Bebauungsplan Nr. 602 - Haltepunkt Rosenplatz -

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 29.07.2020

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.

1. Die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Bahnflächen dienen ausschließlich Bahnbetriebszwecken. Zulässig sind nur Anlagen, die dem Bahnverkehr dienen.
2. Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die in der Planzeichnung als „Fläche für Bahnanlagen“ nachrichtlich gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 159/4 der Flur 152 der Gemarkung Osnabrück unter der aufschiebenden Bedingung des Wirksamwerdens einer bahnrechtlichen Entwidmung (Freistellung).
3. Innerhalb des Plangebiets wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte. Zulässig sind außerdem eine Quartiersgarage sowie Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses.
4. Gemäß § 1 Absatz 6 wird die Ausnahme nach § 6a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO, wonach Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. Gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO sind in den urbanen Gebieten (MU) Wettannahmestellen nicht zulässig.
6. Gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO sind in den urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten der „Osnabrücker Liste“ nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Waren höchstens jeweils 200 m² beträgt. Zu den zentrenrelevanten Warensortimenten zählen:
 - Antiquitäten (außer antike Möbel)
 - Bekleidung, Wäsche
 - Bücher
 - Bürobedarf
 - Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
 - Elektrokleingeräte
 - Foto und Zubehör
 - Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
 - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)

- Lederwaren, Koffer und Taschen (inkl. Schulranzen)
 - Musikalien, Musikinstrumente (klein)
 - Sanitärwaren
 - Schuhe
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Bastelartikel)
 - Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (inkl. Jagd-, Reit- und Anglersportbedarf, Waffen, Campingartikel)
 - Uhren, Schmuck
 - Unterhaltungselektronik
7. Gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO allgemein zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² („Osnabrücker Laden“) beträgt.
8. Gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO können in den urbanen Gebieten MU 4, MU 5 und MU 6 nach § 6a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzung nicht mehr als 200 m² („Osnabrücker Laden“) beträgt.
9. Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
 $R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 03.04.2019) abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen (s. Begründung) ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

11. Bei Wohnungen mit Fenstern zur *Sutthausen Straße* sowie zur *Iburger Straße*, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz

von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

12. Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der *Sutthausen Straße* sowie der *Iburger Straße* sowie von schienenzugewandten Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten bzw. schienenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Straßen- bzw. schienenabgewandte Gebäudeseiten sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.
13. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Bahnanlage mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnanlage abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
14. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB dürfen ortsfeste Feuerungsanlagen nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Davon ausgenommen sind Brennstoffe im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 16 Absatz 4 des Gesetzes vom 10. März 2017 (BGBl. I S. 420) geändert worden ist.
15. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB sind private Grundstückszufahrten und Pkw-Einstellplätze mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen ≥ 3 cm -, Versickerungsanteil ≥ 30 %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten. Befestigungen, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.
16. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Pkw-Stellplätze mit mehr als fünf Pkw-Einstellplätzen mit standortgerechten großkronigen 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 m³ (unterirdisch) zu gewährleisten). Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern.
17. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB sind Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen.
 - a) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
 - b) Wird ein Einzelbaum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a) gefällt, ist er durch Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laubbaumes glei-

cher Art (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung an anderer Stelle vorzunehmen.

18. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind im Rahmen der Neuerrichtung eines Gebäudes mindestens zwei heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) oder zwei Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) zu gewährleisten.
19. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen 1 m über dem Wurzelhals; Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Dabei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (unterirdisch) zu gewährleisten.
20. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB dürfen zur Vermeidung von Lichtsmog für Straßenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten. Ausnahmsweise können andere Beleuchtungen zugelassen werden, wenn diese aus Sicht des Artenschutzes zu keiner Schlechterstellung führen.

Örtliche Bauvorschriften:

21. Die Hauptdächer der Hauptgebäude innerhalb der Bauflächen, für die die offene Bauweise gilt, sind als Flachdächer mit einer Neigung < 15° auszubilden (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 NBauO).
22. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)), wahlweise in Kombination mit höchstens 1,5 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Einfriedungen aus Naturstein- oder Ziegelmauerwerk errichtet werden, sofern hierdurch keine visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbilds entstehen und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 3 NBauO).
23. Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° sind flächendeckend extensiv einzugrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Mischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen. Von dieser Verpflichtung sind Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche ≤ 50 m² ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)
24. Fensterlose, vom Sockel bis zur Dachunterkante reichende, mindestens 2 m breite Fassadenteile sind mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Pflanzenauswahl: Pflanzliste A (s. Begründung)) pro angefangene 2 m Fassadenbreite - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - dauerhaft zu begrünen. Fassaden, die keinen Abstand

zu Grundstücksgrenzen halten, sind davon ausgenommen (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO).

25. Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen, deren Errichtung erstmals zu einer vollständigen Bodenversiegelung führt, anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn dies nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten entsprechend dem öffentlichen Baurecht auf dem Baugrundstück möglich ist (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 8 NBauO).

Hinweise:

1. Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Stadtplanung, Hasemauer 1 zur Einsicht bereitgehalten.
2. Zur Bauleitplanung liegen folgende Untersuchungen vor:
 - Schalltechnische Untersuchung, WENKER & GESING (04/2019)
 - Bestandserfassung Artenschutzbeitrag (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 12/2017)
 - Fledermausuntersuchung (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, 12/2017)
 - Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie Neubau Hp Osnabrück-Rosenplatz, IVV Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrssicherung GmbH (07/2011)
3. Für die mit diesem Bebauungsplan verbundenen ökologischen Eingriffe in Natur und Landschaft sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 1.620 m² erforderlich. Der Ausgleich erfolgt durch die „Abbuchung“ einer gleichgroßen Fläche von dem städtischen Ökokonto im Bereich des „Flächenpools Pye“.
4. Im Rahmen der Erkundung und Sanierung der Altlasten der chemischen Reinigung Radig/Nieweler im Bereich des Grundstücks *Iburger Straße 24/26* über den Bereich der *Wörthstraße* bis in die rückwärtigen Bereiche der *Iburger Straße 10/12* wurden innerhalb des Plangebietes zahlreiche Grundwassermessstellen gebohrt, die zu erhalten oder in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu ersetzen sind.
5. 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.
6. 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) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
7. 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.

8. 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 einer Vogel- oder Fledermausspezialistin oder einem Vogel- oder Fledermausspezialisten begleitet werden.
9. 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.
10. Gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB als zu erhalten festgesetzte Bäume wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

Widmung von Verkehrsflächen:

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