

Bebauungsplan Nr. 641 - Kath. Kirchengemeinde Lüstringen – (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 08.06.2020

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Die Stadt Osnabrück beabsichtigt, in Zusammenarbeit mit der Katholischen Kirchengemeinde Maria Hilfe der Christen und dem Bischöflichen Generalvikariat, den Bau einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück *Mindener Straße 337*. Da das Grundstück im planungsrechtlichen Sinne innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) liegt, wäre eine baurechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens derzeit nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 641 – Kath. Kirchengemeinde Lüstringen – aufgestellt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich sicherzustellen und die Schaffung weiterer Krippen- und Kindergartenplätze im Stadtteil Lüstringen zu ermöglichen. Hierbei fließt das Ergebnis eines durchgeführten Architektenwettbewerbes in den Planungsprozess mit ein.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 641 – Kath. Kirchengemeinde Lüstringen – im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 18.03. bis zum 12.04.2019 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen des Planverfahrens nach dem Aufstellungsbeschluss geringfügig in östliche Richtung vergrößert, um hier erforderliche Fläche für Stellplatzbedarfe nachweisen zu können.

Die Bauleitplanung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.400 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde.

Durch die Bauleitplanung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Ausbau der sozialen Infrastruktur) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil *Lüstringen* und liegt im Bereich der Grundstücke *Mindener Straße 337* und *Stadtweg 16/18*. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,65 ha.

2.2. Bestandsanalyse

Die Grundstücke liegen zwischen dem *Stadtweg* und der *Mindener Straße*. Die derzeitige Nutzung des nördlichen Bereiches mittels Kirche, Pfarrei und Jugendheim soll weiter bestehen bleiben. Der Süden des Planbereichs an der *Mindener Straße* wird derzeit vornehmlich wohnbaulich genutzt; dieser Bereich soll zukünftig zu einer Kindertagesstätte umgenutzt werden. Dafür werden die derzeit dort bestehenden Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt das nördliche Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Der zu beiden Seiten angrenzende Bestand im Norden wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück im Süden wird – wie der dort nach Osten und Westen angrenzende Bestand - im wirksamen FNP der Stadt Osnabrück als gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Da die vorliegende Bauleitplanung zumindest in Teilbereichen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Osnabrück entspricht, ist hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses erfolgt in diesem Fall im Rahmen einer Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

2.3.2. Berücksichtigung ökologischer Belange

Am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen (ergänzt durch Beschluss vom 03.09.2019). Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan liegt für die Fläche bisher nicht vor. Dementsprechend sind etwaige Vorhaben planungsrechtlich im Sinne innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) zu beurteilen.

2.4.2. Bodenschutz

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Planbereich nicht bekannt bzw. zu erwarten. Die Erkenntnisse aus den noch ausstehenden Beteiligungen bleiben hierzu noch abzuwarten.

2.4.3. Wasserrecht

Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder eines Trinkwassergewinnungsgebietes gem. § 48 NWG. Ebenso befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überschwemmungsbereiche von Osnabrücks Gewässern.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde bzw. es bestehen vertraglich fixierte Grundstückskaufoptionen der Kirchengemeinde.

3. Untersuchungen

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die folgenden Untersuchungen durchgeführt:

- Avifaunistische Bestandsaufnahme, Potentialabschätzung Fledermäuse und Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Landschaftsplanung Osnabrück, Volpers & Mütterlein GbR, März 2020
- Schalltechnische Untersuchung, HeWes Umweltakustik GmbH, März 2020

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte im Stadtteil *Lüstringen* in Kombination mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Geltungsbereich zu erhalten.

C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Der Planbereich teilt sich in einen Nordteil mit bestehenden Gebäuden (Kirche, Pfarrheim und Jugendheim) sowie Anschluss an den *Stadtweg* und einen südlichen Bereich direkt an der *Mindener Straße*, in dem die bisher dort vorhandenen Gebäude abgerissen und durch eine Kindertagesstätte ersetzt werden sollen. Dementsprechend sind auch die zu treffenden Festsetzungen in den zwei Bereichen unterschiedlich zu wählen.

Im Norden soll der bauliche Bestand erhalten bleiben. Gebäudeerweiterungen sollen zulässig sein, sofern sie in einer sinnvollen Dimension zu den bestehenden Gebäudekörpern stehen. Im südlichen Planbereich werden die Festsetzungen in Anlehnung an den Siegerentwurf eines vorangegangenen Architektenwettbewerbs getroffen. Der Siegerentwurf sieht eine ein Kindertagesstätte als zweigeschossiges Gebäude mit geneigten Dachflächen vor. Die Orientierung der Längsseite des Gebäudes ist in die Tiefe des Grundstücks angedacht, so dass das neue Gebäude zur *Mindener Straße* zurückhaltend in Erscheinung treten wird.



Bebauungsbeispiel (Siegerentwurf Architektenwettbewerb)

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vornehmlich über den *Stadtweg*. Zukünftig können die dort bereits vorhandene Grundstückszufahrt sowie die Stellplatzanlagen auch für die Nutzer der Kindertagesstätte genutzt werden. Dies macht vor allen Dingen vor dem Hintergrund Sinn, dass die Kirchennutzung eher in den Abendstunden bzw. an den Wochenenden Stellplatzbedarf erfordert, gerade zu diesen Zeiten die Kindertagesstätte geschlossen ist und somit keinen Stellplatzbedarf auslöst. Da aber einige derzeit vorhandenen Stellplätze durch die Außenraumplanung der hinzukommenden Kindertagesstätte überplant werden, ist eine zusätzliche Stellplatzanlage im Osten des Plangebietes südlich des Wohngebäudes *Stadtweg 20* geplant. Fußläufig sowie per Fahrrad wird die Kindertagesstätte selbstverständlich darüber hinaus auch von der *Mindener Straße* erreichbar sein. Ebenso sieht der Siegerentwurf des vorgeschalteten Architektenwettbewerbs eine Anlieferungsmöglichkeit für Waren von Süden her über die *Mindener Straße* vor. Da bereits jetzt schon ersichtlich ist, dass ein Wenden des Anlieferungsfahrzeuges auf dem Grundstück nicht möglich sein wird, informiert die Verkehrsplanung hierzu, dass sich eine entsprechende Anlieferung aufgrund des derzeitigen Verkehrsauskommens auf der *Mindener Straße* unter der Betrachtung notwendiger Sicherheitsgesichtspunkte als schwierig darstellen wird. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des zukünftigen Baugenehmigungsverfahrens mit Hilfe geeigneter Betriebsmaßnahmen ö. ä. eine adäquate Minimierung der Gefahrenlage nachzuweisen sein.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Planbereichs mit Elektrizität und Trinkwasser ist bereits derzeit über einen Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Derzeit ist auf dem Grundstück, auf dem zukünftig die Kindertagesstätte geplant ist, ein Trafostandort innerhalb des Gebäudes *Mindener Straße 337* vorhanden. Es ist geplant, diesen im weiteren Projektfortschritt in enger und frühzeitiger Rücksprache mit der SWO Netz GmbH zu ver- bzw. zu ersetzen. Dafür sieht der Bebauungsplan bereits einen Ersatzstandort vor.

Die Löschwasserversorgung im Planbereich richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Gas- und Wasserfaches e. V. „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Das Trinkwassernetz ist nach dem Trinkwasserbedarf ausgelegt und kann somit nur bedingt zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden. Kann in einem konkreten Fall der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich.

Das für den Planbereich erforderliche Entsorgungssystem für Schmutzwasser ist ebenfalls bereits heute an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen, welcher weiter bestehen bleiben kann.

Durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück *Mindener Straße 337* entsteht auf Grund von zusätzlicher Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der Tatsachen, dass das Grundstück aber bereits heute schon einen Regenwasserentwässerungsanschluss besitzt, der voraussichtlich weiter zur Verwendung kommen kann, sowie vor allen Dingen aufgrund der eingeschränkten Grundstücksverhältnisse vor Ort in Kombination mit der Tatsache, dass sich bestimmte Versickerungsanlagen in den Freiflächen schwierig mit den Sicherheitsbedürfnissen der angestrebten Kindergartennutzung vereinbaren lassen, wurde hier auf eine weiterführende Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit verzichtet. Es sei aber in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die überschlägige Karte zur Versickerungsfähigkeit der Böden auf den hier in Rede stehenden Grundstücken „grüne“, d.h. gute Voraussetzungen für

eine mögliche Oberflächenwasserversickerung vor Ort zeigen. Eine ortsnahe Regenwasserversickerung ist natürlich jederzeit sowohl im Hinblick auf ökologische Aspekte sowie, um die Kosten für (den Anschluss sowie) die tatsächliche Regenwasserableitung zu sparen, wünschenswert.

2.2.1. Energieversorgungskonzept

Die Vorgabe eines Wärmeenergieversorgungskonzeptes ist hier nicht sinnvoll, da in diesem Bestandsgebiet mit Erdgasnetz keine öffentlichen Wärmenetze oder anderweitige Heizzentralen der Stadtwerke vorhanden oder geplant sind, die für eine Wärmeversorgung in Frage kommen würden. Dementsprechend ist ein Wärmeenergieversorgungskonzept seitens des Projektinitiators auf Objektebene zu erstellen. Derzeit ist eine konventionelle Bauweise geplant, die konkrete Energieeffizienzklasse steht bisher noch nicht fest.

2.3. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet wird über Wege im Sinne des § 68 Absatz 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) erschlossen, in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Da es im Planbereich einen eigenen intern genutzten Kinderspielplatz geben wird ist die Lage des Gebiets in Bezug auf den Einzugsbereich eines öffentlichen Kinderspielplatzes irrelevant.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Absatz 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45/40 dB(A)

Mischgebiete (MI) tags: 60 dB(A) nachts: 50/45 dB(A)

In diesem Fall (ohne Festsetzung eines konkreten Baugebietes zur Art der baulichen Nutzung auf Bebauungsplanebene) kommen die Baugebietsgrenzwerte gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zur Anwendung; dementsprechend werden hier die Werte für das Allgemeine Wohngebiet im Norden und für das Mischgebiet im Süden zu Rate gezogen. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

3.1. Verkehrslärm

Die Bewertung des Verkehrslärms allgemein erfolgt nach der DIN 18005.

Durch die Bauleitplanung werden das derzeit vorhandene Verkehrsaufkommen sowie der damit einhergehende Verkehrslärm lediglich durch den Bring- und Abholverkehr

sowie den Anlieferungsverkehr von Waren der im Verfahrensbereich neu hinzukommenden Kindertagesstättennutzung beeinflusst. Aufgrund der im Verhältnis zum heutigen Aufkommen geringen zusätzlichen Belastung ist mit keiner ausschlaggebenden Veränderung der Verkehrssituation insgesamt zu rechnen. Trotzdem wurde gerade auch vor dem Hintergrund, dass die Umplanungen im Außenbereich die Neuplanung einer Stellplatzanlage mit bis zu 15 Stellplätzen im Süden einer vorhandenen Wohnnutzung nötig macht, eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese Betrachtung von der HeWes Umweltakustik vom März 2020 hat ergeben, dass trotz der zu betrachtenden Fahrbewegungen durch Anlieferungen und der zu erwartenden Parkverkehre keine Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, da die Richtwerte an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Darüber hinaus zeigt die Einsichtnahme in den Schallimmissionsplan der Stadt Osnabrück aus dem Jahre 2018, dass sowohl der Neubau der Kindertagesstätte als auch die Bestandsnutzungen dem Straßenlärm einerseits der *Mindener Straße* aber auch des *Stadtwegs* ausgesetzt sind, und dass hier mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (sowohl tagsüber als auch in der Nacht) zu rechnen ist. Im Weiteren wird hier nur der Lärm tagsüber betrachtet, da alle schutzwürdigen im Verfahrensbereich zulässigen Nutzungen tagsüber stattfinden. Der o.g. Schallimmissionsplan der Stadt Osnabrück zeigt hier Werte von bis zu 70/75 dB(A) in den Tagstunden im Bereich der Kindertagesstätte. Im Bereich der bestehenden Kirchennutzung werden Lärmwerte von bis zu 60 dB(A) in den Tagstunden erreicht. Somit werden die Richtwerte im Bereich der Kindertagesstätte um bis zu 15 dB(A) tagsüber überschritten. Die Überschreitungen im Nutzungsbereich der Kirche liegen bei bis zu 5 dB(A) tags. Zum Schutz der Fassaden ist zukünftig im Bebauungsplan im Bereich des Kindertagesstättenneubaus der Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8 festgesetzt. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind Außenbauteile hinsichtlich ihrer Schalldämmung entsprechend der Vorgaben aus der DIN 4109 auszuführen. Gemäß der DIN 4109-2 aus 07/2016 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten, dass bei offener Bauweise – wie hier vorgesehen – der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich herabgesenkt werden darf. Auf eine Festsetzung eines Lärmpegelbereiches für den nördlichen Bereich der Kirche (in diesem Fall Lärmpegelbereich II) kann hier verzichtet werden, da aufgrund der weitreichenden Forderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) an Außenbauteile von Wohngebäuden in der Regel schon Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen sind. In den Lärmpegelbereichen I bis III ist durch diese Wärmeschutzanforderung das erforderliche Schalldämmmaß ebenfalls erreicht, da sich diese modernen, energetisch effizienten Bauten passiv gegen den Schalleintrag schützen. Der objektbezogene Nachweis obliegt dem zuständigen Architekten mit dem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich des Schienenlärms tagsüber durch die südlich des Verfahrensbereiches gelegene Bahnlinie kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungslärmwerte.

Dementsprechend bleibt festzuhalten, dass mithilfe der beschriebenen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfes die gesunden Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

3.2. Gewerbelärm

Die Bewertung des Gewerbelärms erfolgt nach der TA Lärm.

Maßgeblicher Gewerbelärm wirkt auf den Geltungsbereich nicht ein und selbst löst ebenfalls keinen Gewerbelärm aus.

3.3. Luftreinhaltung

Der Planbereich liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung muss nicht zwingend ein konkretes Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden, da es ausreicht, lediglich der bodenrechtliche Status festzulegen. Somit wird in diesem Verfahren gemäß § 9 Baugesetzbuch eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Norden bzw. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Süden festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird - auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit der Ressource ‚Grund und Boden‘ – auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei zulässiger Eingeschossigkeit im Norden bzw. auf eine GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 bei zulässiger Zweigeschossigkeit im Süden festgesetzt. Diese Kennziffern garantieren eine gute Ausnutzung der Grundstücke und entsprechen der Ausnutzbarkeit der angrenzenden Bereiche bzw. entsprechen oder liegen unter den höchstzulässigen Werten der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 17) für die entsprechende Gebietsnutzung.

4.2.1. Gebäudehöhen

Um zu verhindern, dass unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu nachbarschaftlichen Spannungen innerhalb der Bestandssituation führen, setzt der Bebauungsplanentwurf im südlichen Planbereich eine Höhe fest, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Die maximale Gebäudehöhe wird dabei als maximale Gebäudeoberkante (OK) bei Sattel-, Pult- und Flachdächern in Bezug auf die Höhe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, was eine zweifelsfreie Höhenbestimmung der maximalen Gebäudehöhe definiert. Im Norden wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt, da durch die hier bereits bestehende Kirche eine dominante Höhenvorgabe besteht, wobei davon ausgegangen werden kann, dass diese Gebäudehöhe bei gleichzeitig hier zulässiger Eingeschossigkeit nicht übertroffen wird.

4.3. Bauweise

Die Festsetzung über die Bauweise regelt die Notwendigkeit, einen seitlichen Grenzabstand einzuhalten. Im Planbereich wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, u.a. vor dem Hintergrund, dass diese Bauweise dem angrenzenden Bestand sowie dem mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Konzept entspricht.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der gewünschten städtebaulichen Ordnung ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dafür werden in den einzelnen Teilbereichen jeweils Baufelder festgesetzt, welche die gewünschte städtebauliche Zielrichtung dieses Bebauungsplanes absichern. Bei den Bestandsgebäuden Pfarrei und Jugendheim im Norden sind hierbei noch einige eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten im Nahbereich der Gebäude mitberücksichtigt worden.

4.4.1. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird im südlichen Gemeinbedarfsbereich für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Hierdurch werden Bereiche für die notwendigen baulichen Anlagen und somit zusammenhängende und unverbaute Garten- und Grünbereiche für die Freiraumnutzung der Nutzer vor Ort (hier: Kindertagesstätte) sichergestellt. Dies geschieht vornehmlich vor dem Hintergrund, dass die Grüngestaltung von Grundstücken maßgeblich den Städtebau mitprägen und Einbauten und versiegelte Flächen in Form von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen würden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einer bioklimatisch ungünstigen Situation, so dass sich die zukünftige Versiegelung der Grundstücke in einem vertretbaren Maße befinden sollte. Ebenfalls vor diesem Hintergrund, einer zu hohen Versiegelung des Grundstücks entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsgünstigen Belägen ausgestattet werden müssen.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um zukünftig erforderliche Einrichtungen und Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger außerhalb öffentlicher Flächen dauerhaft zu sichern, sind die betroffenen Privatgrundstücke mit beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu belasten. Der Planentwurf zeigt ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, welches sich in einer Breite von 3 Metern vom *Stadtweg* im Norden östlich entlang der Kirche sowie der Kindertagesstätte bis zur *Mindener Straße* erstreckt. Im oberen Bereich wird dieses Leitungsrecht durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger begleitet, welches an dem geplanten Trafostandort endet. Die Verkehrsplanung informiert in diesem Zusammenhang, dass hier durch geeignete Maßnahmen (z.B. verschließbare Poller, Sperrbügel o.ä.) eine permanente Befahrung des Weges über PKW in ganzer Länge verhindert werden sollte. Hinsichtlich der in diesem Zusammenhang diskutierten etwaigen öffentlichen Widmung des Fußweges von der *Mindener Straße* zum *Stadtweg* für die Allgemeinheit benötigt die Kirchengemeinde noch Bedenkzeit, da eine solche Entscheidung auch vom Kirchenvorstand beschlossen werden muss. Auf eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan wird daher verzichtet, da eine spätere privatrechtliche Vereinbarung dadurch weiterhin möglich bleibt. Die Kirchengemeinde beabsichtigt in jedem Fall, den Weg für die Allgemeinheit als Quartiersverbindung offen zu halten.

4.5.2. Artenschutz, Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Bei der Avifaunistischen Bestandsaufnahme, der Potentialabschätzung Fledermäuse und dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass durch die beabsichtigten hochbaulichen Maßnahmen sowie Umgestaltung der Außenanlagen (Planstand 02.03.2020) eine wesentliche Reduzierung des Fortpflanzungserfolgs für die Populationen der meisten im Untersuchungsgebiet lebenden Vögel und Fledermäuse nicht zu erwarten ist, wenn folgende Maßnahmen erfolgen:

Zunächst sind die Gebäudeabrissarbeiten in der Zeit von Oktober bis Februar und jegliche Gehölzrodungen in der Zeit vom 1. November bis zum 15. Februar vorzunehmen. Auch innerhalb dieser Zeiten sind die Gebäude und Bäume vor den Abriss- und Rodungsarbeiten eingehend auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen (es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen).

Darüber hinaus ist die Installation von jeweils mindestens drei artspezifischen Nistkästen bzw. -hilfen für Dohle und Mehlschwalbe an Bestandsgebäuden (z.B. Kirche oder Jugendheim) sowie innerhalb der Gartenflächen für die Kohlmeise vorzunehmen (CEF-M1). Ebenfalls an den Bestandsgebäuden sind drei Fledermauskästen zu installieren (CEF-M2). Diese fachgerecht gestalteten Kästen sollen vor Beginn der Abriss- bzw. Fällarbeiten fachgerecht aufgehängt sowie dauerhaft gepflegt und außerhalb der Brut- und Nutzungszeiten jährlich gereinigt werden. Für die Montage der Kästen sind die bestehenden Gebäude und Gartenflächen im Verfahrensbereich von einer fachkundigen Person vorweg in Augenschein zu nehmen, um die passenden Standorte für die Maßnahmen genau festzulegen.

Trotz Vorliegen eines Angebotsbebauungsplanes ist hier bereits aufgrund fortgeschrittener Vorhabenplanung und insbesondere dem derzeitigen Stand der Außenanlagenplanung ersichtlich, dass voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Hierbei kann es sich konkret um die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten Buchfink (zwei Reviere) sowie Amsel, Klappergrasmücke und Zilpzalp (je ein Revier) handeln. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese Verluste nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden können. Um das Vorhaben dennoch umsetzen zu können, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nötig, welche aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt werden können, solange es keine zumutbaren Alternativen für die Planung gibt und sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art(en) nicht verschlechtert. Um sicherzustellen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population sich hier nicht verschlechtert, werden Flächen zum Erhalten der bestehenden Begrünung sowie Flächen für neue Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem werden die Pflanzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes auf die Belange der Arten abgezielt. Vor diesem Hintergrund wird im Verfahrensbereich festgesetzt, dass die Pflanzflächen jeweils aus einer dichten Strauchpflanzung im unteren Bereich bestehen müssen sowie hier Blüten-, Beeren- und Dornensträuchern laut speziell modifizierter Pflanzliste A zu je einem Drittel zu verwenden sind. Die Pflanzung von Bäumen ist zusätzlich über den dichten Sträuchern zulässig. Aufgrund der bisher nicht ausreichenden Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen im Stadtteil sowie im gesamten Stadtgebiet ist das öffentliche Interesse an der Herstellung einer vierzügigen Kindertagesstätte in jedem Fall gegeben. Da sich das dafür zur Verfügung stehende Grundstück auch aufgrund der dort bereits vorhandenen Nutzungen leider nicht als großzügig darstellt, musste u.a. aufgrund des Nachweises der erforderlichen Außenanlagen für die Kinderbetreuungseinrichtung die Außenraumplanung auch in Bezug auf die bereits vorhandenen Stellplätze angepasst werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine angrenzende Grundstücksfläche für den zukünftigen Stellplatznachweis angekauft. Die Erteilung der oben erwähnten notwendigen Ausnahmegenehmigungen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes und des zu beschließenden Bebauungsplanentwurfes so weit in Aussicht gestellt, dass keine Gründe erkennbar sind, die die Umsetzung des Bebauungsplanes im Grundsatz infrage stellen. Somit wird diesseits im Rahmen der Prüfung der Realisierbarkeit der vorliegenden städtebaulichen Planung davon ausgegangen, dass die finale Erteilung dieser Ausnahmegenehmigungen gegebenenfalls auch mittels Modifizierung der konkreten Ausführungsplanung (weniger Stellplätze, dafür mehr Pflanzfläche) im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen wird.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich – modifizierte Liste

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt-ver- träglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15 m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30 m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30 m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20 m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20 m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25 m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30 m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40 m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10 m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25 m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20 m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20 m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10 m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15 m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30 m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40 m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25 m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8 m	E/H	
	Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15 m	E	
	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8 m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12 m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10 m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25 m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35 m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25 m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30 m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30 m	E	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt-ver- träglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4 m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6 m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6 m	E/H	ja
	Europäische Stech- palme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6 m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2 m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3 m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3 m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6 m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3 m	H	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt-ver- träglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20 m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6 m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3 m	-	ja

4.5.3. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die ökologischen Funktionen des Verfahrensbereiches dauerhaft zu gewährleisten, ist es notwendig, dass bei der weiteren Planung ein hohes Maß an vorhandenen Grün-/Gehölzflächen erhalten bleiben, so dass alle Baumfällungen und Gehölzrodungen im Eingriffsbereich auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu beschränken sind. Gleichzeitig kann hierdurch ein positiver Effekt für das Lokalklima im bereits vorbelasteten Bereich erreicht werden. Vor diesen Hintergründen werden einige Bäume und Grünstrukturen darüber hinaus zum Erhalten festgesetzt.

In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen getroffen, dass acht prägnante Bäume zu erhalten sind. Hierdurch kann der gesamte Eingriff reduziert werden und ein sinnvoller Beitrag für die Begrünung und Beschattung z.B. des hier vorhandenen bzw. vorgesehenen Betgartens bzw. Spielplatzes geleistet werden. Der Baum im Süden der Kirche ist im Wettbewerbskonzept zudem als Kletterbaum vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen ein fachgerechter Baumschutz anzuwenden ist. Sollten in den Außenanlagen Versiegelungen im Nahbereich von Baumkronen oder unterhalb der Baumkronen vorgesehen werden – auch wenn es sich hierbei um den bereits derzeitigen Zustand handelt – sind bei den Umgestaltungen dennoch Vorkehrungen zu treffen, die dem Baumschutz gerecht werden (z. B. Stamm- und Wurzelschutz). Die zu erhaltenden Bäume und Vegetationsbestände sind unter Beachtung der DIN

18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau — Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) vor Baubeginn vor Schäden zu schützen. Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Umsetzung der Planung die Abstimmung mit dem Fachdienst Naturschutz und Landschaftsplanung der Stadt Osnabrück zu suchen sowie einen Baumsachverständigen zu beteiligen.

Des Weiteren werden vor den zuvor genannten Hintergründen einige Flächen festgesetzt, in denen der vorhandene Bewuchs zu erhalten ist. Sollten Bäume und/oder andere Bepflanzungen in diesen mit Pflanzbindung versehenen Flächen abgängig sein, sind sie durch heimische standortgerechte Gehölze (Pflanzauswahl: siehe Pflanzliste A) fachgerecht zu ersetzen. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Gesetzliche Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern.

4.5.4. Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen

Der Verlust von Bäumen und Grünstrukturen, der mit der Neubebauung und der Gestaltung der Außenanlagen verbunden ist, soll zumindest teilweise an geeigneten Stellen ausgeglichen werden. Auf den Grundstücken ist daher eine Anpflanzung von insgesamt mindestens zehn neu anzupflanzenden Bäumen vorgesehen. Hierfür ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen (s. Pflanzliste A) festgesetzt. Die meisten (acht) Baumstandorte können frei gewählt werden, solange nachbarschaftsrechtliche Belange hierdurch nicht berührt werden. Jedoch sollen zwei konkrete Baumstandorte festgelegt werden (siehe entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan), da hier von einem freien, ungestörten Wachstum der neuen Bäume aufgrund der Entfernung der Standorte von baulichen Anlagen o.ä. ausgegangen werden kann.

Es werden weiterhin Grünflächen und deren Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (s. Pflanzliste A) festgesetzt. Diese Festsetzung wird vornehmlich aus artenschutzrechtlichen Gründen getroffen (siehe Punkt 4.5.2); gleichfalls wird hierdurch aber auch ein Teilausgleich für den Eingriff in das derzeit stark begrünte Grundstück hergestellt.

Auch hierbei leistet die Verwendung von heimischen Gehölzen einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Durch alle gewählten Festsetzungen zur Begrünung soll dem Grundstück etwas von der derzeitigen begrünten Anmutung erhalten bleiben, wenn durch das Vorhaben ansonsten Grünstrukturen wegfallen müssen.

Wie zuvor beschrieben sind auch hier Bäume und/oder andere Bepflanzungen in diesen mit Pflanzbindung versehenen Flächen durch heimische standortgerechte Gehölze (Pflanzauswahl: siehe Pflanzliste A) fachgerecht zu ersetzen, sollten sie abgängig sein.

4.5.5. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen

In Grundstücksbereichen, in denen es bereits im aktuellen Zustand Grünstrukturen gibt, die auch im Rahmen der angedachten Außenraumplanungen zumindest in Teilen erhalten bleiben können, wird die Festsetzung zum Erhalt dieser Bestandsbegrünungen über eine Festsetzung zum Anpflanzen weiterer ergänzender Begrünungen (siehe Punkt 4.5.4) ergänzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass Grünstrukturen, die gegebenenfalls im Rahmen der konkreten Ausbauarbeiten zurückgeschnitten oder zerstört werden, direkt wieder gepflegt bzw. ersetzt werden. In

Summe kann auch über diese Festsetzung eine Reduzierung des Eingriffs bzw. ein Teilausgleich für den Eingriff in das derzeit stark begrünte Grundstück hergestellt werden.

4.5.6. Stellplatzbegrünung

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächen-deckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Festsetzung zur Begrünung durch standortgerechte großkronige Laubbäume (s. Pflanzliste B) wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffekts führt. Als Baumpflanzungen kommen lediglich Hochstämme in Frage, um Konflikte zwischen parkenden Autos und dem Kronenbereich der Bäume zu vermeiden. Als Hochstamm bezeichnet man Bäume, deren Kronenansatz in mindestens 180 — 220 cm Höhe liegt. Durch diese Maßnahme wird ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.

Pflanzliste B:

- Standortgerechte großkronige Laubbäume zur Begrünung von Stellplatzanlagen -

botanischer Artenname	deutscher Artenname	Wuchshöhe in m	Breite in m
Acer platanoides	Spitzahorn	20 bis 30	15 bis 22
Acer platanoides (oder in Sorten: 'Cleveland', 'Columnare')	Spitzahorn	10 bis 15	5 bis 7
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	10 bis 15	8 bis 12
Alnus spaethii	Erle Spaethii	12 bis 15	8 bis 10
Betula pendula	Sandbirke	18 bis 25	10 bis 15
Carpinus betulus (oder in Sorten: 'Fastigiata', 'Frans Fontaine')	Pyramiden-Hainbuche	15 bis 20	4 bis 6
Carpinus betulus	Hainbuche	10 bis 20	7 bis 12
Corylus columna	Baumhasel	15 bis 18	8 bis 12
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	15 bis 18	8 bis 12
Quercus cerris	Zerreiche	20 bis 30	10 bis 15
Quercus palustris	Sumpfeiche	15 bis 20	8 bis 15
Quercus petraea	Traubeneiche	20 bis 30	15 bis 20
Quercus robur	Stieleiche	25 bis 35	15 bis 20
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie	20 bis 25	12 bis 18
Tilia cordata	Winterlinde	18 bis 20	12 bis 15
Tilia cordata (oder in Sorten: 'Greenspire')	Amerikanische Stadtlinde	18 bis 20	10 bis 12
Tilia tomentosa	Silberlinde	25 bis 30	15 bis 20
Tilia tomentosa (oder in Sorten: 'Brabant')	Brabanter Silberlinde	20 bis 25	12 bis 18
Tilia x europaea	Holländische Linde	30 bis 35	18 bis 20

4.5.5. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei allen Gebäudedächern soll ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas geleistet werden. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen.

Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers heizen sich darunterliegende Räume im Sommer nicht so stark auf, während die isolierende Wirkung der Dachbegrünung im Winter den Heizenergiebedarf senkt. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten.

Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden.

Durch die Befreiung für Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, wird mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, alternativ einen Beitrag zum globalen Klimaschutz zu leisten und gleichzeitig eine rentable und zukunftssichere Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen erzeugen Strom bzw. Wärme und ersetzen dadurch die konventionelle Energieerzeugung, die oftmals mit hohen klimaschädlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke sind für Solaranlagen nicht höher als die des Gründachs.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht wünschenswert. Da Gründächer für eine niedrigere Umgebungstemperatur im Vergleich zu nicht begrünten Dachflächen sorgen, können sie sich positiv auf den Wirkungsgrad und somit dem Stromertrag von Photovoltaikanlagen auswirken. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kann eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlage demnach durchaus sinnvoll sein.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Absatz 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.1. Dächer

In der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen werden Flach-, Pult- bzw. Satteldächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15° festgesetzt. Dies entspricht dem Siegerentwurf für die dort geplante Kindertagesstätte, spiegelt aber auch den umgrenzend vorhandenen Gebäudebestand mit vornehmlich Satteldächern wider. Somit wird gewährleistet, dass sich das neue Gebäude harmonisch in das vorhandene Bebauungsgefüge einfügen vermag. Auf der nördlichen Fläche wird von einer konkreten Festsetzung für die Dächer abgesehen, da hier vornehmlich

die vorhandene Kirche das städtebauliche Bild prägt. Bezüglich dieses Kirchengebäudes kann davon ausgegangen werden, dass sie in ihrem Bestand (nahezu) unverändert bestehen bleibt.

5.2. Technische Dachaufbauten

Um zu verhindern, dass technische Dachaufbauten (insbesondere Lüftungsanlagen) eine Ortsbildbeeinträchtigende Wirkung entfalten, sind diese, sofern sie mehr als 1 m über den obersten Dachabschluss des jeweiligen Dachabschlusses hinausragen, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante einzuhausen.

5.3. Einfriedungen

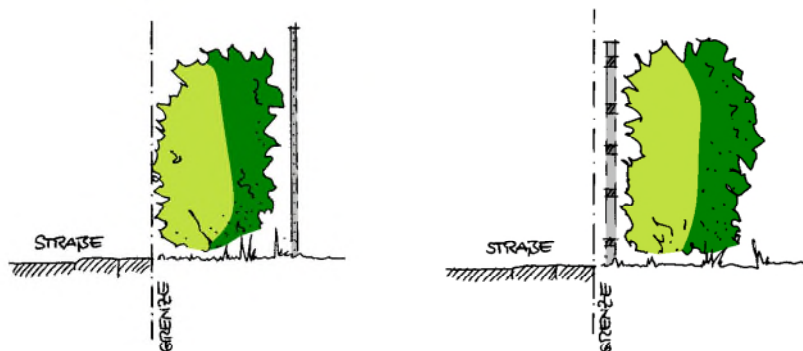
Um zu verhindern, dass die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Grundstücke durch hohe, dichte Einfriedungen zu den der Allgemeinheit zugänglichen Verkehrsflächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam „abgeschottet“ werden, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken (s. Pflanzliste A) zulässig. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.

Die Hecken können mit durchsichtigen Zaunanlagen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Nutzern ausreichend Berücksichtigung findet.

Maschendrahtzäune sowie Drahtgitterzäune können in der Regel ausnahmslos als durchsichtig angesehen werden. Bei Holzzäunen ist die Frage der Durchsichtigkeit abhängig von der Ausführung, insbesondere von den Abständen zwischen den einzelnen Holzelementen.

Von einer „offenen“ also durchsichtigen Einfriedung wird man noch nicht sprechen können, wenn die Lücken zwischen den Latten gerade der Breite der Latten entsprechen, wohl aber dann, wenn auch bei einer Betrachtung von der Seite unter einem Winkel von 45° ein der Lattenbreite entsprechender „Durchblick“ gewährleistet ist (Große-Suchsdorf / Lindorf / Schmaltz / Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 8. Auflage, § 12a Rn. 24).

Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist es unerheblich, ob die Hecke vor oder hinter der baulichen Anlage oder die bauliche Anlage (z. B. Maschendrahtzaun) in die Hecke eingeflochten ist. Erforderlich ist allerdings, dass die Gesamteinfriedung zu gleichen Teilen aus Hecke und baulicher Anlage besteht.



Beispiele für die Kombination aus Hecke und baulicher Einfriedung

6. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherinnen und Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

6.1. Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Für den Planbereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung weder eine Kampfmittelsondierung noch eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen durchgeführt. Somit besteht innerhalb des Planbereichs der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplanentwurf vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass im Geltungsbereich mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1. Baudenkmale

Da an dem Kirchengebäude bereits einige bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, wird sie in der Denkmalliste der Stadt Osnabrück lediglich als Nichtdenkmal geführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Verfahrensbereiches demnach keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Da jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird im Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

8. Maßnahmen

8.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist keine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

D Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 641 – Kath. Kirchengemeinde Lüstringen - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Die geplante Neuversiegelung – im Wesentlichen in Form eines Parkplatzes im Osten des Plangebietes - erstreckt sich über bestehende Gartenflächen, über deren ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Biotoptypen keine aktuellen Informationen vorliegen. Außerdem werden Bestandsgebäude an der Mindener Straße abgerissen und das Baufenster für den Kitaneubau in vorhandene Gehölzbestände nach Norden hin erweitert. Insgesamt wird aber das ökologische Potenzial im Plangebiet durch den Nachweis von siebzehn Brutvogelarten sowie der Eignung als Nahrungshabitat (struktureiche Gärten - und dem Vorhandensein geeigneter Quartiere für Fledermäuse unterstrichen. Acht erhaltenswerte Bäume werden durch eine entsprechende Festsetzung im Bestand gesichert, weitere Gehölzstrukturen als Flächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot festgesetzt. Die aktuell schlechte bioklimatische Ausgangssituation wird naturgemäß durch die zusätzlichen Versiegelungen verschärft; die Gartenflächen sind zudem als

Kaltluftproduktionsfläche anzusehen. Diese mit einer Neuversiegelung einhergehenden Beeinträchtigung des kleinräumigen Stadtklimas können durch die optional festgesetzte Dachbegrünung auf dem neuen Gebäude gemindert werden. Ähnlich positiv ist die Festsetzung zu pflanzender Hecken und Bäume – hier v.a. im Bereich des neuen Parkplatzes - zu werten. Die kleinräumige Neuversiegelung der anstehenden Böden wird hinsichtlich des Bodenschutzes als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegend eingeschätzt; es wird zudem eine versickerungsgünstige Pflasterung festgesetzt.

Mit Blick auf den Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht insofern Bedenken, als dass für die Umsetzung des B-Planes eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zur Zerstörung von nicht durch CEF-Maßnahmen vorzeitig ersetzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten erteilt werden muss. Dies kann je nach Umsetzung des B-Planes die Arten Buchfink (zwei Brutpaare), Amsel, Zilpzalp und Klappergrasmücke mit jeweils einem Brutpaar betreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dennoch keine Gründe erkennbar, die die Umsetzung des B-Planes im Grundsatz infrage stellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für potenziell vorkommende Fledermäuse und die vorkommenden Brutpaare der Vogelarten Dohle, Mehlschwalbe und Kohlmeise werden mittels der Festsetzung Nr. 5 abgewendet. Dem artenschutzrechtlichen Tötungsverbot begegnen die textliche Festsetzung Nr. 4 sowie der Hinweis Nr. 8.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter.

E Abwägung der Umweltbelange

Die Schaffung von Planungsrecht für den Bau einer Kindertagesstätte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 641 – Kath. Kirchengemeinde Lüstringen – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen, solange die Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz Berücksichtigung finden.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit dieser Bebauungsplanaufstellung sollen Flächenressourcen für die Realisierung einer dringend benötigten Kindertagesstätte im Stadtteil *Lüstringen* erschlossen werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

2. Flächenbilanz

Planbereichsfläche:	ca. 6.382 m²	
Bauflächen:	ca. 6.382 m ²	
davon Gemeinbedarfsfläche Kirchliche Zwecke:		ca. 4.231 m ²
davon Gemeinbedarfsfläche Soziale Zwecke		ca. 2.151 m ²