Nordosten nach Südwesten über das Kasernengelände führen. Der durch das Gewerbe generierte Verkehr fließt auf direktem Wege zur Vehrter Landstraße mit unmittelbarem Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz ab. Interessenskonflikte mit angrenzenden Nutzern durch störenden Verkehr des Gewerbes unterbleiben insofern als davon auszugehen ist, dass der stadtteilbezogene Freizeitverkehr aus westlicher Richtung das Gebiet anfährt. Bestehende kleinräumige Wegebeziehungen werden aus- und umgebaut. Die ehemalige Panzerstraße „Am Limberg“ wird in ihrer Bedeutung zurückgesetzt und dient nach dem Umbau als Fuß- und Radweg. Die optimale Trassenführung wird derzeit untersucht.

Erschließungsstraße

Das Erschließungskonzept wird der Forderung nach einer Vernetzung der bisher isoliert betrachteten Bereiche gerecht. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal auf die Rad- und Fußwegeverbindung entlang des anzulegenden Grünzugs zwischen dem Stadtteil Dodesheide in Richtung Innenstadt zu verweisen (vgl. Abb. 35).

Abb. 35: Strukturplan



3.7 Maßnahmenkonzept

In der städtebaulichen Situationsanalyse ist festgestellt worden, dass vor dem Hintergrund definierter städtebaulicher Missstände die Strukturkonzepte den Ausgangspunkt für den Perspektivplan darstellten. Dieser bildet wiederum die Grundlage für das vorliegende nachhaltige städtebauliche Entwicklungskonzept. Gleichzeitig dienen die im Perspektivplan aufgeführten Nutzungsvorstellungen und sich entwickelnden Ansprüche konkreter Nachfrager als Basis für den Rahmenplan, der derzeit aufgestellt wird. Hierbei wird die weitere städtebauliche, verkehrliche, ökologische und freiraumplanerische Entwicklung so vorbereitet, dass der Rahmenplan sukzessive den konkreten Nutzungsabsichten folgend in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan überführt werden kann.

Abb. 36: Legende zum Maßnahmenplan

Maßnahmen zur wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung

-  Entwicklung Gewerbegebiet
-  Entwicklung Sport/Freizeit
-  Entwicklung Mischgebiet
-  Entwicklung neues Wohngebiet
-  Entwicklung der bestehenden ehem. brit. Wohngebiete (Wohnumfeldverbesserung)
-  Entwicklung/Aufwertung von Grünzügen und Freiräumen

Maßnahmen zur Entwicklung und Reaktivierung des Gebäudebestands

-  Städtebaulicher oder substanzbedingter Abriss bzw. Rückbau von Gebäuden
-  Modernisierungs- und Instandsetzung von Bestandsgebäuden (energetische Sanierung)

Maßnahmen zur Entwicklung und Reaktivierung von Flächen

-  Entsiegelung und Beräumung der Exerzierplätze
-  Beseitigung von Altlasten
-  Modernisierung der Sportanlage
-  Herstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung

Maßnahmen zur Erschließung und Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur

-  Neugestaltung von Kreuzungspunkten
-  Rückbau von vorhandenen Straßen (Am Limberg)
-  1 Anbindung Planstraße an die Vehrter Landstraße
-  2 Anbindung Planstraße an den Ickerweg
-  3 Neubau einer zentralen Erschließungsstraße
-  4 Herrichtung inneren Erschließung

 Modernisierung und Verbreitung der bestehenden Erschließung

 Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen

Maßnahmen zur Vernetzung und Aufwertung der Freiraumbereiche

 Schaffung einer Grünverbindung von der Innenstadt in die östlichen Freibereiche

 Aufwertung/Schaffung von Grünflächen/Spielplätzen

 Renaturierung

Abb. 37: Maßnahmenplan



V Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach § 149 Abs. 1 Satz 1 BauGB für jede städtebauliche Sanierungsmaßnahme aufzustellen. Im Rahmen der gesamten Sanierungsplanung stellt die Kosten- und Finanzierungsübersicht ein zentrales Steuerungsinstrument für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dar. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient auch zur Koordination der Sanierung mit anderen Investitionen, Maßnahmen und Planungen auf der Grundlage der festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird eine zügige und zweckmäßige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen nachgewiesen.

Mit den beabsichtigten Maßnahmen sollen zielgerichtet Städtebauförderungsmittel zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die städtebauliche Entwicklung mit der höchst möglichen Synergieeffizienz eingesetzt werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind für alle förderfähigen Vorhaben gemäß Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ eingeschätzt worden. Dabei stellen lediglich die unrentierlichen Kosten, die weder durch Verkaufserlöse der BlmA gedeckt werden, noch durch private Investitionen übernommen werden könnten, den Antragsgegenstand dar.

Kostenansätze

Bei den Konversionsflächen ist mit hohen unrentierlichen Kosten zu rechnen. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere der Rückbau von nicht erhaltenswerter und nutzungsfähiger Bausubstanz, die Altlastensanierung, die Entsiegelung und Beräumung von Plätzen, die Anlage von übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen, Modernisierungsmaßnahmen im erhaltenswerten Gebäudebestand, die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die Umgestaltung der Verkehrs- und Freiflächen.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Diese sind mit Maßnahmen z.B. des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und Programmen anderer Träger zu koordinieren und zu bündeln.

Subsidiarität

Vorbehaltlich der Aufnahme in die Städtebauförderung wird für die Stadtumbaumaßnahme inkl. der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklungsphase ein Zeitrahmen von acht Jahren angenommen. Dieser Zeitrahmen wird nachfolgend die Grundlage für den Kostenrahmen und dessen Finanzierung in einer Übersicht darstellen. Vor dem Hintergrund der gegenwärtig noch unklaren tatsächlich umzusetzenden Maßnahmen sowie Sanierungserfordernissen muss der Kostenrahmen ein erster Anhalt im Sinne einer Kostenschätzung bleiben.

Zeitraumen

Auf der Grundlage dieses gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes gemäß §§ 171a bis 171d BauGB (vgl. Kapitel VII). Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen wahrscheinlich nicht gedeckte Gesamtbetrag von 7 Mio. € ergibt bei einer unterstellten 8-jährigen Durchführungszeit einen

Fördergegenstand

jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von 291.667 €, der durch Eigenmittel der Stadt Osnabrück bereitzustellen ist.

Die Ausgabenpositionen müssen in Abhängigkeit von den Eigentümerstrukturen und dem für das ehemalige Kasernengelände zu erstellenden Bebauungsplan und den erforderlichen Fachbeiträgen fortgeschrieben und konkretisiert werden. Sofern die Stadt die Erschließungsmaßnahmen durchführt, müssen ebenso die durch Erschließungsbeiträge zu erhebenden Einnahmepositionen im Verlauf des Verfahrens eingestellt werden, die allerdings wahrscheinlich keinen Einfluss auf die geschätzten unrentierlichen Kosten haben werden.

Durch die konsensuale Entwicklung des Stadtumbaugebiets gemeinsam mit der BlmA ist gegenwärtig kein Zwischenerwerb von Grundstücksflächen ins Treuhandvermögen erforderlich. Der Einsatz der Städtebaufördermittel wird lediglich auf den Grunderwerb öffentlicher Flächen beschränkt sein. Daher werden auch keine zweckgebundenen Einnahmen realisiert werden können, da die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Eigentümerin bleibt, bis sie direkt an Dritte vermarktet.

Abb. 38: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt Osnabrück - Stadtbau West - Konversion STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - KONVERSION ERLÄUTERUNG DER KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT FÜR DEN STANDORT DODESHEIDE (STAND: Mai 2009)					
A.	KOSTEN	Einzel- positionen	Städtebau- förderung	städt. Eigenanteil	Gesamt
1.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme				
1.1	Fortschreibung städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
1.2	Datenerhebungen, -aufbereitungen und -auswertungen zur städtebaulichen, stadtkonomischen u. stadtkologischen Struktur- und Funktionserfassung	10.000 €	6.667 €	3.333 €	
1.3	Stärken-Schwächenanalyse der zur Festlegung vorgesehenen Stadtbaugebiete	15.000 €	10.000 €	5.000 €	
1.4	Verfahren zur Gebietsauswahl, Strategieentwicklung und Maßnahmenkonzeption sowie Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren	10.000 €	6.667 €	3.333 €	
1.5	Vorbereitung, Durchführung, Ergebnisdokumentation und -publikation der Verfahren zur Festlegung des Stadtbaugebiets nach § 171b bzw. 142 BauGB	4.000 €	2.667 €	1.333 €	
					89.000 €
2.	Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärräumen				
2.1	Bestandsaufnahmen, Erhebungen, Datenauswertungen und Aufarbeitungen zur Realnutzung, Altlasten, stadtkologischen Funktionen, Eigentumsverhältnissen, Investitions- Veräußerungsabsichten bzw. -hemmnissen bei Eigentümern	20.000 €	13.333 €	6.667 €	
2.2	Erstellung, Aufarbeitung, Fortschreibung von Grundstückskatastern	2.000 €	1.333 €	667 €	
2.3	Entwicklung, fachliche Abstimmung, öffentliche Kommunikation und Festsetzung von Nutzungskonzepten	4.000 €	2.667 €	1.333 €	
2.4	Investorenkonferenzen, Wettbewerbsverfahren, Standortmarketing, Bürgeraktivitäten	80.000 €	53.333 €	26.667 €	
2.5	Erarbeitung städtebaulicher Rahmenplan, B-Pläne	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
2.6	Verfahren zur Grundstücksneuordnung	40.000 €	26.667 €	13.333 €	
2.7	Grundenerwerb für kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Erschließung	200.000 €	133.333 €	66.667 €	
2.8	Vorhaben analog den Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB einschließlich Maßnahmen zur Altlastenkundung und -sanierung	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
2.9	Maßnahmen zur Herrichtung von Flächen zur Zwischennutzung	150.000 €	100.000 €	50.000 €	
					846.000 €
3.	Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen				
3.1	Umgestaltung von Stadtplätzen	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
3.2	Verkehrsberuhigung, Verkehrssicherheit	200.000 €	133.333 €	66.667 €	
3.3	Schaffung, Ausbau, Umgestaltung vernetzter Systeme für Fußgänger-, Radwege- und Grünverbindung	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
3.4	Barrierefreiheit	100.000 €	66.667 €	33.333 €	
3.5	Begrünung und Schaffung von Biotopen	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
3.6	Um-, Neugestaltung von Spielplätzen und Sportflächen	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
3.7	Angebote für Freizeitsport und Freizeitgestaltung	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
3.8	Wohnumfeldgestaltung	350.000 €	233.333 €	116.667 €	
					2.150.000 €
4.	Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung				
4.1	Soziale und kulturelle Infrastruktur	200.000 €	133.333 €	66.667 €	
4.1.1	Umbau von Gemeinbedarfsanlagen	150.000 €	100.000 €	50.000 €	
4.1.2	Umbau und Umnutzung von Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke (Wohnungen, Gewerbe- u. Fabrikgebäuden)	400.000 €	266.667 €	133.333 €	
4.1.3	Anpassung techn. Infrastruktur	100.000 €	66.667 €	33.333 €	
					850.000 €
5.	Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes (Erhaltung von Gebäuden mit baukulturellen Bedeutung)				
5.1	Mehrfachnutzung von öffentlichen Gebäuden	100.000 €	66.667 €	33.333 €	
5.2	Nutzung leerstehender Gewerbegebäude	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
5.3	Mehrgenerationen-Wohnen	375.000 €	250.000 €	125.000 €	
5.4	Umbau von Gebäuden als Berufsqualifizierung	100.000 €	66.667 €	33.333 €	
5.5	Seniorengerechtes Wohnen	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
					1.175.000 €
6.	Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur				
6.1	Kosten des Rückbaus einschließlich Baunebenkosten	760.000 €	506.667 €	253.333 €	
6.2	Kosten für die Freimachung der Gebäude	200.000 €	133.333 €	66.667 €	
6.2.1	Umnutzungskosten	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
6.2.2	Umlagerung	100.000 €	66.667 €	33.333 €	
					1.110.000 €
7.	Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen				
7.1	Förderung von Investitionen	0 €	0 €	0 €	
7.2	Planungsvorbereitende Maßnahmen	0 €	0 €	0 €	
7.3	Baunebenkosten	0 €	0 €	0 €	
					0 €
8.	Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen				
8.1	Vorhaben nach §§ 136 ff. BauGB	400.000 €	266.667 €	133.333 €	
					400.000 €
9.	Erfahrungsaustausch, Erfolgskontrolle, Begleitforschung				
	Bestimmung der Daten / Indikatoren und Fortschreibung	10.000 €	6.667 €	3.333 €	
	den Gesamtprozess begleitendes Monitoring	20.000 €	13.333 €	6.667 €	
					30.000 €
10.	Leistungen von Beauftragten				
	Beauftragte und Sanierungsträger (Zeitraum 8 Jahre)	350.000 €	233.333 €	116.667 €	
					350.000 €
	Summe Kosten	7.000.000 €			7.000.000 €
A.	KOSTEN	Gesamt	Städtebau- förderung	städt. Eigenanteil	
	Übertrag Summe Kosten	7.000.000 €			
	davon Anteil Städtebauförderung (Bundes-/ Landesmittel)		4.666.667 €		
	davon Anteil Stadt			2.333.333 €	
B.	EINNAHMEN				
C.	UNRENTIERLICHE KOSTEN (zu finanzieren aus Städtebauförderung)		7.000.000 €		
	davon Anteil Bund (1/3)		2.333.333 €		
	davon Anteil Land Niedersachsen (1/3)		2.333.333 €		
	davon Anteil Stadt Osnabrück (1/3)		2.333.333 €		
	davon kommunaler Anteil p. a. (8 Jahre Laufzeit)		291.667 €		

VI Öffentlichkeitsbeteiligung

In seiner Sitzung vom 2. Mai 2007 hat der Projektausschuss Konversion das Konzept zur Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Hieraus ergibt sich folgende Konzeption:

Auf der gesamtstädtischen Ebene ging es zunächst vorrangig um die Information und Diskussion von Projektthemen. Ein Einstieg erfolgte mit der Auftaktveranstaltung am 5. Juni 2007. Daneben spielen als Informationsmedien die Lokalpresse und das Internet³³, welches auch als Beteiligungsinstrument eingesetzt wird, eine Rolle.

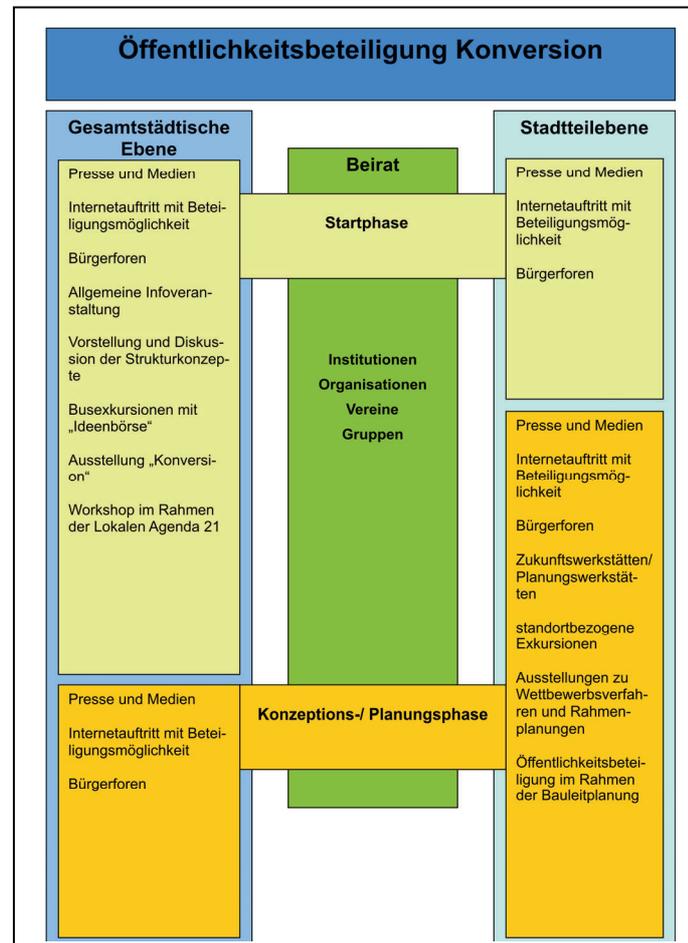
Zudem wurde der Beirat für Konversion (vgl. Abb. 39) ins Leben gerufen. Dieser ist vorrangig ein Forum und eine Einbindungsmöglichkeit für die Akteure, die nicht die klassischen Zielgruppen von Bürgerbeteiligungsinstrumenten sind und die sich aufgrund ihrer Profession mit den unterschiedlichsten Facetten der Konversionsplanung auseinandersetzen.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden mit der interessierten Öffentlichkeit, die sich aus unterschiedlichsten Motiven einfanden, standortadäquate Nachnutzungsstrukturen entwickelt. Diese dann als Strukturkonzepte für den jeweiligen Standort vorliegenden Varianten wurden auf der Grundlage der Stärken- und Schwächenpotenziale abgeleitet und sollten zugleich in Abhängigkeit der Nachnutzer ausreichend Flexibilität aufzeigen, um hier auf Nutzeranfragen entsprechend reagieren zu können.

Je nach Projekt- und Planungsstand ist es möglich, dass die Besetzung des Beirates phasenweise flexibel gestaltet wird. Grundsätzlich gilt: Je konkreter die Planung wird, je mehr Strukturkonzepte, Bilder und so weiter für einen Planbereich vorliegen, desto ergebnisorientierter kann ein Beteiligungsprozess ablaufen.

Die Stadt Osnabrück initiierte das Projekt Perspektivplan Konversion als umfangreiches Planungs- und Beteiligungsverfahren unter Beteiligung der Bürger, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Kommunalpolitik, der Stadtverwaltung sowie externer Fachleute. Somit wurden auf Stadtebene die Strukturkonzepte projektbezogen weiter entwickelt und in sogenannte Perspektivpläne überführt.

Abb. 39: Öffentlichkeitsbeteiligung



³³ <http://www.osnabrueck.de/konversion>

VII Verfahren und Umsetzung

1 Auswahl des Sanierungsverfahrens / Begründung des öffentlichen Interesses

Die Stärken-Schwächenanalyse wird mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass vor allem in den funktional städtebaulichen Bereichen erhöhter öffentlicher Interventionsbedarf gegeben ist.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente wurde geprüft, ob die Maßnahmen des Allgemeinen Städtebaurechts hierfür ausreichen oder ob nicht die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB als das notwendige Mittel im weiteren Verfahren zu nutzen sein sollte.

Im Hinblick auf die vorhandenen förderrechtlichen Instrumentarien, die im Zusammenhang mit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zum Tragen kommen können, wurde für das Jahr 2010 der Antrag in die Programmkomponente Stadtumbau West gestellt.

Förderinstrumente

Durch die Städtebauförderungsprogramme werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 136 ff. BauGB bezuschusst. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, mit denen ein Gebiet durch die Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Vorliegen der benannten Missstände ist im vorstehenden Bericht in Bezug auf Baustruktur, Bausubstanz, Grün-, Frei- und Spielflächen sowie Ökologie, Stadtbild und Verkehr eingehend dargestellt worden. Daneben stellt das Förderprogramm Stadtumbau West (§§ 171 a-d BauGB) ein zulässiges und geeignetes Instrument dar, um den vorhandenen Defiziten entgegen zu wirken.

Durch die öffentliche Intervention kann dem Brachfallen des Kasernengeländes und der drohenden städtebaulichen und sozialen Abwärtsspirale im Stadtteil Dodesheide frühzeitig entgegen gesteuert und der Stadtteil vor dem Funktionsverlust und dem städtebaulichen Abwertungen bewahrt werden. Die Gewerbeansiedlung im Norden des Kasernenareals tritt als sichtbares Initial- und Schlüsselprojekt im Eingangsbereich der Stadt Osnabrück hervor. Die Ausschöpfung des bestehenden Potenzials zur Freizeitznutzung sowie die Renaturierung erhöhen die Lebensqualität der Bewohner des Stadtteils und des weiteren Umkreises. Durch die sukzessive Aufwertung des Wohnumfelds und die Vermarktung der britischen Wohnungen werden die Wohnsiedlungen in das städtische Gefüge integriert.

Öffentliches Interesse

Diese frühzeitige Gegensteuerung bewahrt die öffentliche Hand vor einem kostenintensiveren Eingreifen in späteren Jahren. Das öffentliche Interesse ergibt sich insofern daraus, dass ein Entgegenwirken der Abwärtsspirale dem Gemeinwohl dient.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahme und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Der Konversionsstandort Dodesheide soll bei Aufnahme in die Städtebauförderung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt werden.

*Festlegung als
Stadtumbaugebiet*

Grundlage für den Beschluss des Rates der Stadt ist dieses städtebauliche Entwicklungskonzept. Es besteht die Möglichkeit, durch städtebauliche Satzung gemäß § 171 d BauGB den Stadtumbau über Genehmigungsvorbehalte zu sichern.

Da die Stadt in Abstimmung mit der Eigentümerin der Flächen (BlmA) einen konsensualen Prozess zur Entwicklung der Flächen eingeleitet hat, welches auf gegenseitigem Vertrauen baut, wurde im Sommer 2009 eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet. Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage und dem Interesse an Flächen der Kaserne Am Limberg, der Eigentümerstruktur sowie der durch die Eigentümerin praktizierten Mitwirkungsbereitschaft wird die Anwendung der Festlegung eines Stadtumbaugebietes gemäß § 171 b BauGB als praktikabel und zielführend angesehen.

Ergänzend kann die Stadt Osnabrück die Instrumente des allgemeinen oder besonderen Städtebaurechts (Bauleitplanung, städtebauliche Sanierungsmaßnahme, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) einsetzen. Die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens in Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wird nicht ausgeschlossen, doch gegenwärtig als nicht erforderlich angesehen.

2 Abgrenzung des Stadtumbaugebietes Dodesheide

Für eine Stadtumbaumaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 171 a BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstandsbehebung. Dabei ist gemäß § 171 b Abs. 1 Satz 2 das Stadtumbaugebiet so zu begrenzen, dass sich die Stadtumbaumaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung hängt von Zweckmäßigkeitserwägungen und Zielvorstellungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind nach § 171 b Abs. 2 BauGB die im vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele und Maßnahmen (vgl. Kapitel IV.3), die sich am Zielkatalog für Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 a Abs. 3 orientieren. Daher ist die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes aus sachlichen und funktionalen Gründen vorzunehmen. Die erforderlichen angrenzenden Bereiche, die gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB eine zweckmäßige Durchführung bedingen, werden einbezogen. Auf Grundlage der vorliegenden schriftlich dargelegten Analyseergebnisse und der Zielaufstellung wird folgende Abgrenzung für den Beschluss zur Festlegung als Stadtumbaugebiet empfohlen:

Das Kasernenareal der Kaserne Am Limberg bildet den räumlichen Schwerpunkt des zukünftigen Stadtumbaugebiets. Um die verkehrliche Lagegunst im Hinblick auf die Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur optimal zu nutzen, ist die Neustrukturierung und Umgestaltung der Erschließung erforderlich. Dem Ziel einer optimalen Erschließung entsprechend sind die das Kasernenareal umgrenzenden Straßen Am Limberg / Ickerweg und Vehrter Landstraße einzubeziehen. Das ehemalige Kasernenareal fungiert nicht als autarke isolierte Einheit, sondern muss zukünftig in das Stadtgefüge eingebunden werden. Dieses begründet das Erfordernis,

die freigezogenen Wohngebiete zwischen Dodeshausweg, Ellerstraße und dem Regenrückhaltebecken nördlich der Akazienstraße in das Stadtumbaugebiet aufzunehmen. Diese Wohngebiete, die sich im privaten Bestand befinden, sind im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Kasernenareal zu sehen und sind in besonderem Maße vom städtebaulichen Verfall bedroht. Sie weisen Potenzial für ein soziales Problemgebiet bei unterlassener öffentlicher Intervention auf. Der Erfolg einer Vermarktung der Wohnungen hängt unter anderem von der benachbarten Entwicklung ab. Im Gegenzug resultiert die Nachfrage für die Freizeiteinrichtungen aus dem Bevölkerungspotenzial und der Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten.

Abweichend von der Abgrenzung des Untersuchungsraums wird die modernisierungsbedürftige Sportanlage „Am Zuschlag“, die unmittelbar im Südosten an die Kaserne am Limberg angrenzt, wegen der funktionalen Anknüpfung an die zukünftige Freizeitnutzung des Kasernenareals eingebunden. Um den Grünzug als Fußwege- und Radwegtangente im Rahmen des Stadtumbaus lückenlos umzusetzen, bedarf es der Einbeziehung des Regenrückhaltebeckens und des angrenzenden Grünstreifens. Aufgrund der positiven Entwicklungstendenzen, der begonnenen Vermarktung und der Eigendynamik des nördlichen, an die Vehrter Landstraße angrenzenden Wohngebiets, wird die Aufnahme dieses Untersuchungsbereichs als nicht zweckmäßig angesehen und folgerichtig aus dem potenziellen Stadtumbaugebiet herausgenommen. Ausgeschlossen wird desgleichen wegen der fehlenden funktionellen Verknüpfung das kleinflächige Gemeindezentrum der Zeugen Jehovas am Dodeshausweg 1.

Das Stadtumbaugebiet Konversion Dodesheide wird ca. 99 ha umfassen. Die Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abb. 40 dargestellt:

3 Monitoring

Zur Einschätzung der Fortschritte im Stadtumbau-Prozess ist ein Monitoring-System notwendig, um die Entwicklung der Maßnahmen kontinuierlich messen zu können.

***Kontinuierliches
Monitoring***

Für das Stadtgebiet wurden umfangreiche Untersuchungen zur Entwicklung und zum Stand sozioökonomisch und städtebaulich relevanter Strukturdaten vorgenommen. Alle zugrundeliegenden Daten können auch in Zukunft erhoben bzw. abgefragt werden, sodass für die Aufgabe Konversionsstandorte in Osnabrück ein praktikables Set an Indikatoren für ein fortlaufendes Monitoring aufgebaut worden ist.

Für das Konversionsgebiet Dodesheide sind Teilziele zu formulieren, die anhand von Kennzahlen bzw. Indikatoren regelmäßig zu überprüfen sind.

Folgende Strukturdaten stellen einen möglichen Indikatorenkatalog für ein Monitoring für dieses Stadtumbaugebiet dar:

Indikatoren

- Anzahl der Nutzergruppen
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen
- Schaffung von Frei- und Grünflächen
- Entsiegelungsflächen
- Umnutzungen von Bestandsgebäuden

Dies wird Teil der Umsetzungsstrategie im Entwicklungsprozess.

VIII Fazit

Der Kasernenstandort Dodesheide weist städtebauliche Missstände im Sinne des Baugesetzbuches auf. Vor allem die stadtstrukturellen, funktionalen und baulichen Mängel am Kasernenstandort sowie die sozialen Missstände in den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen erfordern erhebliche öffentliche Investitionen, ohne die eine nachhaltige Nachnutzung nicht darstellbar ist. Diese „frühzeitige“ Intervention würde dem Verfall entgegenwirken und zukünftige erhebliche Mehrkosten vermeiden.

Den beträchtlichen städtebaulichen Missständen steht eine Reihe von positiven Potenzialen, wie eine gute Lagequalität hinsichtlich der überregionalen Verkehrsinfrastruktur (nach Ausbau BAB 33) als wichtiger Standortfaktor für Gewerbeansiedlung gegenüber. Darüber hinaus ergibt sich am Siedlungsrand Osnabrücks die Chance, der Natur durch Entsiegelung Rechnung zu tragen, gleichzeitig die Wohnqualität durch Freiraum- und Naturnähe zu steigern, einen Freizeit- und Sportstandort zu etablieren und Reserveflächen für zukünftige Nachfrage auszuweisen. Auch die bestehenden Wohnquartiere würden durch die Konversion eine deutliche Aufwertung erfahren. Die mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept Konversion Dodesheide zusammengetragenen städtebaulichen Zielstellungen stellen daher die Grundlage für einen nachhaltigen Stadtumbau dar. Das standortbezogene städtebauliche Entwicklungskonzept Konversion Dodesheide als Fortschreibung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2007 baut auf den gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Analysen, Untersuchungen sowie den Stärken und Schwächen auf. Die aus der Abgrenzung des Stadtumbaugebiets resultierenden Maßnahmen und die Entwicklung vertiefender Nutzungskonzepte sind auf der Grundlage der strategischen Programme der Stadt Osnabrück entwickelt worden. Nach der Aufstellung eines Rahmenplans wird sukzessive der Bebauungsplan als Bedarfs- und Angebotsplanung erstellt und damit die Konversion eingeleitet.

Anhang: Literaturverzeichnis

Liste der verwendeten Literatur, Konzepte und Planungen

- BDA in Niedersachsen, Bezirksgruppe Osnabrück Weser-Ems. Workshop Osnabrück '07. Die Briten gehen – was dann?
- Bertelsmann Stiftung. Demographiebericht der Stadt Osnabrück. O. J. O. O.
- Bertelsmann Stiftung. Demographiebericht des Landkreises Osnabrück. O. J. O. O.
- BPW/BulwienGesa AG. Quartierskataloge - Wohnungswirtschaftliches und städtebauliches Handlungskonzept für aufgelassene Wohnstandorte in Osnabrück. Hamburg/Berlin Mai 2008
- BulwinGesa AG. Leerstandsanalyse für Wohnungen. Stadt Osnabrück. Berlin, Juli 2008
- CIMA Beratung und Management GmbH. Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Shopping-Centers am Osnabrücker Neumarkt, Lübeck 2004
- CIMA Beratung und Management GmbH. Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Osnabrück – Aktualisierung und Fortschreibung 2009. Lübeck, August 2009 (Entwurf)
- Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz. Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften. O. O. 2002.
- Faltin + Sattler. Perspektivplan_Konversion. Düsseldorf, 2008
- Ift Freizeit- und Tourismusberatung. Touristisches Zukunftskonzept und Masterplan Osnabrücker Land 2015. Endbericht mit Handlungsempfehlungen. 2007. Köln (Entwurf)
- Ingenieurplanung. Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung. Wasserwirtschaftliche Untersuchung. Wallenhorst, Oktober 2008
- MB Research. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2009 in Deutschland
- Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS). Wohnungsmarktbeobachtung 2006. Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020. 2006. Hannover
- Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung (NIW). Der Dienstleistungsstandort Osnabrück im überregionalen Vergleich. 2006. Hannover.
- Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsförderung (NIW). Regionalmonitoring Niedersachsen. Regionalreport 2005. 2005 Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr. SWOT-Analyse für das operationelle Programm für den europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) im Ziel „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung“. Förderperiode 2007-2013.
- Philip, S. Kooperative Quartiersentwicklung. Mit dem HID-Konzept zur Revitalisierung von Wohngebieten am Beispiel Dodesheide / Osnabrück. Diplomarbeit am Institut für Geographie. Münster, 2007

- Preuß, J. u. F. Eitelberg. Historisch-genetische Studie für das ehemalige Werksgelände der Teuto-Metallwerke in Osnabrück-Dodesheide. 2009. Mainz.
- Prognos AG. Zukunftsatlas 2007. 2007. O. O.
- Stadt Münster. Das Städtedreieck. Chancen der Gemeinschaft im vereinten Europa. 1996. Münster.
- Stadt Osnabrück. Kulturentwicklungsplan 2. Ein Ausblick auf die Stadt- und Regionalentwicklung. 1991. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Umweltbericht 2006. o. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Vorbereitende Untersuchungen – Sanierungsgebiet 7. Quartier Lotter Straße/Ernst-Sievers-Straße. 2005. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Wachsende Stadt in einer starken Region. 2004. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Die Revitalisierung von Gewässern im urbanen Bereich. 2004. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Kommunikationsstrategie der Friedensstadt Osnabrück. 2003. O. O.
- Stadt Osnabrück. Konzeptstudie – Konversionsflächen in Osnabrück – Sportfachliche Beurteilung und Stellungnahme. 2008. Osnabrück
- Stadt Osnabrück. Osnabrücker Boden-Bericht. 2002. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Flächennutzungsplan. 2001. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Kulturkonzeptplan 2. Ein Ausblick auf die Stadt- und Regionalentwicklung. 1991. Osnabrück
- Stadt Osnabrück. Herausforderung „Demographischer Wandel“ für die Entwicklung der Stadt Osnabrück 2007 – Bericht. O. J. Stadt Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Kultur- und Landschaftspark Piesberg. Aktionsplan 2030. o. J. Osnabrück
- Stadt Osnabrück. Kultur- und Landschaftspark Piesberg. Aktionsplan 2030. Kurzdokumentation 2007. O. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Herausforderung „Demographischer Wandel“ für die Entwicklung der Stadt Osnabrück 2007. Handlungsprogramm. O. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück, erarbeitet von Dieter Ostendorf M.A. Bauhistorische Recherche – Militärische Konversionsflächen und Anlagen in Osnabrück – Bau- und Nutzungsgeschichte. Osnabrück 2008.
- Stadt Osnabrück. Friedens-Zeichen. Von Tapferkeit, Toleranz und hölzernen Rössern. O. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Osnabrücker Friedensgespräche. O. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Leben+Lernen. O. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Leben und Wohnen in der Stadt. Osnabrück – Die Hauptstadt einer starken Region. O. J. Osnabrück.
- Stadt Osnabrück. Osnabrück. Handeln für die Zukunft. Strategische Stadtentwicklungsbilanz 2000-2005 und Zukunftsaufgaben. O. J. O. O.
- Stadt Osnabrück. Friedenskulturstadt. Fortschreibung des Handlungskonzepts „Förderung der Friedenskultur in Osnabrück“ O. J. Osnabrück
- Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH. Einzelhandelsstandort Osnabrück. O. J. Osnabrück.

- Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH. Büromarktbericht Osnabrück 2006. O. J. Osnabrück.
- Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH. Büromarktbericht Osnabrück 2007. O. J. Osnabrück.
- Wirtschaftsförderung Osnabrück GmbH. Ökonomische Struktur- und Trendanalyse 2007. O. J. Osnabrück.

Internetquellen

- Breuer, C. Inaugurationsdissertation. Europäische Integration und grenzüberschreitende Zusammenarbeit. Konsens oder Konflikt? Das Beispiel Euregio. http://deposit.ddb.de/cgi-bin/dokserv?idn=965161366&dok_var=d1&dok_ext=pdf&filename=96516366.pdf
- INSM Regionalranking. http://www.insm-regionalranking.de/ki_48.html
- KomSIS. Standortprofil. www.komsis.de/sisearch/profil_34.html
- RegISOnline. Standortprofil. <http://www.regis-online.de/de/region/standortprofile/>