

Bebauungsplan Nr. 141 - Freizeitstandort Nettebad - (Neuaufstellung)

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Stand: 18.09.2015

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), maßgebend.

Innerhalb des Änderungsbereichs gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen:

1. Die Sondergebiete (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO dienen der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind nur Nutzungen, die diesen Einrichtungen dienen.
 - Zulässige bauliche Anlagen im SO – Gebiet – 1 sind:
 - E-Kartbahn / Restauration / Seminarräume / Verkaufsshop (max. VKF 50 m²)
 - Parkgarage
 - Wirtschaftshof
 - Zulässige bauliche Anlagen im SO – Gebiet – 2 sind:
 - Fitness – Gebäude
 - Hallen- Freibad / Restauration
 - Saunagarten
 - Außenbecken
 - Indoor Spielhalle
 - Seminargebäude / Beherbergung max. 50 Betten
 - Tiefgarage
2. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten als abweichende Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten, jedoch nicht mehr als 130,0 m betragen darf.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO sind im Bebauungsplan Höchstmaße für Gebäudehöhen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN), als oberer Bezugspunkt der obere Gebäudeabschluss. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die jeweiligen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer und Schornsteine und untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden, wenn diese Gebäudeteile eingehaust werden.
4. Innerhalb der mit ① bezeichneten privaten Grünfläche, in einer Gesamtgröße von ca. 10.340 m² darf maximal bis zu einer Grundfläche von 1.000 m² (ca. 10 % der Gesamtgröße) versiegelt werden. Gebäude (max. 50 m² Grundfläche, z.B. Geräte, Ballverleih), die im unmittelbaren Zusammenhang mit der sportlichen/freizeitlichen Nutzung stehen sowie Sportflächen in diesem Bereich dürfen insgesamt zu keinem höheren Versiegelungsgrad (1.000 m²) führen.

Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

(vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LFB), Büro Wiebold, LandschaftsArchitektur GmbH, Osnabrück, Stand Oktober 2014)

5. Die im Entwurf gekennzeichneten Maßnahmenflächen **A 1** bis **A 6** (LFB, Seite 118 bis 122) sowie die ebenfalls beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (LFB ab

Seite 85) sind entsprechend des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages, (Büro Wiebold, LandschaftsArchitektur GmbH, Osnabrück, Stand Oktober 2014) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind Gebäudedachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.
7. 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. Es ist eine Entwicklungspflege der Anpflanzungen über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten.
8. Private Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster - Fugen \geq 3 cm -, Versickerungsanteil \geq 30 %, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechendem Unterbau zu gestalten.
9. Bäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind 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 Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, gefällt wird, wenn die Standsicherheit des Baumes nachweislich gefährdet ist.
 - b. Wird ein Baum, für den ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, beseitigt, wesentlich beeinträchtigt, zerstört oder aufgrund einer Ausnahme nach Buchstabe a. gefällt, ist er durch Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes gleicher Art (Hochstamm mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen 1,0 m über dem 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.

Zuordnungsfestsetzungen:

10. 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 innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) zugeordnet (Flächen A 1 bis A 6). Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellten Landschaftsökologischen Fachbeitrag des Büro Wiebold, LandschaftsArchitektur GmbH, Osnabrück (August 2014).
11. 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 Straßenflächen) dieses Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen in dem Flächenpool Osnabrück *Pye* in einer Größenordnung von 22.552 m² zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO):

12. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist -unbeschadet der Rechte Dritter- über naturnah gestaltete Versickerungsmulden (und/oder Rigolen und/oder Versickerungsschächte) auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind über Überläufe an die Regenwasserkanalisation (bzw. über offene Überläufe an die vorhandene Vorflut) anzuschließen. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Antrag gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu stellen.

Hinweise:

1. Die der Planung zugrunde liegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können bei der Stadt Osnabrück, Fachbereich Städtebau, Fachdienst Bauleitplanung, Hasemauer 1 eingesehen werden.
2. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schutzstreifen 5,0 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 (Niveaueveränderungen). Die genauen Standorte dürfen von den festgesetzten Standorten unter Beibehaltung der Gesamtanzahl der Baumpflanzungen abweichen. Die genauen Standorte richten sich nach den technischen und gestalterischen Erfordernissen. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen jedoch der vorherigen Abstimmung der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Osnabrück.
3. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
4. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z.B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
5. 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.
6. 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 während sensibler Zeiten 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 artenschutzkundigen Fachmann 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 artenschutzkundigen Fachmann begleitet werden.
7. 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.
 8. Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) handelt ordnungswidrig, wer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB als zu erhalten festgesetzte Bäume wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
 9. Die Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6 bis 17) sowie die zeitliche Realisierung der im Planentwurf getroffenen baulichen Nutzungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geregelt.
 10. Die Schalltechnische Untersuchung (Ing.-Büro Kötter, Rheine, Juli 2014) belegt, dass die möglichen Nutzungen im Hinblick auf die schutzbedürftige Umgebung den Vorgaben der Freizeitlärmmrichtlinie und der TA-Lärm grundsätzlich entsprechen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der konkrete schalltechnische Nachweis der einzelnen Bauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist.
 11. Im Zuge der weiteren Baumaßnahmen für die jeweiligen Freizeitnutzungen ist eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen sicherzustellen. Die konkrete Größenordnung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und zu erbringen.

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.

Zu der Planung gehören folgende Untersuchungen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Büro Wiebold, LandschaftsArchitektur GmbH, Osnabrück, Oktober 2014)
- Bodenfunktionsbewertung (Ing.-Büro, Umtec, Osnabrück, Januar 2014)
- Verkehrsplanung (Ing.-Büro Tovar, Osnabrück, Juli 2014)
- Verkehrliche Untersuchung (Ing.-Büro PGT, Hannover, Juli 2014)
- Schalltechnische Untersuchung (Ing.-Büro Kötter, Rheine, Juli 2014)
- Energiekonzept (Ing.-Büro Jager & Partner Juni 2014)
- Versickerungsuntersuchung (Ing.-Büro, Tovar, Osnabrück, September 2014)
- Städtebaulicher Vertrag (Stadt Osnabrück und Stadtwerke Osnabrück AG, April 2015)