

## **Bebauungsplan Nr. 627 - Nahversorgungszentrum Am Wulfter Turm - (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

### **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

Stand: 14.05.2018

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) maßgebend.

Die Festsetzungen gelten sowohl für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch für die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen.

1. Die sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 nach § 11 Absatz 3 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben (Nahversorgungszentrum).
2. Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB sind im Bereich des Sondergebiets SO 1 (Vorhaben- und Erschließungsgebiet) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
3. In dem sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher bis jeweils max. 800 m<sup>2</sup>, in dem sonstigen Sondergebiet SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher bis jeweils max. 2.800 m<sup>2</sup> zulässig, wenn die angebotenen Kernsortimente den nahversorgungsrelevanten oder nichtzentrenrelevanten Sortimenten der nachstehenden Liste zuzuordnen sind. Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente gemäß der nachstehenden Liste sind bis max. 10 % der genehmigten Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:	Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten (außer antike Möbel)</li> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Computer (inkl. Zubehör und Software), Telekommunikation</li> <li>▪ Elektrokleingeräte</li> <li>▪ Foto, Film</li> <li>▪ Geschenkartikel</li> <li>▪ Glas, Porzellan, Keramik</li> <li>▪ Hausrat</li> <li>▪ Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)</li> <li>▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen, etc.)</li> <li>▪ Musikinstrumente, Musikalien</li> <li>▪ Oberbekleidung (Damen/Herren/Kinder)</li> <li>▪ Schuhe</li> <li>▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel)</li> <li>▪ Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Angelausrüstung, Waffen)</li> <li>▪ Uhren und Schmuck</li> <li>▪ Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger, etc.)</li> <li>▪ Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesundheits- und Körperpflegeprodukte (Drogerieartikel, Apothekenwaren und pharmazeutische Produkte, Parfümerieartikel, Friseurartikel, Sanitätswaren)</li> <li>▪ Kiosk-Sortiment (Zeitschriften, Tabakwaren, etc.)</li> <li>▪ Lebensmittel (inkl. Getränke)</li> <li>▪ Optik, Hörgeräteakustik</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Schreibwaren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Babyartikel (Kinderwagen, Kindermöbel, etc.)</li> <li>▪ Baumarktartikel, Installationsmaterial, Eisenwaren, Werkzeuge</li> <li>▪ Bodenbeläge (Teppichböden, Laminat)</li> <li>▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)</li> <li>▪ Fahrräder (inkl. Zubehör)</li> <li>▪ Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf</li> <li>▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen und Pflanzgefäße)</li> <li>▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> <li>▪ Leuchten, Lampen, Leuchtmittel</li> <li>▪ Möbel (inkl. Matratzen und antike Möbel)</li> <li>▪ Sportgroßgeräte</li> <li>▪ Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung)</li> </ul>

„Osnabrücker Liste 2010“

4. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher bis jeweils max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Osnabrücker Liste 2010“ (s. textliche Festsetzung Nr. 3) zulässig.
5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO gelten für Gebäudehöhen Höchstmaße. 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 um bis zu 1 m zugelassen werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes entstehen.
6. Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
7. Abweichend von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
8. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern dadurch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.
9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das Anlegen von Fuß- und Radwegen mit landschaftsbildtypischer Oberfläche zulässig.
10. Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

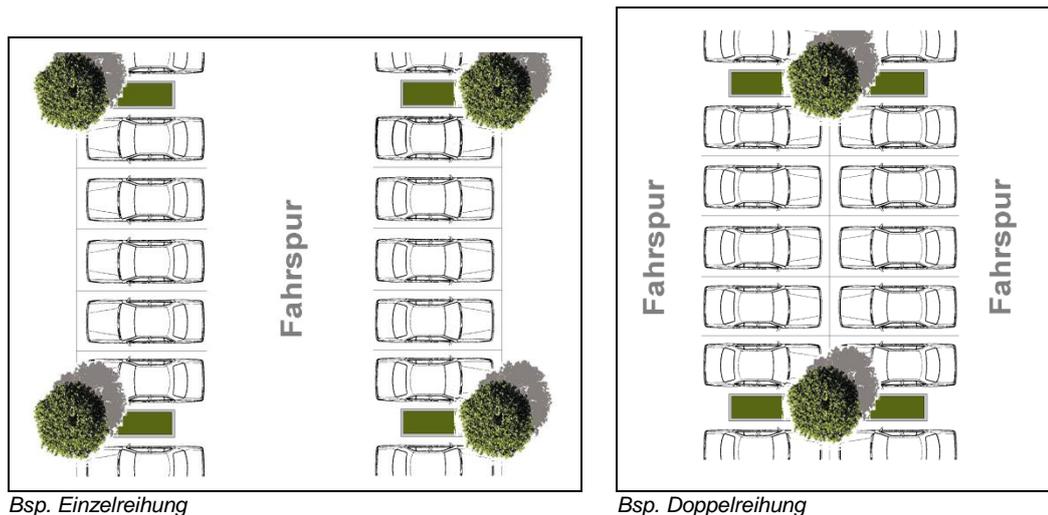
Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
TF 1	65	49
TF 2	62	50
TF 3	63	48

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

11. Für Immissionsorte innerhalb der nachfolgend beschriebenen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente  $L_{EK, zus.}$  zum Emissionskontingent  $L_{EK}$  addiert werden. (UTM-Koordinaten des Referenzpunktes: X: 32434210,86 / Y: 5788487,07)

Richtungssektor	Winkelbereich		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
	Anfang	Ende		
A	0	240	0	0
B	240	260	4	5
C	260	0	7	7

12. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) dauerhaft zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 50 m<sup>2</sup> ausgenommen.
13. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als zehn Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 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 m<sup>3</sup> (unterirdisch) zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.



### Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

14. Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 1 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.
15. Stützmauern auf Privatgrundstücken entlang öffentlicher Grünflächen sind nur bis zu einer Ansichtsflächenhöhe von  $\leq 1$  m, gemessen ab der Geländeoberkante der öffentlichen Grünfläche, zulässig.
16. Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen von der Geländeoberfläche im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, nicht überschreiten.

### Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereit gehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
  - Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (BBE, Münster, Juni 2017)
  - Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, 04.11.2017)
  - Schalltechnische Machbarkeitsstudie (RP Schalltechnik, Osnabrück, 22.11.2017)
3. 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.
4. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
5. 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, Mail: [archaeologie@osnabrueck.de](mailto: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).

6. 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.
7. Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der zurzeit geltenden Fassung, 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 Absatz 2 Nummer 13 und Nummer 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.
8. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.