

**Bebauungsplan Nr. 668 - südlich Wittekindplatz -
(vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren)**

Stellungnahmen

Stand: 31.03.2021

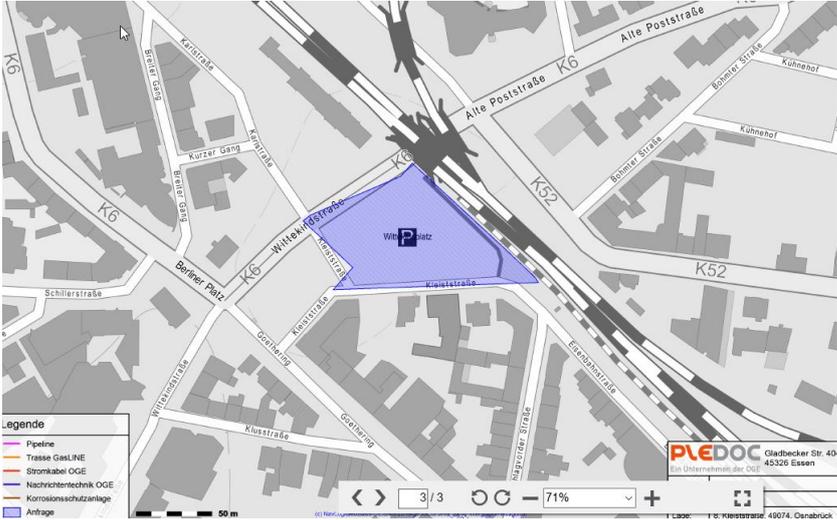
1. Stellungnahmen im Rahmen der Äußerungsmöglichkeit nach § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB)

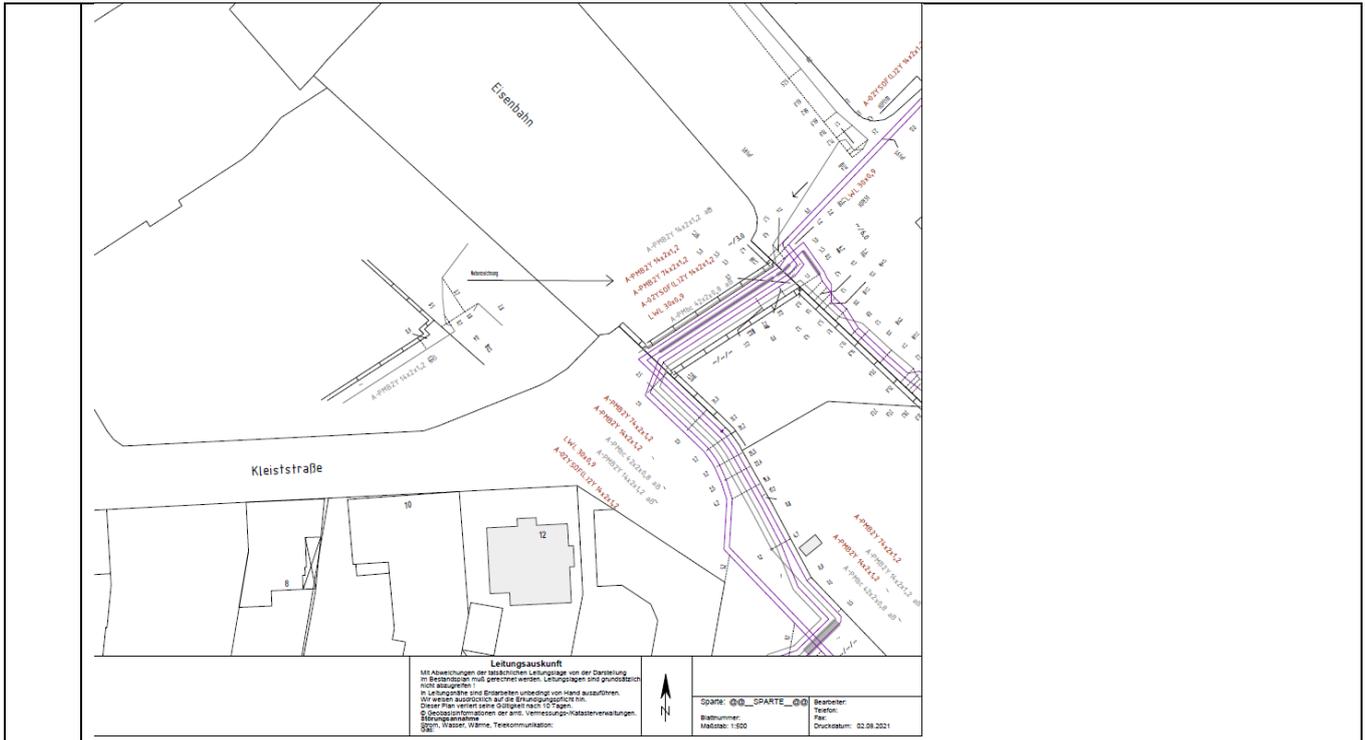
Es wurden keine Stellungnahmen vorgetragen

**2. Stellungnahmen nach § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB
(Entwurfsoffenlegung)**

Übersicht:

lfd. Nr.	Datum	Absenderin/Absender
2.1	27.07.2021	PLEdoc GmbH
2.2	28.07.2021	Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit
2.3	02.08.2021	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Osnabrück - Netzplanung
2.4	05.08.2021	Ericsson Services GmbH
2.5	25.08.2021	Landkreis Osnabrück Planung FD 6.4
2.6	30.08.2021	LBEG - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
2.7	31.08.2021	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst
2.8	01.09.2021	Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück Emsland e.V.
2.9	07.09.2021	Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim III/Recht
2.10	10.09.2021	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Region Nord Kundenteam Eigentums-, Bestandsmanagement und Grundsteuer
2.11	13.09.2021	Deutsche Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12
2.12	14.09.2021	Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland - Standortentwicklung
2.13	15.09.2021	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück

Ifd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme
2.1	<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 
2.2	<p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Unternehmens bei der oben genannten Maßnahme.</p> <p>Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.</p> <p>Bitte wenden Sie sich an: Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf E-Mail: bauleitplanung@ericsson.com</p>
2.3	<p>wir bedanken uns für Ihre Behördenbeteiligung in obiger Angelegenheit und teilen Ihnen mit, dass seitens der Westnetz GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. bestehen.</p> <p>Bei der Durchsicht der Planunterlagen haben wir u. a. festgestellt, dass wir im süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches Steuerkabel unterhalten.</p> <p>Den detaillierten Verlauf der Versorgungseinrichtungen können Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen.</p> <p>Die unmittelbare Versorgung erfolgt in diesem Bereich durch die SWO Netz GmbH.</p>



- 2.4 bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.
 Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson –Netzes gilt.
 Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.
 Richten Sie diese Anfrage bitte an:
 Deutsche Telekom Technik GmbH
 Ziegelleite 2-4
 95448 Bayreuth
richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de
 Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.
- 2.5 die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.07.2021 bis 14.09.2021 habe ich zur Kenntnis genommen. Zu den vom Landkreis Osnabrück wahrzunehmenden öffentlichen Belangen wird folgende Stellungnahme abgegeben.
Regional- und Bauleitplanung:
 Aus Sicht der Regional- und Bauleitplanung werden keine Anregungen oder Bedenken gegen die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung der Stadt Osnabrück vorgetragen.
 Auf Grundlage der Ausweisung eines MU-Gebietes gehe ich davon aus, dass der beabsichtigte Biomarkt unterhalb der Großflächigkeit errichtet werden wird.
 Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbindet nicht von der Verantwortung im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung bitte ich mitzuteilen.
- 2.6 in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:
Baugrund
 Im Untergrund des Standorts sind losliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im naheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefahrenskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).
 Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen

	<p>geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>
2.7	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung</p> <p>Betreff: Osnabrück, B-Plan 668, "südl. Wittekindplatz"</p> <p>Antragsteller: Stadt Osnabrück FB Städtebau</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p><u>Fläche A</u> <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <i>Empfehlung: Sondierung</i></p> <p><u>Fläche B</u> <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p><u>Fläche C</u> <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>Hinweis: Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige</p>

	<p>Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> 
2.8	<p>vielen Dank für die Zusendung der vorbezeichneten Planungsunterlagen. Aus diesen ergibt sich, dass die Fläche, die bisher als ebenerdiger Parkplatz genutzt wird, nunmehr überbaut werden soll durch ein Wohn- und Geschäftshaus sowie eines Parkhauses.</p> <p>Die Planungen sehen außerdem vor, dass dort ein Bio-Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Dieser wäre nach dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Osnabrück nur als sog. Osnabrück Laden darstellbar.</p> <p>Die angedachte Abweichung vom Märkte- und Zentrenkonzept, nämlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine größere Verkaufsfläche für den Bio-Lebensmittelmarkt vorzusehen, begegnet diesseits Bedenken. Diese sind dadurch begründet, dass im Zuge der Wittekindstraße, der Möserstraße und des Neumarktes mehrere zum Teil auch frühere Einzelhandelsimmobilien im zentralen Versorgungsbereich ggf. auch entsprechenden Nutzungen (weiterhin) zugeführt werden könnten. Da-mit wären diese Nutzungen schützenswerter als die beabsichtigte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Wir sind deshalb der Ansicht, dass zunächst geprüft werden sollte, inwieweit es zu einer Verwirklichung entsprechender Nutzungen im angrenzenden zentralen Versorgungsbereich kommen kann und erst dann eine Abweichung vom Märkte- und Zentrenkonzept zu erwägen.</p> <p>Wir stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>
2.9	<p>gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.</p>
2.10	<p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des beantragten Vorhabens (Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Parkhauses am Wittekindplatz) zu schaffen.</p> <p>Auf den Seiten 16+17 der Begründung wurden Passagen aus unserer Stellungnahme v. 10.12.2020 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-20-92447 zum Bebauungsplan Nr. 642 - Wittekindplatz / Hannoverscher Bahnhof übernommen. Wir begrüßen diese Übernahme, da diese Bedingungen/Auflagen und Hinweise auch für den Bebauungsplan Nr. 668 gültig sind.</p> <p>Wir möchten jedoch noch folgendes hinzufügen:</p> <p>Das neue Parkhaus greift in die Böschung des Bahndamms ein. Durch den Bau des Parkhauses darf die Standsicherheit des Bahnkörpers, der Oberleitungsmasten und der Lärmschutzwand nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Das Parkhaus muss baulich so gestaltet werden, dass ein Abrollen von Fahrzeugen zum Bahngelände hin verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Entsprechende Planunterlagen des Parkhauses sind mit ausreichendem Vorlauf bei der DB Netz AG einzureichen.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Können Abstandsflächen nicht eingehalten werden, ist nach interner Prüfung der Abschluss eines kostenpflichtigen Gestattungsvertrages möglich.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p>

	<p>Sofern ein Einsatz von Kränen geplant ist, ist eine Kraneinweisung durch DB Netz Osnabrück zu prüfen und zu erstellen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist grundsätzlich das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Ansprechpartner bei der DB Netz AG ist: DB Netz AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung Osnabrück: [...].</p> <p>Wir bitten hier um die Beteiligung / Einbindung im Bauantragsverfahren und behalten uns weitere Hinweise und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>
2.11	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>
2.12	<p>die Industrie- und Handelskammer Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim trägt im Hinblick auf die o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken vor.</p> <p>Ziel ist es, das Plangebiet unter der städtebaulichen Zielsetzung einer weiteren Innenstadtentwicklung zu gestalten. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und eines Parkhauses geschaffen werden. Dabei handelt es sich um konkrete Bauabsichten eines Investors. Es ist geplant, eine Mischung aus Gewerbe (Büronutzungen), Gastronomie und Wohnen zu ermöglichen. Die zulässigen Nutzungen sollen einen Beitrag zu einer nutzungsgemischten Stadt mit kurzen Wegen leisten. Zukünftig soll ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und eine typische geordnete städtebauliche Entwicklung mit einem geeigneten Nutzungsmix entstehen.</p> <p>Laut der vom Rat der Stadt Osnabrück am 5. November 2019 beschlossenen 2. Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes befindet sich der Vorhabenstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptzentrum Innenstadt". Eine Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen wäre im Plangebiet nur bis zu einer Verkaufsflächengröße von 200 m² zulässig. Aufgrund mehrerer Umbauplanungen von ehemaligen Einzelhandelsimmobilien in dem zentralen Versorgungsbereich ist eine Ansiedlung des geplanten Bio-Lebensmittelmarktes in diesem Bereich vorzuziehen, da die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches "Hauptzentrum Innenstadt" dem Schutz der Innenstadtzentren dienen soll. Wir empfehlen eine Überprüfung zur Verwirklichung entsprechender Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich vor dem Beschluss zur Abweichung vom Märkte- und Zentrenkonzept.</p> <p>Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung und bitten um Mitteilung des Ergebnisses der Abwägungsberatung in den Ratsgremien gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.</p>
2.13	<p>bei der o.g. Planung werde die von Seiten des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Osnabrück zu vertretenden immissionsschutzrechtlichen Belange nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der <u>Prüfung auf Umweltbelange</u> ist aufgrund der <u>Zuständigkeitsregelung</u> (ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz vom 27.10.2009) im Bereich von Dienstleistungen (Wohn- und Geschäftshaus: NACE-Schlüssel 82) die Stadt Osnabrück zuständig.</p>