Bebauungsplan Nr. 370 - ehemaliger Güterbahnhof -

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 02.03.2016

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, maßgebend.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten 1 und 2 (**GE 1, GE 2**) die folgenden Nutzungen, die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Fuhrunternehmen und Speditionen
  - Lagerhäuser und Lagerplätze
  - Vergnügungsstätten, ausgenommen Diskotheken

2. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet 3 (**GE 3**) die folgenden Nutzungen, die gem. § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig:
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Fuhrunternehmen und Speditionen
  - Lagerhäuser und Lagerplätze
  - Vergnügungsstätten, ausgenommen Diskotheken

3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet 4 (**GE 4**) ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Sonstige Nutzungen i. S. d. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für die Flurstücke 23/17, 23/27, 23/35, 23/36, 23/37, 23/22, 23/23, 23/38, 23/39, 23/40, 23/41, 23/42, 23/43, 23/9, 23/11, 23/20, 23/46, 23/47, 57/6, 57/7, 57/8, 62/8, 62/9, 62/10, 62/11,

62/12, 339/23 (alle Flur 125, Gemarkung Osnabrück) erst nach rechtsverbindlicher Aufhebung des Fachplanungsrechts für diese Flächen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG).

5. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind im Plangebiet Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen erst dann zulässig, wenn folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG entsprechend den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan (Dense & Lorenz GbR) tatsächlich realisiert sind:
  - Aufhängen von 6 Fledermauskästen im Plangebiet
  - Herrichtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für CEF-Maßnahmen
6. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
7. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Planbereich Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) entsprechen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass geringere Schallschutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ausreichen.

Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils
III	61 - 65 dB(A)	30 dB für Büros
IV	66 - 70 dB(A)	35 dB für Büros
V	71 - 75 dB(A)	40 dB für Büros
VI	76 - 80 dB(A)	45 dB für Büros

9. In dem Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	58	43
TF 2	61	46
TF 3	60	45
TF 4	59	44
TF 5	60	45
TF 6	60	45
TF 7	59	44
TF 8	62	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E (Bezugspunkt X: 32436105,00 / Y: 5791485,00) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren:

Richtungssektor	Abgrenzung		Zusatzkontingent tags/nachts
	Anfang	Ende	
A	295°	357°	1
B	40°	95°	3
C	95°	117°	6
D	117°	158°	11
E	158°	182°	3

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ und einer Gesamtdachfläche von mehr als 200 m² flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit min. 10-12 cm) dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Teilflächen des Daches, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden. Ausgenommen hiervon ist der denkmalgeschützte Ringlokschuppen.
11. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) gleichmäßig zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum je angefangene fünf Pkw-Einstellplätze bei Einzelreihung bzw. ein Baum je angefangene zehn Pkw-Einstellplätze bei Doppelreihung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
12. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraßen A und B eine Baumreihe bestehend aus standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste B (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei sind je zwei Stellplätze (Längsparker) mindestens ein Baum in mindestens 6 m² großen Pflanzflächen (dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens

12 m³ zu gewährleisten) vorzusehen, die bodendeckend mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen sind.

13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind für die öffentliche Straßenbeleuchtung LED-Lampen oder Leuchtmittel mit ähnlich geringer Lockwirkung für Insekten zu verwenden.

Zuordnungsfestsetzung:

14. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der „Satzung der Stadt Osnabrück vom 8. Juli 2008 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 135 c Baugesetzbuch (Amtsblatt 2008, S. 41 ff.)“ sind den Eingriffsflächen (Bauflächen und Verkehrsflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen im städtischen Kompensationsflächenpool Pye in einer Flächengröße von 136.254 m² zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung

15. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind Gebäude mit Flachdächern mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ auszubilden.
16. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,80 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
17. In den Gewerbegebieten 1-4 (GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4) ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein mindestens 3 m breiter Streifen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen sind nur für die notwendigen Grundstückszufahrten und -zugänge zulässig.
18. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO gelten im Planbereich Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des oberen Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN). Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Stadtbilds entstehen.
19. Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Trauflinie der Gebäude zulässig.
20. Je Grundstück sind pro angefangene 60 m Grundstücksbreite straßenseitig jeweils 3 Fahnen zulässig. Diese sind gruppenweise anzuordnen und dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.
21. Die Höhe von frei stehenden Werbepylonen ist auf maximal 6 m begrenzt.

Hinweise:

1. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Hasemauer 1 eingesehen werden.

2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP), Büro Dense und Lorenz (Dezember 2015)
  - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Büro Dense und Lorenz (März 2016)
  - Schalltechnische Untersuchung, Büro Wenker und Gesing (März 2016)
  - Verkehrsuntersuchung, Büro VKT (März 2016)
  - Entwässerungsvorplanung, Büro ibt (März 2016)
  - Stadtklimatische Untersuchung (2003)
3. Die Lage der Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen ist noch veränderbar und wird abschließend im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
4. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5 m) sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeänderungen (Niveauänderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
5. Für die Altlastenverdachtsflächen (ALVF) mit Sanierungsbedarf ist rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Sanierungsplan nach § 13 Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit § 6 Bundesbodenschutzverordnung zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Osnabrück abzustimmen. Die Sanierungspläne sind von einem nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz anerkannten Sachverständigen anzufertigen.
6. Im gesamten B-Planbereich ist im Vorfeld von Baumaßnahmen der vorgesehene Umgang mit den Auffüllungsböden (Bodenmanagement) mit der Unt. Bodenschutzbehörde abzustimmen.
7. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet kann nicht ausreichend durch das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
8. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche bzw. paläontologische Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Metallfunde, Holzkohleansammlungen sowie auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste und Steinkonzentrationen bzw. Fossilien und Versteinerungen) gemacht werden, müssen diese der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
9. Das Gebiet der Stadt Osnabrück war im zweiten Weltkrieg Ziel zahlreicher Luftangriffe. Das Vorhandensein von unentdeckten Kampfmitteln im Erdreich innerhalb des gesamten Plangebiets ist deshalb grundsätzlich nicht auszuschließen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
10. Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbots, der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und des Verbots von erheblichen Störungen für besonders und streng geschützte Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere
  - a) Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen daraufhin zu kontrollieren,

- ob dort geschützte Vogel- und Fledermausarten oder Quartiere dieser Arten vorhanden sind,
- b) Abrissarbeiten und Umbauarbeiten an Bestandsgebäuden nur dann durchzuführen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Baumaßnahmen keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten einhergehen,
  - c) Baumaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Vogel- und Fledermausarten beeinträchtigen können, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit und der Winterruhezeit durchzuführen,
  - d) potenzielle Quartiere geschützter Vogel- und Fledermausarten rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebende Tiere zu überprüfen (Sofern ein Tierbesatz in den Quartieren nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Bauarbeiten von einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.) und
  - e) zulässige Gehölzarbeiten (Fällen, Roden, Abschneiden und auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen) nur dann vorzunehmen, sofern dabei keine geschützten Vogel- und Fledermausarten getötet oder erheblich gestört werden und mit den Gehölzarbeiten keine Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Vogelnester, Baumhöhlen) geschützter Arten einhergehen. Zulässige Gehölzarbeiten sind in der Regel außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Baumhöhlen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten auf dort lebende Arten zu überprüfen. Sofern ein Tierbesatz in den Baumhöhlen nicht sicher ausgeschlossen werden kann, müssen die Fällarbeiten von einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
11. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Widmung von Verkehrsflächen:

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

Einziehung von Verkehrsflächen:

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