

Stadt Osnabrück
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagennummer: VO/2026/5367
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 586 - westlich Carl-Fischer-Straße -
o erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Datum: 25.03.2026
Federführung: Vorstand für Bauen, Umwelt und Mobilität
Fachbereich Städtebau

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Sitzungsart	Top-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	07.05.2026	Ö	
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	19.05.2026	N	

Beschluss:

Der geänderte Entwurf zum

Bebauungsplan Nr. 586 - westlich Carl-Fischer-Straße -

Planbereich: zwischen Mindener Straße, Schellenbergstraße, Hase und An der Rosenberg

mit der dazugehörigen Begründung wird gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB beschlossen.

Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

A. Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein

Die möglichen finanziellen Auswirkungen werden aktuell noch ermittelt. Eine konkrete Darstellung erfolgt zum Satzungsbeschluss.

B. Personelle Auswirkungen:

Keine

C. Integrations- /Gleichstellungs-/ Inklusionspolitische Auswirkungen:

- positiv
 negativ
 keine

D. Auswirkungen auf den Klimaschutz (CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

- positiv
 negativ
 keine

Beheizung und Kühlung der Gebäude führt zu Treibhausgasemissionen von ca. 22.250 t CO₂Äq in 50 Betriebsjahren. Voraussetzung dafür ist, dass bundesdeutscher Strom ab 2045 zu 100% erneuerbar erzeugt wird, wie es den Zielen der Bundesregierung entspricht. Herstellung der Gebäude („graue Energie“) führt zu ca. 66. 800 t. CO₂Äq.

E. Auswirkungen auf Arbeitsplätze und den Wirtschaftsstandort Osnabrück:

- positiv
 negativ
 keine

Auf dem Gelände westlich Carl-Fischer-Straße soll ein Quartier entstehen, das die Ziele von Klimaschutz und Energiewende umsetzt, Landschaft und Ökologie fördert und gleichzeitig attraktive Räume schafft, in denen sich Menschen gerne aufhalten und begegnen. Die WFO begrüßt und unterstützt die Entstehung dieses urbanen Quartiers, in dem Wohn- und gewerbliche Bebauung entstehen sollen. Die Symbiose aus Einzelhandelsläden, Wohnungen und dem das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe ermöglicht die Ansiedlung von Unternehmen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze bei hoher Aufenthaltsqualität. Zu erwähnen bleibt, dass, im Verhältnis zur bisherigen Planung, die Gewerbefläche stark reduziert wird.

F. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag:

Keine

G. Beteiligte Stellen:

Fachbereich Klima, Natur und Umwelt
Wirtschaftsförderung Osnabrück

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/s Ziel/e:

Stadt zum Leben und Erleben - ausgeglichen-umweltverträglich-qualitätsvoll (Ziel 2021-2030)

Sachverhalt:

Das ca. 15,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fledder im direkten Anschluss zum Stadtteil Schinkel. Bis 2016 fand auf dem Gelände über 150 Jahre lang Stahlproduktion bzw. Stahlverarbeitung statt. Mit der Schließung der IAG Magnum GmbH, die zuletzt auf der Fläche als Tochtergesellschaft der Georgsmarienhütte Gruppe (GMH) tätig war, und einem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2023 wurde der Weg zu einer Umnutzung der Fläche eröffnet.

Durch die Transformation des ehemaligen Stahlwerksgeländes soll ein neues Stadtquartier entstehen, in dem eine intensive Funktionsmischung von Wohnnutzungen, produzierendem Gewerbe, Büros, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen und sozialer Infrastruktur angestrebt wird. Die bebaubaren Bereiche werden dabei durch öffentliche Freiräume ergänzt. Die Gestaltung dieser Freiräume erfolgt gemäß eines erarbeiteten Freiflächengestaltungsplans. Das Quartier ist als autoarmes Quartier geplant. Zu diesem

Zweck wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Durch Schaffung von Planungsrecht soll auf dem sog. Magnum-Areal ein gemischt genutztes neues Stadtquartier entstehen. Grundlage für das Bauleitplanverfahren bildete zunächst der Siegerentwurf, welcher 2023 aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb hervorgegangen ist. Der Wettbewerb wurde von der Eigentümergesellschaft ausgelobt. Eine erste Dialogveranstaltung im Rahmen des Wettbewerbs fand am 06.09.2023 statt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 19.09.2023 gefasst (VO/2023/2240). Im weiteren Verfahren wurde das städtebauliche Konzept konkretisiert und der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Begründung erarbeitet. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 04.04.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (VO/2024/2916). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden fand vom 15.04.2024 bis zum 10.05.2024 statt. Eine zweite Dialogveranstaltung dazu wurde am 25.04.2024 durchgeführt.

Der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf und dessen Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte am 09.12.2025 durch den Verwaltungsausschuss (VO/2025/4898). Die Beteiligung fand vom 15.12.2025 bis zum 29.01.2026 statt.

Im Nachgang wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Aufnahme von Festsetzungen zur geschlossenen und abweichenden Bauweise
- Aufnahme einer Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im südlichen Plangebiet
- Aufnahme einer Festsetzung zu Gehrechten für die Allgemeinheit im Bereich des MU 10 und MU 11
- Aufnahme einer Festsetzung zu nicht reflektierenden Fenstern in den Bereichen MU 1 bis MU 5 für den Vogelschutz
- Anpassung der Abgrenzung der Spielfläche im nördlichen Bereich der Parkanlage 4

Ausgehend von einer Stellungnahme im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird derzeit eine geruchstechnische Untersuchung erarbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass hieraus keine weiteren Folgen für das Plangebiet resultieren.

Die zuvor beschriebenen Änderungen sind in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan mit roter Farbe gekennzeichnet.

Aufgrund der o. g. Änderungen ist eine erneute Beteiligung gem. § 4a Absatz 3 BauGB erforderlich. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Da lediglich einzelne Aspekte des Bebauungsplans geändert werden und die grundlegenden Planungsziele erhalten bleiben, wird der Zeitraum der Beteiligung auf zwei Wochen verkürzt.

Die Gutachten und zugrundeliegenden Konzepte haben sich nicht geändert. Es werden die Gutachten erneut mit veröffentlicht, die thematisch mit den geänderten Festsetzungen zusammenhängen.

Über die im Rahmen der Bauleitplanung vorgebrachten Stellungnahmen wird im Anschluss im Rahmen der Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss entschieden.

gez. Clodius

Anlage/n

1 - B586_Planzeichnung_erneuter_Entwurf (öffentlich)

- 2 - B586_Städtebauliches_Konzept_M1_1000 (öffentlich)
- 3 - B586_Textl_Festsetzungen_erneuter_Entwurf (öffentlich)
- 4 - B586_Begründung_erneuter_Entwurf (öffentlich)