

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

### **Textliche Festsetzungen zum geänderten Entwurf**

Stand: 30.03.2022

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021 maßgebend.

1. In dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, die in einem Urbanen Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO allgemein zulässig sind und zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin bzw. der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2 BauGB)
2. Innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) sind nach § 6a Absatz 2 Nummer 3 BauNVO maximal zwei zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von jeweils 200m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) gem. § 11 Absatz 3 BauNVO zulässig. (Rechtsgrundlage: § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO)
3. In dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in Gebäuden im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 6a Absatz 4 BauNVO)
4. Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN).
  - a. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Brücken und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 3 m sind zulässig.
  - b. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch sonstige untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, oder Schornsteine um bis zu 2 m sind zulässig, wenn sie mindestens 2 m von der äußeren Kante der Fassade zurückspringen. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 1 BauNVO)
5. Innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) kann die Überschreitung der festgesetzten Baulinie durch eine gebäudeverbindende Fußgängerbrücke auf Höhe des obersten Geschosses oder darüber ausnahmsweise zugelassen werden. (Rechtsgrundlage: § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO)
6. Es gilt die abweichende Bauweise (a). Danach gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften nicht, soweit innerhalb des Plangebiets Gebäude auf sich gegenüberliegenden Baulinien errichtet werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass

die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf und die Tiefe der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abweichend von § 5 Absatz 2 Satz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m betragen muss. Die übrigen Abstandsvorschriften der NBauO bleiben unberührt. (Rechtsgrundlage: § 22 Absatz 4 BauNVO i. V. m. § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB)

7. 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-Bauschalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) 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 (Schalltechnische Untersuchung, Krämer-Evers Bauphysik GmbH & Co. KG, 17.06.2021) abzuleiten, welche 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

8. Bei Wohnungsfenstern sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
9. Ortsfeste Feuerungsanlagen dürfen nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Davon ausgenommen sind Brennstoffe im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 5a der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in dafür geeigneten Feuerungsanlagen, die einen Emissionsgrenzwert für Staub von  $0,02$  g/m<sup>3</sup> gemäß § 5 der zuvor genannten 1. BImSchV nicht überschreiten. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB)
10. Einzelbäume, 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 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 gleicher 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.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB)

11. Zur Vermeidung von Lichtsmog – und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren – dürfen 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. (Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

12. Im Plangebiet sind Abriss-, Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen erst dann zulässig, wenn folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG entsprechend den Ausführungen der Baumkartierung und Artenschutzpotentialanalyse zu diesem Bauungsplan (Landschaftsplanung Osnabrück, Volpers & Mütterlein GbR, März 2021) tatsächlich gemäß den folgenden Vorgaben hergestellt sind:

- a. Installation von mind. fünf artspezifischen Fledermauskästen an Bäumen im Nahbereich. (Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1a BauGB)

### **Örtliche Bauvorschriften:**

13. Gebäudedachflächen sind flächendeckend mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Gebäudedachflächen, die für eine andere zulässige Nutzung (Stellplatzanlage, Dachgarten, Kleinkinderspielplatz) erforderlich sind. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)

14. 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. Vergleichbare und gleichwertige wandgebundene Systeme zur Fassadenbegrünung sind zulässig. Fassaden, die keinen Abstand zu Grundstücksgrenzen halten, und Fassaden, die an die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches grenzen, sind davon ausgenommen. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 7 NBauO)

15. 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. (Rechtsgrundlage: § 84 Absatz 3 Nummer 1 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:
  - Baugrundgutachten (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 15.07.2020)
  - Deklarationsanalytik Boden (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 15.07.2020)
  - Stellungnahme Altlasten (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 18.12.2020)
  - Versickerungsuntersuchung (OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG, 21.12.2020)
  - Artenschutzpotenzialanalyse/Baumkartierung (Volpers & Mütterlein GbR, Jan. 2021)
  - Verkehrsuntersuchung (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 24.02.2021)
  - Erschütterungsbericht (KRÄMER EVERS Bauphysik GmbH & Co. KG, 05.03.2021)
  - Immissionsprognose (KRÄMER EVERS Bauphysik GmbH & Co. KG, 10.03.2021)
  - Straßenvorplanung (Ingenieurbüro Westerhaus, 16.12.2021)
  - Wittekind-Atrium: Wirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (Lebensmittel oder Drogerieartikel + Bäckerei) unterhalb der Großflächigkeit (max. 799 m<sup>2</sup> VKF) sowie Potenzialanalyse und Ansiedlungsempfehlungen für sonstigen Einzelhandel auf Basis der Zielsetzungen des Märkte- und Zentrenkonzeptes der Stadt Osnabrück (CIMA Hannover, 24.03.2022)
3. Standorte von Trafostationen und Kabelverteilerschränken können im Einvernehmen mit der Stadtwerke Osnabrück AG geändert werden.
4. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig.
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 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).
6. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist mit Bombenblindgängern zu rechnen. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen. Sondierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen mit der Stadt Osnabrück, Fachbereich Bürger und Ordnung abzustimmen. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, der Fachbereich Bürger und Ordnung der Stadt Osnabrück oder der niedersächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
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. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
9. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
10. Das Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Es wird auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und auf die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. In der Nähe der Oberleitungsmasten (5 m-Umkreis) darf nicht ohne Abstimmung mit der DB Netz AG Osnabrück in den Untergrund eingegriffen werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
11. 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. 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.

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.

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.

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. Ansprechpartner bei der DB Netz AG ist: DB Netz AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung Osnabrück.

12. 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.
13. 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.
14. 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.

#### **Einziehung von Verkehrsflächen:**

Gemäß § 6 Absatz 5 und § 8 Absatz 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.