

# Stadt Lingen (Ems)

**Bebauungsplan Nr. 203**  
nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)  
mit örtlichen Bauvorschriften

**Baugebiet: „Alter Viehmarkt“**

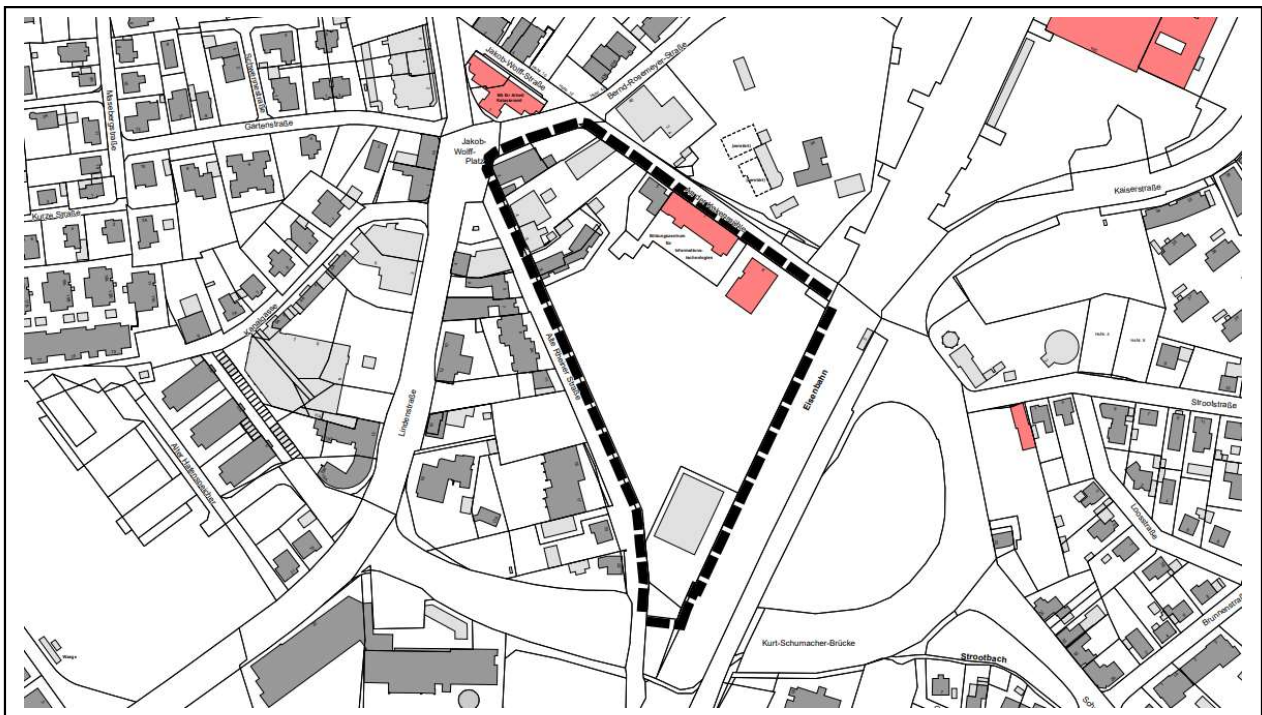
## Begründung zum Bebauungsplanentwurf

zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und  
zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

### Übersichtsplan

Grundlage des Übersichtsplanes:

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für  
Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen, Katasteramt Lingen, 2025



### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche zwischen der Bernd-Rosemeyer-Straße, dem Jakob-Wolff-Platz, der Alten Rheiner Straße, der Kurt-Schumacher-Brücke, der Bahnlinie Hamm-Emden und der Straße An der Kokenmühle.

Der Bebauungsplanentwurf ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 500 angefertigt worden.

## **INHALTSÜBERSICHT**

**Seite**

|            |                                                                                                                                                                                              |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>RECHTSGRUNDLAGEN / ANLASS DER PLANUNG</b>                                                                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG</b>                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| 2.1        | Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 20 über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021 | 5         |
| 2.2        | Landesraumordnungsprogramm/Regionales Raumordnungsprogramm                                                                                                                                   | 8         |
| 2.3        | Flächennutzungsplan                                                                                                                                                                          | 11        |
| <b>3.</b>  | <b>BESTEHENDES PLANUNGSRECHT</b>                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| <b>4.</b>  | <b>INNENENTWICKLUNG<br/>(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB)</b>                                                                                                                      | <b>14</b> |
| <b>5.</b>  | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>                                                                                                                                                            | <b>15</b> |
| 5.1        | Gesamtplanung                                                                                                                                                                                | 15        |
| 5.2        | Geltungsbereich / Bestand                                                                                                                                                                    | 16        |
| <b>6.</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME/ANALYSE</b>                                                                                                                                               | <b>17</b> |
| 6.1        | Bestehende Nutzungen im Plangebiet                                                                                                                                                           | 17        |
| 6.2        | Grünstrukturen / Topografie                                                                                                                                                                  | 19        |
| <b>7.</b>  | <b>PLANUNG</b>                                                                                                                                                                               | <b>19</b> |
| 7.1        | Planungsinhalte                                                                                                                                                                              | 19        |
| 7.2        | Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan                                                                                                                                                  | 20        |
| 7.3        | Verkehrliche Erschließung                                                                                                                                                                    | 24        |
| 7.4        | Grünflächen / grünordnerische und artenschutzbezogene Festsetzungen                                                                                                                          | 28        |
| 7.5        | Stadtgestaltung                                                                                                                                                                              | 29        |
| 7.6        | Planungsrechtliche Festsetzungen                                                                                                                                                             | 30        |
| 7.6.1      | Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                    | 30        |
| 7.6.1.1    | Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO                                                                                                                                                        | 30        |
| 7.6.1.2    | Fläche für den Gemeinbedarf                                                                                                                                                                  | 37        |
| 7.6.2      | Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                          | 39        |
| 7.6.3      | Örtliche Bauvorschriften                                                                                                                                                                     | 51        |
| 7.6.4      | Freiflächenutzungen                                                                                                                                                                          | 56        |
| 7.7        | Ver- und Entsorgung                                                                                                                                                                          | 57        |
| 7.8        | Brandschutz                                                                                                                                                                                  | 60        |
| 7.9        | Nachrichtenverkehr                                                                                                                                                                           | 60        |
| <b>8.</b>  | <b>KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 ABS. 5 BAUGB</b>                                                                                                                                                 | <b>61</b> |
| <b>9.</b>  | <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB</b>                                                                                                                                       | <b>61</b> |
| <b>10.</b> | <b>HINWEISE</b>                                                                                                                                                                              | <b>61</b> |
| <b>11.</b> | <b>PLANUNTERLAGE</b>                                                                                                                                                                         | <b>63</b> |

## **INHALTSÜBERSICHT**

**Seite**

|            |                                                                                        |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12.</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>                         | <b>63</b> |
| 12.1       | Belange des Verkehrs                                                                   | 63        |
| 12.2       | Belange von Natur und Landschaft                                                       | 64        |
| 12.3       | Belange des Immissionsschutzes                                                         | 69        |
| 12.3.1     | Schallimmissionen Verkehrslärm                                                         | 69        |
| 12.3.2     | Schallimmissionen Gewerbelärm                                                          | 73        |
| 12.4       | Belange der Infrastrukturversorgung                                                    | 75        |
| 12.5       | Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel                              | 77        |
| 12.5.1     | Denkmal- und Bodendenkmalpflege                                                        | 77        |
| 12.5.2     | Altlasten                                                                              | 78        |
| 12.5.3     | Kampfmittel                                                                            | 80        |
| <b>13.</b> | <b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</b>                               | <b>82</b> |
| 13.1       | Städtebauliche Kenngrößen                                                              | 82        |
| 13.2       | Städtebauliche Kalkulation                                                             | 82        |
| 13.3       | Umsetzung / Realisierung                                                               | 82        |
| <b>14.</b> | <b>BETEILIGUNGSVERFAHREN</b>                                                           | <b>83</b> |
| 14.1       | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB                           | 83        |
| 14.2       | Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange<br>nach § 4 Abs. 1 BauGB | 88        |
| 14.3       | Abwägungsergebnisse                                                                    | 88        |
| <b>15.</b> | <b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG</b>                                          | <b>88</b> |
| <b>16.</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                                              | <b>90</b> |

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

**Seite**

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als<br>Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, unmaßstäblich | 9  |
| Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich                                                            | 11 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems),<br>unmaßstäblich                          | 12 |
| Abbildung 4: Anpassung Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems),<br>unmaßstäblich                                   | 13 |
| Abbildung 5: Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open, unmaßstäblich                                                     | 17 |
| Abbildung 6: Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan, unmaßstäblich                                               | 23 |

## **TABELENSVERZEICHNIS**

**Seite**

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB | 14 |
| Tabelle 2: Teilflächengrößen im Plangebiet                    | 81 |

## **1. RECHTSGRUNDLAGEN / ANLASS DER PLANUNG**

### **• Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung

### **• Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt von Lingen (Ems) in einer städtebaulich Übergangslage zwischen zentraler Innenstadt und Hochschulumfeld direkt an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bernd-Rosemeyer-Straße. Resultierend aus dieser Lage besteht innerhalb des Plangebietes eine Gemengelage von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen (Hochschule und VHS) öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie einer öffentlichen Parkanlage.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 nach § 34 BauGB (Vorhaben im bebauten Innenbereich)

Auf Grund der beschriebenen Lage des Plangebietes ist das Plangebiet in besonderer Weise dazu geeignet, innerhalb der bestehenden Bebauung und auch im Sinne einer städtebaulich geordneten und maßvollen baulichen Nachverdichtung der bestehenden Bebauung weitere gewerbliche Einheiten zu ermöglichen und anzusiedeln.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Lingen (Ems) eine stetige Nachfrage nach Schaffung von zusätzlichem Wohnraum insbesondere in innenstadtnaher Lage. Da die Stadt Lingen (Ems) bemüht ist, die Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche im Sinne einer Nachverdichtung vorzunehmen, bietet das Plangebiet sowohl aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt als auch der Tatsache, dass es teilweise bereits bebaut ist, großes Potential für eine geordnete und städtebaulich verträgliche bauliche Nachverdichtung.

Aufgrund der Nähe zur Fachhochschule (FH) Lingen sollen die im Plangebiet vorhandenen Bildungseinrichtungen, insbesondere die der Hochschule zugeordneten, gesichert und gestärkt sowie ebenfalls im Sinne der städtebaulich verträglichen Nachverdichtung baulich ergänzt werden.

Die öffentliche Parkplatzfläche soll bis auf die Teilfläche des Parkplatzes, die durch die geplante bauliche Ergänzung der Bildungseinrichtungen ergänzt werden kann, langfristig erhalten bleiben. Die öffentliche Parkfläche soll ebenfalls Bestehen bleiben,

Diese Aspekte sollen durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung umgesetzt werden.

Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden folgende Zielsetzungen angestrebt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur unter Wahrung der räumlichen Gegebenheiten
- Städtebaulich verträgliche Nachverdichtung
- Ansiedlung von Gewerbe und Schaffung von Wohnraum
- Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Hochschulstandort und Schaffen weiterer Flächen zur Ansiedlung von Bildungseinrichtungen
- Erhaltung und Gestaltung öffentlicher Grün- und Parkflächen

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollen daher für den Geltungsbereich quartiersverträgliche Nutzungen geregelt und festgesetzt werden. Hierbei soll eine Nutzungsmischung der bebauten Bereiche des Gebietes erreicht werden, bei der neben den genannten Wohn- und Dienstleistungseinrichtungen auch die Ansiedlung kleinerer, der baulichen und Nutzungsstruktur des Gebietes angepasste und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ermöglicht werden soll. Auch soll die bauliche Ergänzung der bestehenden Bildungseinrichtungen ermöglicht werden.

Die bauliche Ergänzung des teilweise bereits bebauten, ca. 2,40 ha großen Planbereiches mit Dienstleistungseinrichtungen, Wohnbebauung, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Bildungseinrichtungen entspricht der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung, die zu einer Schonung der unbebauten Außenbereiche beiträgt.

Diese bauliche Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche soll derart erfolgen, dass sich die Neubebauung sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch in Bezug auf die bauliche Struktur in die bereits bestehende Bebauung einfügt. Zudem wird mit dem Bebauungsplan angestrebt, dass die Neubebauung soweit wie möglich verträglich mit den bestehenden Bebauungen und Nutzungen erfolgt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und aufgrund der ggfs. zu befürchtenden Entwicklungen (Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten) ist eine städtebauliche Auseinandersetzung mit der gegebenen Situation auch in diesem Zusammenhang mit der Zielsetzung erforderlich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen auszuschließen.

Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch großflächige Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag für die Fremdwerbung zu steuern, um die angestrebte stadtgestalterische und architektonische Qualität zu erreichen.

Mit der vorgesehenen Umsetzung dieser Planung im Rahmen des Bebauungsplanes leistet die Stadt Lingen(Ems) einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Wohnstruktur, zur qualitativen Ergänzung des Hochschulstandorts und zur Sicherung einer anspruchsvollen Baukultur in diesem Bereich. Das städtebauliche Entwicklungskonzept gewährleistet, dass sich das Quartier zukünftig in das Stadtbild einfügt und zugleich die Belange von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Grünbereiche und Mobilität in ausgewogener Weise berücksichtigt werden.

Diese Planungsziele werden im Folgenden für diese vier Nutzungsbereichen innerhalb des Bebauungsplans betrachtet und konkretisiert (siehe Anlagen 1 und 2):

- Urbane Gebiete (Wohnen / Gewerbe / Dienstleistung / Gastronomie)
- Gemeinbedarf (insbesondere Hochschule und der Hochschule zugehörnde Forschungseinrichtungen und ergänzende Bildungseinrichtungen)
- Öffentliche Verkehrsfläche (bestehender Parkplatz)
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Das Verfahren dieser Bebauungsplanaufstellung wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies ist städtebaulich begründbar, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und versiegelt und auch nahezu vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient damit der Innenentwicklung.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (in diesem Fall der Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Umsetzung und Ausführung dieser überörtlichen Ziele geschieht über die Bauleitplanung, die somit Teil eines vertikalen und horizontalen Geflechts auf bundes-, landes- und regionalplanerischer Ebene ist.

### **2.1. Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) 2021**

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundesverordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die neue Verordnung hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den der planerischen Anforderungen aus den Zielen des BRPHV wurden in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) erarbeitet und sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

## • **Allgemeines**

### **Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement**

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 950 m östlich zu dem gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Ems (100-jährliches Hochwasser - HQ100), so dass etwaige baubedingte Auswirkungen - z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einer Entfernung von ebenfalls ca. 80m östlich zu einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Abs. 1 WHG (Extremhochwasser - HQextrem).

Daher sind spezielle Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund eines konkreten Hochwasserrisikos im Zusammenhang mit einem Extremhochwasser nicht erforderlich.

### **Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung**

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nur im Falle von Starkregen zu erwarten, da im Plangebiet selbst keine Oberflächengewässer bestehen. Das dem Plangebiet nächstgelegene Oberflächengewässer, der Strootbach (Gewässer II. Ordnung) befindet sich in einer Entfernung von ca. 45 m südlich des Plangebietes. Ein weiteres Oberflächengewässer, der Stadtgraben (Gewässer III. Ordnung) verläuft ca. 175 m nördlich des Plangebietes.

Bei extremen Starkregenereignissen kann es sein, dass es im Bereich des Parkplatzes und am östlichen Ende der Straße An der Kokenmühle temporär zu kleineren Überflutungen kommen kann. Diese sind aber unabhängig von den im Umfeld des Plangebietes bestehenden Oberflächengewässern. Da von diesen temporären kleineren Überflutungen nur öffentliche Flächen betroffen sind, sind keine weiteren Maßnahmen wie beispielsweise eine Aufhöhung des Geländes erforderlich.

• **Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)**

**Ziel II.1.2 und II.1.3 Einzugsgebiete nach § 3 Nr. 13 WHG)**

„In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.“

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten....“

Gemäß § 3 Nr. 13 WHG handelt es sich bei einem Einzugsgebiet um ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt.

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt derzeit über die in den angrenzenden Straßen bestehenden Regenkanäle in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter Stadtgraben. Aufgrund der gegebenen guten Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet soll das bei Neubauvorhaben anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden, um die in den bestehenden Regenwasserkanäle in den Straßen und den Vorfluter zu entlasten.

Da aus der Vergangenheit im Plangebiet keine Überflutungen resultierend aus den bestehenden Oberflächengewässern im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt sind und die Versiegelung durch den Bebauungsplan nur unwesentlich vergrößert wird, sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine Überlastungen der Gewässer und damit auch keine zusätzlichen Überflutungen im Plangebiet resultierend aus den Gewässern zu erwarten.

**Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG**

„In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:



1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.....“

Das Plangebiet befindet sich ca. 950 m entfernt östlich des nächstgelegenen Überschwemmungsgebiet der Ems nach § 76 WHG und damit außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

## • Schutz vor Meeresüberflutungen

### **Ziel III.1 und III.2 Binnen- und Seewärtige Flächen**

„Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.“

Die Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen sind für das Plangebiet nicht relevant. Die Stadt Lingen (Ems) liegt ca. 137 km Luftlinie von der Nordsee entfernt. Das Plangebiet selbst liegt auf einer Höhe von durchschnittlich 24,50 m über NHN. Auch im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels wird nach derzeitigen Erkenntnissen (vgl. z.B. Aussagen des Umwelt Bundesamtes zu den zu erwartenden Klimaveränderungen bis 2100 auf der Internetseite <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/zu-erwartende-klimaaenderungen-bis-2100>) davon ausgegangen, dass das Plangebiet bzw. die Stadt Lingen (Ems) in diesem Jahrhundert deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen liegt.

Die Grundsätze der BRPHV wurden im Rahmen der Bauleitplanung damit berücksichtigt.

## **2.2 Landesraumordnungsprogramm / Regionales Raumordnungsprogramm**

Nach den bundes- und landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.

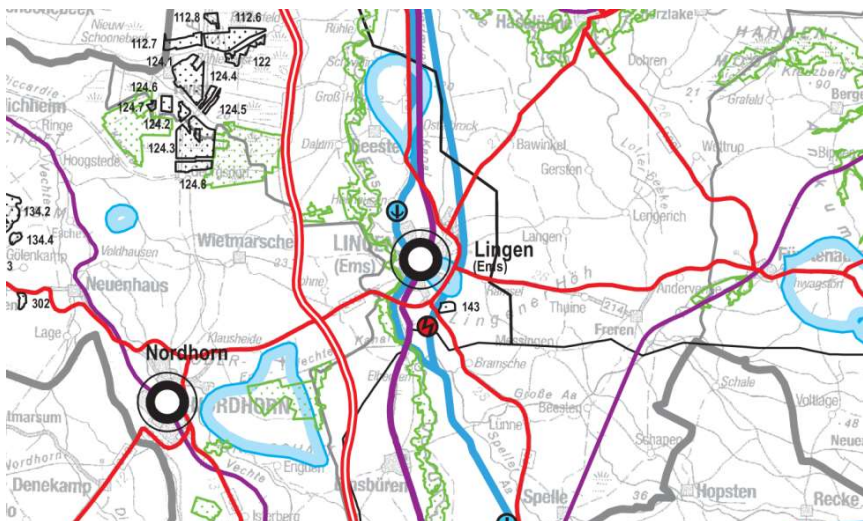
In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen, so dass für die dort ansässige Bevölkerung je nach Stufe des Zentralen Ortes der allgemeine tägliche Grundbedarf (in den Grundzentren), der gehobene Bedarf (in den Mittelzentren) oder der spezialisierte höhere Bedarf (in den Oberzentren) befriedigt werden kann.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingeordnet. Das LROP sieht bezüglich „Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie „Bildungsstätten“ folgende Punkte vor:

- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.
- Die Entwicklung von Wohn-, Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.
- Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden, um die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.

Mit der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und der Sicherung und Stärkung vorhandener Bildungsstätten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ orientiert sich die Stadt somit an den landesplanerischen Vorgaben.



**Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion, unmaßstäblich**

Mittlerweile hat die Niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm erneut fortgeschrieben.

Das Änderungsverfahren hat im November 2019 mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten begonnen. Die Änderungsverordnung ist am 17.09.2022 in Kraft getreten.

Gegenüber dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 ergeben sich aus der Änderungsverordnung keine weiteren, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 betreffenden Festlegungen.

Nach dem am 31.05.2011 in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2010 des Landkreises Emsland ist die Entwicklung, Sicherung und Verbesserung der Grundstrukturen der Arbeitsplatz-, Bildungs-, und Versorgungsangebote auf die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet.

Zum zentralen Siedlungsgebiet der Städte und Gemeinden gehören die mit dem jeweiligen zentralörtlichen Standort zusammenhängenden Siedlungsflächen auf der Grundlage des im RROP 2010 nachrichtlich dargestellten vorhandenen oder bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs. Die räumlich-konkrete Abgrenzung des Versorgungskerns im baulichen Zusammenhang bleibt Aufgabe der Städte und Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung.

In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2010 wurden Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Landkreises u. a. wie folgt formuliert:

“Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe haben der Zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde zu entsprechen. Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Wiedernutzung brachgefallener Standorte und Nachverdichtung (Innenentwicklung) hinzuwirken.“

Die Stadt Lingen (Ems) ist nach dem RROP 2010 für den Landkreis Emsland als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingestuft. Mittelzentren haben u. a. „die Versorgung der Bevölkerung im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich zu sichern. Darüber hinaus sind Mittelzentren verkehrlich ausreichend an die nächstgelegenen Oberzentren anzubinden.

Neben den allgemeinen Aufgaben als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen wurden der Stadt Lingen (Ems) gemäß den Zielen der Regionalplanung u.a. die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und auch Bildungsstätten zugewiesen.

Der Standort des Bebauungsplanes Nr. 203 liegt nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2010 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Lingen (Ems).

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet der Stadt Lingen (Ems), das sich lt. RROP 2010 innerhalb der vorhandenen Bebauung bzw. im bauleitplanerisch gesicherten Bereich der Stadt Lingen (Ems) befindet. Gleichzeitig ist das Plangebiet gemäß RROP 2010 an allen Seiten von weiterer vorhandener Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereichen umgeben.

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP 2010 verläuft entlang der Straße An der Kokenmühle ein regional bedeutsamen Wanderweg (Radfahren).

Weitere, das Plangebiet betreffende Darstellungen sind im RROP 2010 nicht enthalten (s. Abbildung 2).

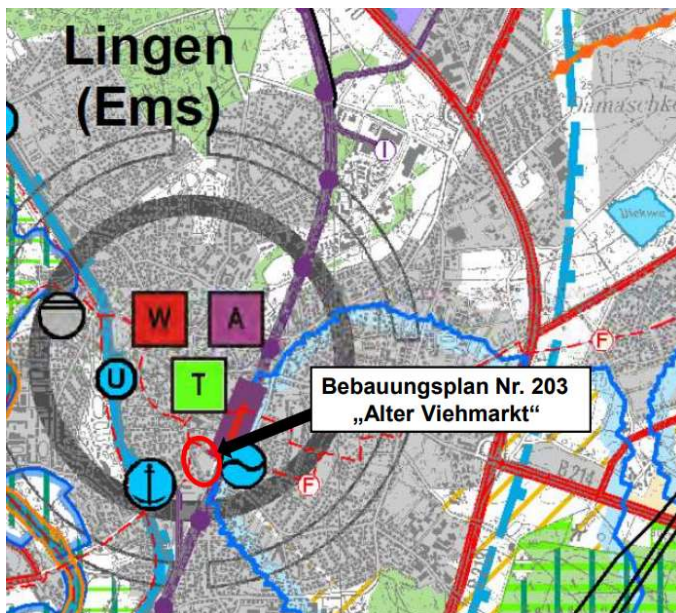


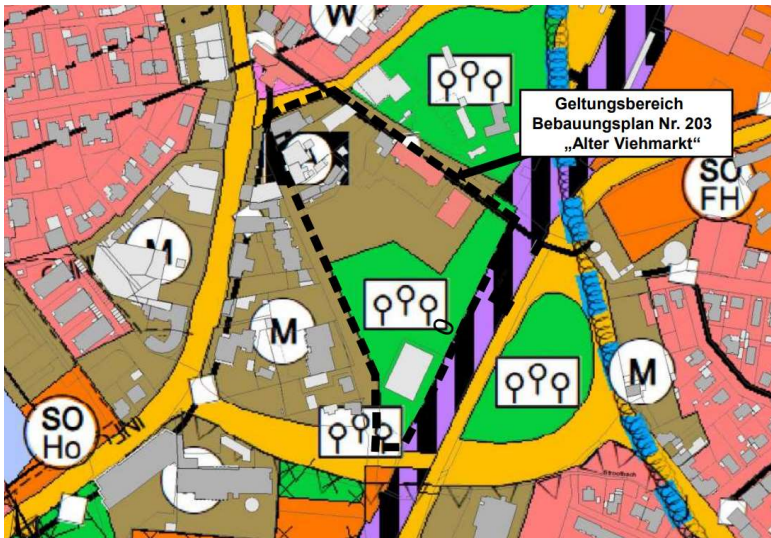
Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010, unmaßstäblich

Mit der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203, „Alter Viehmarkt“ orientiert sich die Stadt somit an den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes sind die Bereiche der im Geltungsbereich bestehenden Bebauung sowie der öffentliche Parkplatz im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Parkanlage ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ dargestellt.

Entlang der Straße An der Kokenmühle verläuft zudem eine unterirdische Gas-HD-Leitung der Stadtwerke Lingen (Ems).

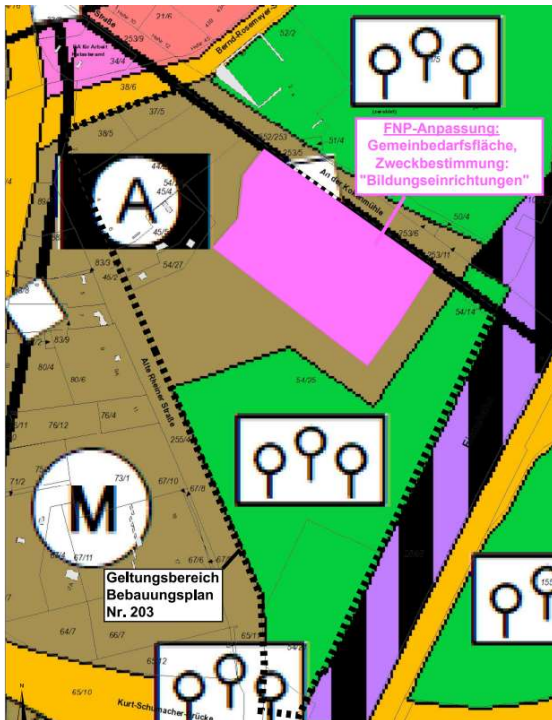


**Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems),  
unmaßstäblich**

Da im Bebauungsplan der nördliche Bereich entlang der Alten Rheiner Straße, der Bernd-Rosemeyer-Straße und der Straße An der Kokenmühle als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden ist, ist für diesen Bereich eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Da der öffentliche Parkplatz im Wesentlichen erhalten bleiben soll und diese Nutzung der Nutzung eines Urbanen Gebietes nicht widerspricht ist auch für den Bereich des Parkplatzes keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Da im Rahmen des Bebauungsplanes die bestehende Parkanlage in ihrer derzeitigen Größe und Form erhalten und gesichert werden wird, ist auch für den Bereich der Parkanlage keine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die an der Straße An der Kokenmühle bestehenden Bildungseinrichtungen bislang ebenfalls als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da für den an der Straße An der Kokenmühle bestehenden und baulich zu ergänzenden Bildungsstandort im Bebauungsplan die Festsetzung einer „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bildung“ vorgesehen ist, ist für diesen Bereich eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen dieser Berichtigung wird daher die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) in eine „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Bildung“ berichtigt (Abbildung 4). Es wird eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese Flächennutzungsplananpassung beinhaltet den baulichen Bestand der Bildungseinrichtungen sowie die vorgesehene Erweiterung im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und auf dem Nachberg Grundstück der Bildungseinrichtungen an der Straße An der Kokenmühle, welches bislang mit einem inzwischen leerstehenden Wohngebäude bebaut ist.





**Abbildung 4: Anpassung Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems), unmaßstäblich**

Die an das Plangebiet im Westen angrenzenden Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend der hier bestehenden Nutzungen wie auch das überwiegende Plangebiet selbst ebenfalls als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Im Norden grenzt die im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Bernd-Rosemeyer Straße an, nördlich hiervon sind im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche (Arbeitsamt) sowie Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordosten des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße An der Kokenmühle, welche im Flächennutzungsplan in die Darstellung der gemischten Baufläche einbezogen ist, ist das hier bestehende, weitgehend unbebautes Privatgrundstück mit dem ortsbildprägenden Baum- und Gehölzbestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ dargestellt.

Östlich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan die hier entlang des Plangebietes verlaufende Bahnlinie Hamm-Emden als Bahnanlage dargestellt. Östlich ist verlaufende Rheiner Straße im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt sowie eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“. Im Süden grenzt das Plangebiet an die im Flächennutzungsplan ebenfalls als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Kurt-Schumacher-Brücke an, südlich dieser Brücke ist im Flächennutzungsplan ebenfalls eine Gemischte Baufläche (M) sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünanlage“ dargestellt.

### **3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT**

Für die Flächen im Plangebiet findet derzeit überwiegend noch der § 34 BauGB bei der Beurteilung von Bauvorhaben Anwendung.

#### **4. INNENENTWICKLUNG (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13a BauGB)**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1, Satz 2, Ziffer 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Rahmen einer kleinräumigen Nachverdichtung im Bestand. Dies ist städtebaulich begründet, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und auch nahezu vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient damit der Innenentwicklung.

Die Größe des Nettobaulandes innerhalb des 24.018 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.120 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (siehe § 13a Abs. 1 BauGB) ergibt sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für die mit MU (Urbane Gebiete) und GB (Gemeinbedarf) gekennzeichneten Gebiete von 0,8. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Demnach ergibt sich für das Bebauungsplangebiet eine max. zulässige Grundfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Es wird also dem § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprochen, da die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Somit ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Durchführung der Bebauungsaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den definierten Anwendungsbereich darüber hinaus noch weitere gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB lässt sich räumlich, sachlich, planungsrechtlich, städtebaulich und raumordnerisch nach den Intentionen des Gesetzgebers und nach den Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 BauGB eingrenzen.

Anhand der folgenden Checkliste (Tabelle 1) wird der Bebauungsplan Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ einer Überprüfung zur Bestimmung des Anwendungsbereiches und der Anwendungsvoraussetzungen für Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtungsplanung) unterzogen:

| <b>Prüfkriterium</b>                                                    | <b>Erfüllt</b> | <b>Nicht erfüllt</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Wiedernutzung                                                           | <b>X</b>       |                      |
| Nachverdichtung                                                         | <b>X</b>       |                      |
| Andere Maßnahmen der Innenentwicklung                                   |                |                      |
| Keine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter | <b>X</b>       |                      |
| Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG           | <b>X</b>       |                      |
| Keine UVP nach Landesrecht                                              | <b>X</b>       |                      |
| Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung                           | <b>X</b>       |                      |
| Baurecht §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB                                      | <b>X</b>       |                      |

Fortsetzung der Tabelle:

| Prüfkriterium                                                                  | Erfüllt | Nicht erfüllt |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|
| Baurechte § 35 BauGB (Innenbereich im Außenbereich und Arrondierung)           |         |               |
| Lage im bebauten Siedlungsbereich                                              | X       |               |
| Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung                    | X       |               |
| Größe der Gemeinde (hier: Mittelzentrum)                                       | X       |               |
| Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung "dienend" | X       |               |
| Von Bebauung umgeben                                                           | X       |               |
| Keine Auskragung in den Außenbereich                                           | X       |               |

**Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB**

Wie die v. g. Tabelle 1 zeigt, werden die Voraussetzungen zur Anwendung der Begünstigungen des § 13 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB zur Verfahrensbeschleunigung und des § 13a Abs. 2 BauGB erfüllt.

Bei einem Planverfahren gemäß § 13a BauGB, in dem das Plangebiet eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, sind weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da im beschleunigten Verfahren Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (bestandsorientierte Pläne). Da die hier vorhandene Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, kann in diesem Planverfahren sowohl auf die Umweltprüfung als auch auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit insgesamt gegeben.

## **5. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **5.1 Gesamtplanung**

Es besteht die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung in der Stadt Lingen (Ems), im Rahmen einer baulichen Innenentwicklung bereits bebaute Bereiche in der Stadt baulich nachzuverdichten und hierdurch einen Beitrag zur Schonung der unbebauten Außenbereiche zu leisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar nur teilweise bebaut. Dennoch ergeben sich auch in den bereits bebauten Bereichen Potenziale für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung. Diese können durch eine stärker verdichtete Neubebauung bereits genutzter Grundstücke, durch die erstmalige Bebauung bislang unbebauter Grundstücke oder Grundstücksteile, durch die bauliche Ergänzung bestehender Strukturen sowie durch die Ermöglichung dichter Bauweisen als Ergänzung vorhandener Gebäude erschlossen werden.



Die Entwicklung in den bereits bebauten Bereichen soll dabei so erfolgen, dass sich die Neubebauung sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der baulichen Struktur in die vorhandene umgebende Bebauung einfügt.

Darüber hinaus erfordert die bestehende Gesamtsituation im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld – geprägt durch eine Mischung aus Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnnutzungen und den im Zuge der geplanten baulichen Nachverdichtung vorgesehenen Nutzungen – eine städtebauliche Steuerung. Ziel ist es, künftig eine einheitliche Nutzungs- und Stadtstruktur im Bereich zwischen der EmslandArena, der Innenstadt und dem Bahnhof Lingen zu entwickeln.

Zudem verfolgt die Stadt Lingen (Ems) generell das Ziel, größere innerstädtische Freiflächen und Parkanlagen aufgrund ihrer Bedeutung für die wohnungsnahe Naherholung in der Innenstadt und für das innerstädtische Kleinklima zu erhalten und zu sichern. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan mit der Sicherung und Erhaltung der öffentlichen Parkanlage.

Auch strebt die Stadt an, für die Besucher der Emslandarena bzw. der Emslandhalle eine durchgängige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof herzustellen. Der innerhalb der Parkanlage bestehende und im Bebauungsplan festgesetzte Fuß- und Radweg bildet einen Teilabschnitt dieser vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung.

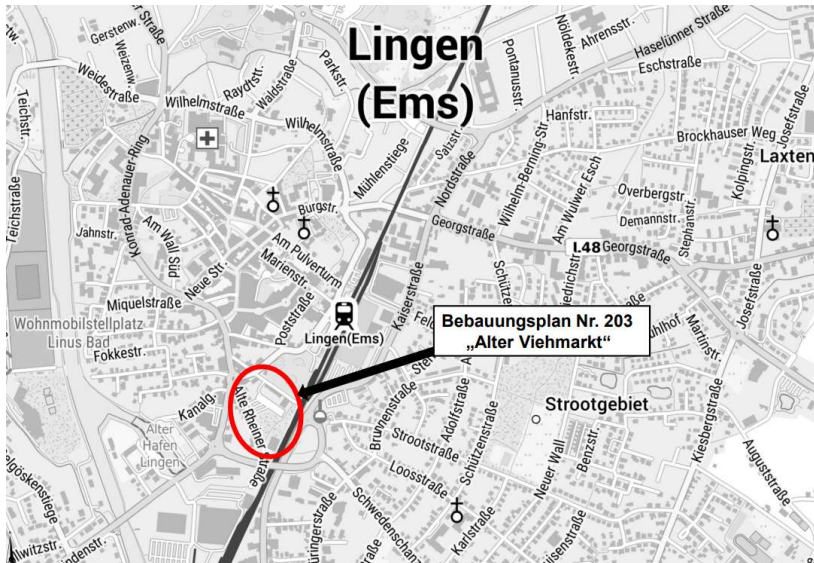
Zudem ist es ein generelles Ziel der Gesamtplanung der Stadt, für die in der Innenstadt arbeitenden sowie für die dort einkaufenden und sich aufhaltenden Menschen ein ausreichendes Angebot an innenstadtnahen Kfz-Stellplätzen bereitzustellen. Diesem Ziel der gesamtstädtischen Planung trägt der Bebauungsplan Rechnung, indem die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Stellplätze grundsätzlich planungsrechtlich gesichert werden.

Insgesamt fügen sich damit die mit dem Bebauungsplan Nr. 203 verfolgten Planungsabsichten in die Gesamtplanung der Stadt Lingen (Ems) ein.

## **5.2 Geltungsbereich / Bestand**

Das Gebiet, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ betrifft, liegt unmittelbar südlich angrenzend an die Innenstadt und ist bereits teilweise bebaut. Er umfasst eine Fläche zwischen der Bernd-Rosemeyer Straße, dem Jakob-Wolff-Platz, der Alten Rheiner Straße, der Kurt-Schumacher-Brücke, der Bahnlinie Hamm-Emden und der Straße An der Kokenmühle.

Die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb der Innenstadt Lingen ist dem nachfolgenden Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open zu entnehmen (Abbildung 5). Die detaillierte Lage des Plangebietes ist dem vorstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



**Abbildung 5: Auszug aus der Karte TopPlus-Web-Open, unmaßstäblich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 24.018 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen unmittelbar an die zur Innenstadt Lings gehörende Bebauung an. Nordöstlich des Plangebietes besteht ein weitgehend unbebautes Privatgrundstück mit einem ortbildprägenden Baum- und Gehölzbestand. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hamm-Emden. Südlich des Plangebietes verläuft die Kurt-Schumacher-Brücke. Unmittelbar angrenzend an die Kurt-Schumacher-Brücke besteht eine größere Einzelhandelseinrichtung.

Die engere und weitere Umgebung des Plangebietes ist durch die zur Innenstadt von Lingen (Ems) zählende Bebauung, überwiegend durch Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen, geprägt.

Das Innenstadtzentrum mit seinen zentralen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen befindet sich nördlich vom Plangebiet. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzeptes.

## **6. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME / ANALYSE**

### **6.1 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Auf den im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehenden Grundstücken entlang der Alten Rheiner Straße, der Bernd-Rosemeyer-Straße und der Straße An der Kokenmühle besteht eine gemischte Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnnutzungen, Dienstleistungsnutzungen (Spielhalle, Praxis für praktische Pädagogik) und Nebengebäuden. Aufgrund eines derzeit teilweise bestehenden hohen Leerstandanteils, unterschiedlichen Gebäudekubaturen und Freiflächen resultiert für diesen Bereich der Innenstadt Lings ein unangemessenes negatives Erscheinungsbild. Die Größe dieses Bereiches beträgt ca. 3.850 m<sup>2</sup>. Dieser Teilbereich des Plangebietes wird derzeit von den umgebenden Straßen Alten Rheiner Straße, der Bernd-Rosemeyer-Straße und der Straße An der Kokenmühle aus erschlossen.

Als öffentliche Nutzung bestehen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße An der Kokenmühle zwei der Volkshochschule Lingen und der Hochschule Osnabrück zugeordnete Gebäude, sowie 20 dazu gehörige Stellplätze. Darüber hinaus besteht ein nördlich an das Gebäude angeschlossenes, derzeit leerstehendes ehemaliges Wohngebäude, welches zwischenzeitlich als Bürogebäude genutzt wurde. Dieser mit Bildungseinrichtungen und dem leerstehenden Gebäude bebaute Bereich an der Straße An der Kokenmühle hat im Bestand eine Größe von ca. 2.950 m<sup>2</sup>. Dieser Teilbereich des Plangebietes wird über die Straße An der Kokenmühle erschlossen. Am östlichen Ende der Straße An der Kokenmühle bestehen einige PKW-Stellplätze. Zudem erfolgt die Erschließung der Gebäude der Bildungseinrichtungen über den bestehenden, südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Über diesen sowie auch für Mitarbeiter der bestehenden Bildungseinrichtungen von der Straße An der Kokenmühle aus werden auch die zu den Gebäude der Bildungseinrichtungen gehörenden 20 Stellplätze angefahren. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht lediglich ein Durchgang für Fußgänger zur Straße An der Kokenmühle.

Ausgehend von dem Parkplatz besteht für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung an die Straße An der Kokenmühle.

Ebenfalls der öffentlichen Nutzung zuzuordnen ist der Parkplatz im Zentrum des Plangebietes. Er liegt südlich der Bebauung im nördlichen Teil des Gebietes und befindet sich zwischen der Alten Rheiner Straße und den Gebäuden der genannten Bildungseinrichtungen. Der Parkplatz umfasst rund 160 Stellplätze und hat eine Größe von etwa 5.820 m<sup>2</sup>. Die Zu- und Ausfahrt ist ausschließlich über die Alte Rheiner Straße möglich.

Durch seine Lage teilt der Parkplatz das Quartier räumlich in mehrere Bereiche: in ein urban geprägtes Teilgebiet im Norden, in die Flächen für Bildungseinrichtungen entlang der Straße An der Kokenmühle sowie in die öffentlichen Grünflächen im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes.

Eine weitere öffentliche Nutzung ist die im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes bestehende öffentliche Parkanlage bestehend aus mehreren ortbildprägenden Bäumen und einer Größe im Bestand von 11.022 m<sup>2</sup>. Im südlichen Bereich der Parkanlage besteht an der Alten Rheiner Straße eine Lagerhalle.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage verläuft zwischen der Alten Rheiner Straße im Süden und der Straße An der Kokenmühle im Norden ein ebenfalls öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Flächengröße im Bestand von 481 m<sup>2</sup>. Dieser Fuß- und Radweg ist Teil der wichtigen Fußwegeverbindung vom Bahnhof Lingen (Ems) in Richtung Emslandarena / Emslandhallen, welche perspektivisch hergestellt werden soll.

Die Gesamtgröße der Parkanlage incl. Fuß- und Radweg beträgt damit im Bestand 11.503 m<sup>2</sup>.

Die Parkanlage insgesamt ist von der Alten Rheiner Straße, dem Parkplatz und der Straße An der Kokenmühle aus erschlossen. Eine Fußgängerverbindung zwischen dem Parkplatz und dem Fuß- und Radweg besteht bislang nicht.

Sonstige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehenden bebauten Grundstücke, das Grundstück des ehemaligen, nunmehr leerstehenden Hauses an der Straße An der Kokenmühle sowie das Grundstück der im südlichen Bereich der Parkanlage bestehenden Lagerhalle befinden sich in Privateigentum. Alle anderen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

## **6.2 Grünstrukturen / Topografie**

Innerhalb des Plangebiets sind folgende wesentliche, das Orts- und Landschaftsbild prägende Gehölzstrukturen vorhanden (s. auch Anlagen 3 und 4):

1. Ein großer Einzelbaum im nördlichen Teil des bereits bebauten Bereichs.
2. Mehrere markante Einzelbäume im Bereich der bestehenden Bildungseinrichtungen an der Straße An der Kokenmühle.

Diese Bäume sind als besonders bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild einzustufen.

Innerhalb der im Süden und Osten des Plangebietes bestehenden öffentlichen Parkanlage bestehen ca. 70 das Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume. Neben ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben diese Bäume eine große Bedeutung für die innenstadtnahe Erholung und für das städtische Kleinklima.

Im Bereich der in der Mitte des Plangebietes bestehende Parkplatzfläche bestehen einige die ansonsten versiegelte Parkplatzfläche gliedernde und gestaltende Bäume und Zierheckenstrukturen.

Weitere wesentliche Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt durchschnittlich auf einer Höhe von ca. 24,5 m über NHN und ist grundsätzlich eben.

## **7. PLANUNG**

### **7.1 Planungsinhalte**

Folgende Planungsinhalte sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“:

- Im nördlichen, bereits bebauten Teil des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit soll der bisherige Nutzungsbestand gesichert werden. Gleichzeitig wird die verträgliche Einfügung von Neubauten auf den bisher unbebauten Grundstücken ermöglicht. Ziel ist es außerdem, zusätzlichen innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen und die Ansiedlung von Dienstleistungen sowie kleineren Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die das Wohnen in der Umgebung nicht wesentlich stören.
- Festsetzungen von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung „Bildung“ im Bereich entlang der Straße An der Kokenmühle zur Sicherung der hier bereits vorhandenen Bildungseinrichtungen und zur baulichen Ergänzung dieser bestehenden Einrichtungen, insbesondere durch zur Hochschule gehörende Einrichtungen und Forschungseinrichtungen.

- Für das Plangebiet werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für geplante Gebäude. Dabei wird darauf geachtet, dass Neubauten sich harmonisch in den bestehenden Baubestand einfügen. Besonders berücksichtigt werden städtebauliche und gestalterische Anforderungen, vor allem für Gebäude oder Strukturen, die aufgrund ihrer Lage oder Bedeutung eine besondere Aufmerksamkeit erfordern.
- Es werden überbaubare Flächen durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt – sowohl auf bereits bebauten Grundstücken als auch auf bislang unbebauten Grundstücken. Dabei orientieren sich die Baulinien an den Straßen, die die bebauten Bereiche umgeben.
- Berücksichtigung der von den das Plangebiet umgebenden Straßen und der in der Nähe gelegenen Bahnlinie ausgehenden Verkehrslärmemissionen, Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den am meisten von den Verkehrslärmimmissionen betroffenen bestehenden und geplanten Gebäuden.
- Es wird darauf geachtet, die Gewerbelärmemissionen der bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen im Plangebiet zu berücksichtigen.
- Sicherung der verbleibenden Parkplatzfläche durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“.
- Sicherung und Erhaltung der im Plangebiet bestehenden Parkanlage durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“.
- Sicherung und Erhaltung des durch diese Parkanlage verlaufenden Fuß- und Radweges durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.
- Festsetzung des Erhaltes von ortsbildprägenden Einzelbäumen und Festsetzung des Erhalts der innerhalb der Parkanlage bestehenden Baumbestandes.
- Hinweise zu notwendigen artenschutzbezogenen Ersatzmaßnahmen bei der Umsetzung von Baumaßnahmen.

## **7.2 Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan**

Nach derzeitigem Planungsrecht müssen sich Bauvorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aus der vorgegebenen baulichen Eigenart der näheren Umgebung lassen sich für Bauvorhaben in dem Gebiet verschiedenste mögliche Bauformen ableiten. Daher sieht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption vor, eine städtebauliche Ordnung für das gesamte Gebiet zu erreichen.

Die vorliegende städtebauliche Konzeption sieht im Sinne der Innenentwicklung die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung und Ergänzung der bereits bebauten Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes vor. Hierbei soll die bestehende Baustruktur unter Wahrung der bestehenden räumlichen Gegebenheiten gesichert und weiterentwickelt werden.

Hierzu soll der auf dieser städtebaulichen Konzeption basierende Bebauungsplan Nr. 203 zum einen die Bebauung noch unbebauter Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches ermöglichen. Zum anderen soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den bestehenden baulichen Bestand auf den Grundstücken sichern und darüber hinaus auf den bereits bebauten Grundstücken bauliche Erweiterungen der bestehenden Gebäude über den derzeit planungsrechtlich möglichen Rahmen hinaus ermöglichen.

Zu den einzelnen Teilbereichen innerhalb des Plangebietes enthält die städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan die nachfolgend aufgeführten Planungsabsichten (Abbildung 6):

- ① Nördlicher, bereits bebauten Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Alten Rheiner Straße, der Bernd-Rosemeyer-Straße und der Straße An der Kokenmühle – Urbanes Gebiet (MU):

In diesem Teilbereich soll in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur der angrenzenden, zur Innenstadt Lingens zählenden bebauten Bereiche, die Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich störenden, ermöglicht werden. Gleichzeitig soll in diesem Bereich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum forciert werden. Hierzu soll der auf dieser städtebaulichen Konzeption basierende Bebauungsplan Nr. 203 zum einen die Bebauung noch unbebauter Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Geltungsbereiches ermöglichen. Zum anderen soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den bestehenden baulichen Bestand auf den Grundstücken sichern und darüber hinaus auf den bereits bebauten Grundstücken bauliche Erweiterungen über den derzeit planungsrechtlich möglichen Rahmen hinaus verträglich ermöglichen.

Hier ist die Ausbildung einer klaren Blockrandstruktur in Form einer geschlossenen Bebauung entlang der angrenzenden Straßen angedacht. Diese geschlossene Bebauung soll die Straßenräume fassen und zugleich qualitätvolle, durchgrünte Innenhöfe schaffen. Die geplante Höhenentwicklung soll sich in diesem Bereich an der Umgebungsbebauung und an der bestehenden Bebauung orientieren. Im Rahmen der geplanten Höhenentwicklung ist das westliche, an dem Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz gelegene Endgebäude höhenmäßig herausgehoben, um die städtebaulich besondere Ecksituation auch durch die Gebäudehöhe baulich und architektonisch zu betonen. Gleichzeitig soll dieses Gebäude im Erdgeschoss etwas zurückrücken, um für Fußgänger und Radfahrer mehr Raum zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet zudem den Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume in diesem Bereich.

In der nordöstlichen Ecke dieses Bereiches an der Kreuzung der Fahrradstraße mit der Bernd-Rosemeyer-Straße könnte sich die geplante geschlossene Bebauung platzartig öffnen. Hierdurch entsteht ein stadträumlich hervorgehobener Ort mit Aufenthaltsqualität.

Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt ausschließlich über die Alte Rheiner Straße und die Straße An der Kokenmühle.

Nordöstlicher bebauter Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße An der Kokenmühle – Gemeinbedarf Bildung:

- ② In diesem Teilbereich soll ebenfalls in Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur die hier bestehenden Hochschulnutzung gesichert und durch die Errichtung weiterer, der Volkshochschule zugeordnete Gebäude auf einer Teilfläche des hier angrenzenden öffentlichen Parkplatzes gestärkt werden. Durch diese bauliche Ergänzung der Bildungseinrichtungen soll auch die Möglichkeiten eröffnet werden, qualitativ hochwertige Freibereiche innerhalb der überbaubaren Flächen (z.B. Innenhof- und Aufenthaltsbereiche, Veranstaltungsbereiche etc.) zu schaffen: . Hierdurch wird die Qualität des Bildungsstandortes an dieser Stelle noch weiter gestärkt werden. Entlang der Straße An der Kokenmühle sieht das städtebauliche Konzept eine Ergänzung und Fortführung der bereits bestehenden geschlossenen Bauweise vor.

In diesem Bereich ist die Erhaltung des bestehenden ortsbildprägenden Baumbestandes von zentraler Bedeutung.

Die Erschließung dieses Bereiches soll wie bisher auch über die Straße An der Kokenmühle sowie über den südlich an diesen Bereich angrenzenden öffentlichen Parkplatz erfolgen.

Dieser Bereich soll wie bislang auch einer Nutzung insbesondere durch die Hochschule, der Hochschule zugeordnete Forschungseinrichtungen und andere Bildungseinrichtungen vorbehalten bleiben. Wohnnutzungen sind hier ausgeschlossen, um die bildungsbezogene Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

- ③ Bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz):  
Der öffentliche Parkplatz in der Mitte des Plangebietes bleibt bestehen, wird aber etwas kleiner, weil auf einem Teil des Parkplatzes neue Gebäude für die Bildungseinrichtungen errichtet werden könnten. Die Zufahrt zum Parkplatz bleibt wie bisher nur über die Alte Rheiner Straße möglich.

Die im nördlichen Bereich des Parkplatzes bestehende Anbindung des Parkplatzes für Fußgänger und Radfahrer an die Straße An der Kokenmühle bzw. der Durchgang zur Straße An der Kokenmühle bleibt unverändert bestehen.

Da zwischen dem Parkplatz und dem innerhalb der östlich angrenzenden Parkfläche verlaufenden Fuß- und Radweg noch keine ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung besteht, sieht das städtebauliche Konzept eine derartige Verbindung vor.

- ② Bestehende öffentliche Grünfläche (Parkanlage)  
Die im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes bestehende gestaltete öffentliche Parkanlage mit mehreren ortsbildprägenden Bäumen bleibt vollständig erhalten und wird aufgewertet. Auf lange Sicht könnte die Parkanlage als zentraler Bestandteil des Quartiers entwickelt werden, als gemeinsamer Begegnungsort für Studierende, Anwohnerinnen und Anwohner und für die umliegende Nachbarschaft.



Auch kann der Park als grüner Ankerpunkt zwischen Hafen, Emsland-Arena, Innenstadt und Bahnhof dienen und durch Sitzgelegenheiten, einen kleinen Platz mit Brunnen, Sport- und Bewegungsangebote sowie Kinderspielflächen aufgewertet werden.

Der innerhalb der Parkanlage verlaufende Fuß- und Radweg wird als Teil der wichtigen Fußwegeverbindung vom Bahnhof Lingen (Ems) in Richtung Emslandarena / Emslandhallen gestärkt und ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im südlichen Bereich der Parkanlage bestehende, durch die Kivelinge genutzte Lagerhalle bleibt erhalten und wird als Teil der Grünfläche festgesetzt werden.

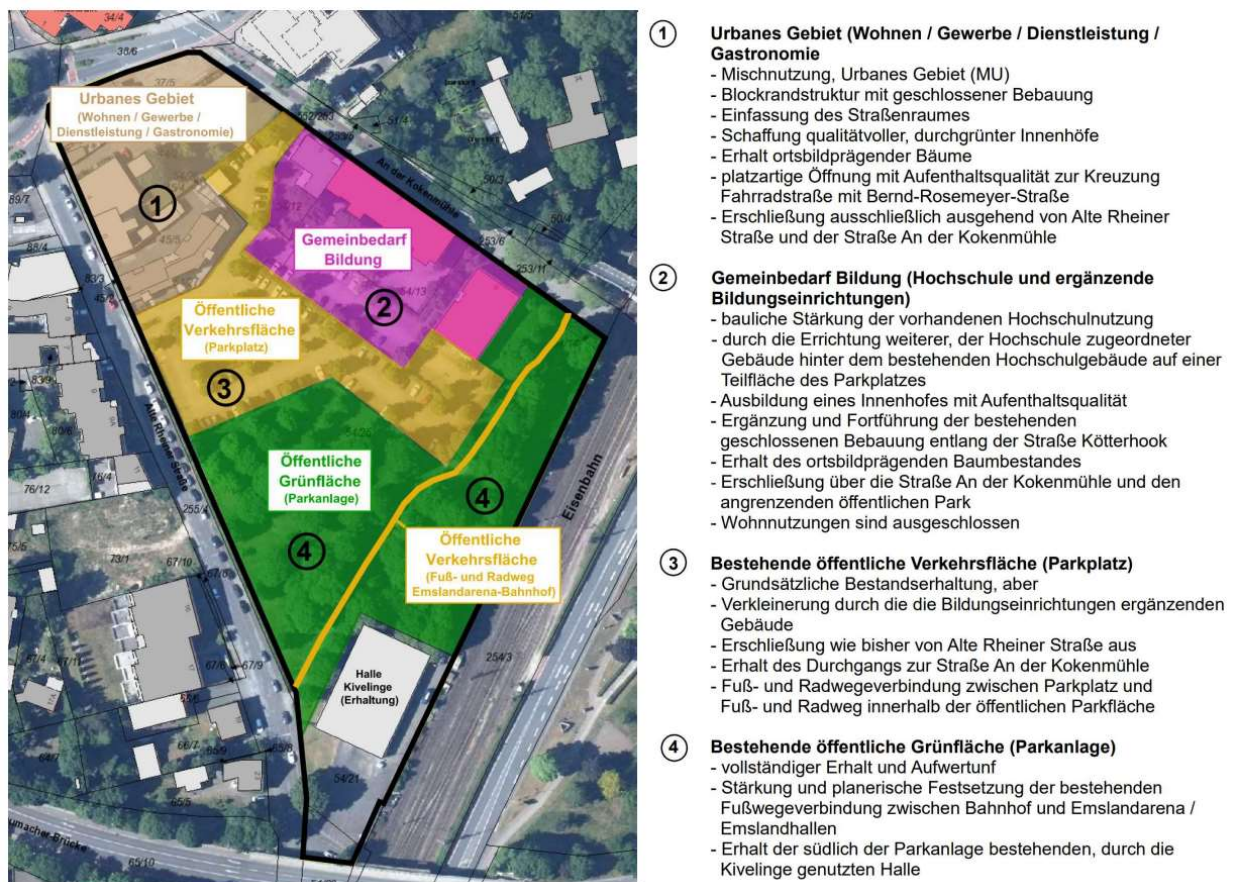


Abbildung 6: Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan Nr. 203 sieht keinen separaten Kinderspielfeld vor. Dies begründet sich wie folgt:

- Innerhalb der bereits bebauten Flächen im Norden des Plangebietes sind Freiflächen/Innenhöfe vorhanden bzw. werden geschaffen, die Flächenpotentiale für die Anlage von Spielbereichen bieten.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen besteht keine Notwendigkeit zur Anlage von Spielflächen.
- Die im Plangebiet bestehende und durch den Bebauungsplan gesicherte Parkanlage bietet Spielmöglichkeiten

- Im Umfeld des Plangebietes sind bis in eine Entfernung von ca. 1.600m zum Plangebiet insgesamt fünf Kinderspielplätze vorhanden.
- Aufgrund dieser Bestandssituation besteht keine Erfordernis, im Plangebiet einen Kinderspielplatz im festzusetzen.

### **7.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über den nordwestlich des Plangebietes liegenden Kreisverkehr des Jakob-Wolff-Platzes und über die von diesem Kreisverkehr nördlich entlang des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Bernd-Rosemeyer-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Darüber hinaus besteht die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz über die südwestlich entlang des Plangebietes verlaufende Alte Rheiner Straße, die im Nordwesten des Plangebietes ebenfalls in den Kreisverkehr des Jakob-Wolff-Platzes mündet sowie über die nordöstlich entlang des Plangebietes verlaufende Straße An der Kokenmühle, die im Nordwesten des Plangebietes in die Bernd-Rosemeyer-Straße einmündet.

Parallel der Straße An der Kokenmühle verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher ab dem östlichen Ende der Straße An der Kokenmühle als Brücke die die Bahnanlage sowie über die östlich der Bahnanlage verlaufende Rheiner Straße quert. Dieser Fuß- und Radweg überquert bei der Einmündung der Straße An der Kokenmühle die Bernd-Rosemeyer-Straße mittels Ampel für Fußgänger und Radfahrer.

Ausgehend von diesen genannten bestehenden Straßen sind alle Grundstücke der im Plangebiet bestehenden bebauten Bereiche sowie die Bereiche der geplanten baulichen Ergänzungen erschlossen. Die Erschließung der im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Urbanen Gebiete erfolgt dabei über die Bernd-Rosemeyer-Straße sowie über die nördlichen Abschnitte der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle.

Die im Plangebiet bestehenden Bildungseinrichtungen (Fläche für den Gemeinbedarf) werden über die Straße An der Kokenmühle erschlossen. Am östlichen Ende der Straße An der Kokenmühle bestehen einige PKW-Stellplätze.

Zudem erfolgt die Erschließung der Gebäude der Bildungseinrichtungen über den bestehenden, südlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz. Über diesen sowie durch die Mitarbeiter der bestehenden Bildungseinrichtungen von der Straße An der Kokenmühle aus werden die zu den Gebäude der Bildungseinrichtungen gehörenden 20 Stellplätze angefahren.

Da die bereits bebaute Fläche des geplanten Urbanen Gebietes flächenmäßig nicht vergrößert werden wird und die geplanten Ergänzungsbauten der bestehenden Bildungseinrichtungen zukünftig von der öffentlichen Parkplatzfläche aus erschlossen werden, ist die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Straßenflächen der zur Erschließung der im Plangebiet bestehenden Grundstücke im Bebauungsplan nicht erforderlich und vorgesehen. Insgesamt resultieren bezüglich der verkehrlichen Erschließung aus dem Bebauungsplan Nr. 203 keine grundlegenden Änderungen der bestehenden Gesamtsituation. Aufgrund des bestehenden hohen Verkehrsaufkommens auf der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ist jedoch vorgesehen, das festgesetzte Urbane Gebiet MU ausschließlich über die Alte Rheiner Straße und die Straße An der Kokenmühle zu erschließen.

Die Erschließung der in der Mitte des Plangebietes an der Alten Rheiner Straße gelegenen öffentlichen Parkplatzfläche („Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz“) erfolgt für Kfz ausschließlich von der Alten Rheiner Straße aus. Für Fußgänger Radfahrer besteht nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht lediglich ein Durchgang für Fußgänger zur Straße An der Kokenmühle.

Bezüglich dieser Erschließungssituation des öffentlichen Parkplatzes resultiert aus dem Bebauungsplan keine Änderung der bestehenden Situation.

Bei dem öffentlichen Parkplatz handelt es überwiegend um einen von Berufspendlern genutzten Parkplatz, der daher insbesondere an Werktagen aber auch zu Zeiten von Sonderveranstaltungen (z.B. Weihnachtsmarkt) aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt Lingen eine große Attraktivität für in der Innenstadt arbeitende oder diese besuchende Menschen aufweist und der daher an diesen Tagen den Tag über nahezu vollständig ausgelastet ist.

Jedoch steht bei der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Planung die Standortsicherung, Erweiterung und Attraktivitätssteigerung des Bildungs- und hier insbesondere Hochschulstandortes Lingen im Vordergrund. Daher wird in der Abwägung dem Belang der Bildung Vorrang vor dem Belang der Stellplatzsicherung eingeräumt.

Für die verlorengehenden öffentlichen Stellplätze bedingt durch die eine mögliche Erweiterung der Bildungseinrichtungen im Plangebiet stehen in naher fußläufiger Entfernung an den Emslandhallen bzw. Emslandarena genügend Ersatzstellplätze zur Verfügung. Ausgehend von diesen Stellplätzen wird sich die fußläufige Entfernung zur und von der Innenstadt im Vergleich zum Parkplatz im Plangebiet lediglich um ca. 500 m verlängern.

Diese kürzeste angenommen zusätzlich erforderliche Wegstrecke führt dabei ausgehend von dem Parkplatz bei der Emslandarena bzw. Emslandhallen zur Lindenstraße und über diese zum Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz.

Aufgrund dieser Ersatzstellplätze in zumutbarer fußläufiger Entfernung ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der auf dem Parkplatz im Plangebiet zukünftig fehlenden Stellplätze ein zusätzlicher, die Anwohnerstraßen in der Umgebung belastender Kfz-Parkplatzsuchverkehr ausgelöst wird. Es ist vielmehr zu erwarten, dass die Parkplatznutzer letztendlich anstelle einer insbesondere zu Stoßzeiten langwierigen Parkplatzssuche in den umgebenden Straßen der Innenstadt Lingen die in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung gelegenen Einstellplätze nutzen werden.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Lingen (ca. 400 Meter Fußweg über die Bernd-Rosemeyer-Straße) wird der Parkplatz im Plangebiet auch von Berufspendlern und Reisenden genutzt, die mit der Bahn fahren. Durch den Wegfall einiger Stellplätze und die Nutzung von Ersatzstellplätzen an den Emslandhallen bzw. der Emslandarena vergrößert sich der Fußweg zum und vom Bahnhof nur um etwa 600 Meter (über die Alte Rheiner Straße und die Unterführung unter der Kurt-Schumacher-Brücke zur Emslandhalle) beziehungsweise um etwa 550 Meter (über Jakob-Wolff-Platz und Lindenstraße).

Innerhalb der bestehenden und im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkanlage verläuft zwischen der Alten Rheiner Straße im Süden und der Straße An der Kokenmühle ein im Bebauungsplan ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Dieser ist im Bebauungsplan mit einer Breite von durchgängig 5,00 m entsprechend festgesetzt. Diese vorgesehene Ausbaubreite sichert auch für den Fall eines großen Fußgänger- und Radfahrereraufkommens einen ausreichend ausgebauten, komfortabel nutzbaren und alltraktiven Fuß- und Radweg. Dieser Fuß- und Radweg bildet einen Abschnitt der wichtigen, zukünftig noch herzustellen- den attraktiven durchgängigen Fußwegeverbindung vom Bahnhof Lingen (Ems) zur Emslandarena / Emslandhallen. Über diesen wird sich dann die fußläufige Entfernung für die den Ersatzparkplatz an der Emslandhalle bzw. Emslandarena nutzenden Personen zum Bahnhof nochmals wesentlich verkürzen.

Zwischen dem Fußweg und der Parkplatzfläche besteht derzeit keine ausgebaute fußläufige Verbindung. Um eine solche wünschenswerte Verbindung herzustellen und zu sichern, ist eine derartige Verbindung im Bebauungsplan mit einer Ausbaubreite von 3,00 m festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Parkfläche im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Alten Rheiner Straße, der Bahnlinie und der Straße An der Kokenmühle wird von Süden ausgehend von der Alten Rheiner Straße und von Norden ausgehend von der Straße An der Kokenmühle über den o.g. festgesetzten Fuß- und Radweg erschlossen. Eine Änderung der Anbindung und Erschließung der Parkanlage resultiert aus dem Bebauungsplan nicht. Auch resultiert aus dem Bebauungsplan für die im Süden der Parkanlage bestehende Lagerhalle keine Änderung der Erschließungssituation.

Um die öffentliche Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu ergänzen und zu verbessern soll im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes an der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-Straße ein kleiner gestalteter Platz- und Aufenthaltsbereich entstehen. Diese Bereich ist im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Aufenthaltsbereich“ festgesetzt.

#### • **Öffentliche Stellplätze und private Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, Tiefgaragen**

Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet aufgrund der auf dem öffentlichen Parkplatz bestehenden großen Anzahl an Stellplätzen nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Plangebietes keine weiteren Potentiale für die Anlage zusätzlicher öffentlicher Stellplätze.

Die notwendigen privaten Einstellplätze sind auf den einzelnen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere im Bereich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße innerhalb der hier festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 eine zusätzliche, über den Bestand hinausgehende Bebauung mit Geschosswohnungsbau. Da in diesem Bereich aufgrund der hier angestrebten hohen städtebaulich-architektonischen Gestaltqualität keine oberirdischen Stellplatzanlagen entstehen sollen und hierfür in diesem räumlich eng begrenzten Bereich auch keine Platzpotentiale bestehen, sollen die für Neubauvorhaben in diesem Bereich vorgesehenen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Bebauungsplan enthält hierzu die Festsetzung, dass die in den festgesetzten Urbanen Gebieten MU1, MU 2 und MU 3 vorgesehenen Stellplätze zwingend innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) unterzubringen sind (Textliche Festsetzung Nr. 6). Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße erfolgt die Zu- und Ausfahrt zu dieser Tiefgarage ausschließlich entlang der südlichen Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Gebiete MU, MU2 und MU 3 zur Alten Rheiner Straße. Mit der Anlage von Tiefgaragen sollen die verbleibenden Grundstücksfreibereiche für andere wohnungsnaher Freiflächennutzungen freigehalten werden.

Da innerhalb des Plangebietes eine das Grundwasser belastende CKW-Fahne (s. Kapitel 12.5.2 „Altlasten“) besteht, sind hydraulische Eingriffe in den Grundwasserleiter auszuschließen. Daher sind im Zusammenhang z.B. mit dem Bau dieser Tiefgarage oder ggfs. noch weitere Tiefgaragen im Plangebiet Grundwasserhaltungen nur genehmigungsfähig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der hydraulische Einfluss auf die bestehende CKW-Fahne aufgrund von besonderen Maßnahmen ausgeschlossen ist.

Die für den Bau von Tiefgaragen und anderen bodenrelevanten Eingriffen erforderlichen Grundwasserhaltungen sind vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Die Genehmigung der erforderlichen Grundwasserhaltungen erfolgt durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems).

Ebenfalls aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße setzt der Bebauungsplan auch fest, dass in den Erdgeschossen zum Jakob-Wolff-Platz und zur Bernd-Rosemeyer-Straße hin Garagengeschosse ausgeschlossen sind.

Einzelne Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze für neu errichtete Wohngebäude oder als Ergänzung des baulichen Bestandes können auch oberirdisch im Einzelfall zugelassen werden und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht ausgeschlossen. Dies wird dadurch ermöglicht, dass diese Anlagen im Einzelfall gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich zugelassen werden können.

- **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße ist ausgehend von diesen Verkehrsbereichen zu den mit MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzten Urbanen Gebieten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (Textliche Festsetzungen Nr. 4). Ausgenommen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 1 ist hiervon lediglich der Bereich der Zufahrt der anzulegenden Tiefgarage zur Rheiner Straße.

In den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist auch der östlich des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 3 an der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-Straße vorgesehene öffentliche Platzbereich („Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Aufenthaltsbereich“) einbezogen. Hiermit soll verhindert werden, dass Kfz von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus auf diesen dem Aufenthalt dienenden Platzbereich auffahren.

#### • **Sichtdreiecke**

An folgenden Stellen sind im Bebauungsplan für die ausgehend von den jeweils untergeordneten Straßen in die jeweils übergeordneten Straßen einbiegenden Kfz freizuhaltende, ausreichend große Sichtdreiecke gekennzeichnet, um diese zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von die Sicht behindernden Elementen freizuhalten:

- an der Einmündung der aus der Alten Rheiner Straße in den Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz und von da aus weiter in die Bernd-Rosemeyer-Straße zu dem im Übergang zur Bernd-Rosemeyer-Straße bestehenden Überweg für Fußgänger und Radfahrer
- an der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-Straße

Diese innerhalb des Bebauungsplanes gekennzeichneten Sichtdreiecke weisen jeweils einen Abstand von 5m zum Fahrbahnrand der jeweils übergeordneten Straße und Schenkellängen von jeweils 70m auf der übergeordneten Straße auf.

Beide gekennzeichneten Sichtdreiecke sichern auch eine ausreichende Sicht auf den entlang des Kreisverkehrs am Jakob-Wolff-Plan und den südlich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße verlaufenden Radweg.

Die gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen - jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten (s. Kap. 8 „HINWEISE“).

### **7.4. Grünflächen / grünordnerische und artenschutzbezogene Festsetzungen**

#### • **Erhaltung von Einzelbäumen.**

Im Plangebiet bestehen innerhalb der bereits bebauten Bereiche (Gemischte Gebiete MU und Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Bildung) einige das Ortsbild prägende Einzelbäume. Aufgrund dieser prägenden Bedeutung für das Ortsbild sind diese Bäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstammbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) zu erfolgen (Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.1).

Generell sind bei einer Neubebauung innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bildung, die mit der Beseitigung von Bäumen verbunden ist, pro beseitigten Baum als CEF-Maßnahme zwei neue Laubhochstammbäume (Stammumfang 12 bis 14 cm) auf den betroffenen Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.2)..

#### • **Erhaltung von bestehenden Grün- und Baumbeständen**

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bestehenden Rasenflächen und Bäume aufgrund ihrer großen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, für die innenstadtnahe Erholung und für das städtische Kleinklima dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Bäumen hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art als Hochstammbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) zu erfolgen.

Die Rasenflächen sind als kurzrasige Flächen mit regelmäßiger Mahd zu erhalten, da diese als essentielles Nahrungshabitat für Grünspechte fungieren (Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.3).

Ebenso sind die auf der Parkplatzfläche außerhalb der Fläche für die geplante bauliche Ergänzung des Bildungsstandortes bestehenden Bäume sollen zur Beibehaltung ihrer Funktion als die Fläche gliederndes Gestaltelemente erhalten bleiben. Daher sind die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art als Hochstammbaum (Stammumfang 12 bis 14 cm) zu erfolgen (Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.4).

## **7.5 Stadtgestaltung**

Einen wichtigen Aspekt bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stellt die Einbindung neuer Bauvorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur dar.

Im Wesentlichen besteht die Struktur im nördlichen, bereits bebauten Teilbereich des Bebauungsplangebietes aus privaten Grundstücken, bebaut mit Mehrfamilienwohngebäuden, in denen zum Teil auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden sind. An der Straße An der Kokenmühle besteht ein größeres, als Lager genutztes Nebengebäude. Zier- und Nutzgärten sind in diesem Bereich nicht vorhanden, etwa in der Mitte dieses Bereiches besteht ein großer, ortsbildprägender Einzelbaum.

Entlang der Straße An der Kokenmühle bestehen als Bildungseinrichtungen genutzte Gebäude. Nördlich angrenzend an eines der Gebäude besteht ein inzwischen leerstehendes Wohngebäude, welches zwischenzeitlich überwiegend als Architekturbüro genutzt wurde.

Die Bauweise ist im Bestand überwiegend offen.

Das vorhandene Siedlungsgefüge in den westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen besteht teilweise aus Ein- oder Mehrfamilienhäusern, teilweise in offener Bauweise. Entlang den im Umfeld des Plangebietes bestehenden innerörtlichen Hauptverbindungsstraßen Bernd-Rosemeyer-Straße, Lindenstraße und Konrad-Adenauer-Ring bestehen allerdings nahezu durchweg geschlossene Bauweisen. Auch in der weiteren Umgebung des Plangebietes im Westen und Norden in Richtung der Innenstadt ist eine vergleichbare bauliche Struktur vorhanden. Aber auch entlang der Westseite der Alten Rheiner Straße, die das Plangebiet im Westen begrenzt und die keine innerörtliche Hauptverbindungsstraße darstellt,

Da das Plangebiet ebenfalls an der als innerörtlichen Hauptverkehrsstraße geltenden Bernd-Rosemeyer-Straße und die beiden anderen, das Plangebiet begrenzenden Straßen Alte Rheiner Straße und Straße An der Kokenmühle ebenfalls dem baulichen Zusammenhang und damit auch der baulichen Struktur der unmittelbaren Innenstadt Lingens zuzuordnen sind, ist es städtebaulich vertretbar, entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen ebenfalls durchweg eine geschlossene Bauweise festzusetzen.



Diese geschlossene Bauweise dient auch dem Ziel der gewünschten Innenverdichtung und trägt dazu bei, die von den Straßen abgewandten Freibereiche der Grundstücke sowohl im nördlichen Bereich des Plangebietes als den möglicherweise entstehenden Innenhof und weitere mögliche Aufenthalts- und Veranstaltungsbereiche im Bereich der geplanten zusätzlichen Gebäude bei den bestehenden Bildungseinrichtungen gegenüber den von den angrenzenden Straßen ausgehenden Lärmimmissionen abzuschirmen.

Innerhalb des Bebauungsplanes soll daher in Anlehnung an die überwiegend bestehende Siedlungsstruktur sowohl im Plangebiet selbst auch in der Umgebung eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Im Hinblick auf die bereits verdichtete Bauweise in innenstadtnaher Lage und dem Ziel einer baulichen Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche sichert diese geschlossene Bauweise eine angemessene Einfügung der geplanten Bebauung in die bauliche Struktur der Umgebung.

Die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Baukörper orientieren sich ebenfalls am überwiegend bestehenden baulichen Bestand, zur baulichen Hervorhebung bestimmter städtebaulich zu betonender Bereiche sind in Teilen auch höhere Baukörper möglich.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Baukörper in den bereits bebauten Bereichen des Bebauungsplanes sowohl im nördlichen Bereich als auch im Bereich entlang der Straße An der Kokenmühle fügen sich in das Siedlungsbild in diesem Bereich der Innenstadt Lingens ein. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein behutsames Einfügen von Neubauten auf den bislang noch unbebauten Grundstücksteilen oder von Neubauten auf derzeit bebauten Grundstücken ermöglicht.

## **7.6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.6.1.1 Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO**

Entsprechend den o.g. Planungszielen und den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist der nördliche, bereits bebaute Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der Alten Rheiner Straße, der Bernd-Rosemeyer-Straße und nördlich entlang der Straße An der Kokenmühle als Art der Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt (Textliche Festsetzungen Nr. 1.1).

Gemäß dem o.g. Planungsziel des Bebauungsplanes sollen in zentraler innerörtlicher Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bernd-Rosemeyer-Straße und südlich daran anschließend zwischen der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle Wohn- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomieeinrichtungen angesiedelt werden können. Darüber hinaus sollen die in diesem Bereich bestehenden unbebauten Grundstücksteile einer sonstigen Wohnbebauung oder einer Bebauung mit Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie Gastronomieeinrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zugeführt werden. Auch soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnen, für bereits bebaute Grundstücke in diesem Bereich eine Neubebauung mit den genannten Nutzungen umzusetzen.



In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 sind gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude (Nr. 1)
- Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 2)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5).

• **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen**

In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind die nachfolgend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen (Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1):

Insbesondere zur Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt als Einkaufszentrum, sowie zur funktionalen Sicherung der Versorgungsbereiche in den Stadt- und den Ortsteilen, sind die in den Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur eingeschränkt zulässig (s. u.)

Als abwägungsrelevante Grundlage dieses eingeschränkten einzelhandelsbezogenen Nutzungsausschlusses dient das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems)“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den 20.12.2021, beschlossen durch den Rat der Stadt Lingen (Ems) am 24.02.2022, das erstellt worden ist, um die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele zu steuern.

Dieses Konzept wurde notwendig, um die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2014 zu aktualisieren, um die gesetzlichen Neuerungen, die geänderte Rechtsprechung, die Veränderungen im Einzelhandel und Anfragen bzw. an Veränderungsabsichten von Betreibern anzupassen.

Ziel dieses neuen Einzelhandelskonzeptes ist es, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aufgrund nachvollziehbarer Kriterien, die Ableitung einer ortsspezifischen Liste zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste) und die Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorie/Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten rechtssicher als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben zu definieren.

Anhand einer Situationsanalyse des vorhandenen Einzelhandelsstandortes sowie einer Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der Potentiale wurde zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ein Konzept entworfen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden soll. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Lingen (Ems) werden wie folgt gesehen:

- Stärkung der Einzelhandelszentralität und Versorgungsvielfalt der Stadt Lingen (Ems).
- Stabilisierung und Strukturverbesserung des innerstädtischen Zentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion.
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Lingen (Ems) wurde im Konzept 2021 dementsprechend wie folgt definiert (s. auch Anlage 1):

- Hauptzentrum Innenstadt
- Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung
- Nahversorgungszentren in Altenlingen, Holthausen und Bramsche

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen. Bei Ansiedlungen bzw. deren Erweiterung sind außerdem die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort in einer städtebaulich integrierten Lage, der keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind gem. dem Einzelhandelskonzept an städtebaulich integrierten Standorten auszuschließen. Großflächige Betriebe sind nach derzeitiger Rechtslage solche, welche eine Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind in dem strukturell und aus Gründen des Verkehrsaufkommens in dem räumlich beengten und bereits überwiegend bebauten nördlichen Plangebietsbereich unangemessen sind und auch in einem Urbanen Gebiet (MU) grundsätzlich unzulässig.

Darüber hinaus lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO. Dieser Ausschluss ist bei Vorliegen städtebauliche Gründe einerseits insgesamt bzw. bei besonderen Gründen auch für eine sortimentsbezogene Differenzierung möglich.

In einer Entfernung von lediglich ca. 200m nördlich des um Plangebietes liegt das oben als zentraler Versorgungsbereich aufgeführte „Hauptzentrum Innenstadt“. Dieses ist klar abgrenzbar und würde durch größere Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit ausufern, so dass diese größeren Einzelhandelsbetriebe nicht mehr im unmittelbaren „Hauptzentrum Innenstadt“ konzentriert wären. Dieses könnte einen negativen Einfluss auf die Nutzungen innerhalb des Hauptzentrums haben. In der Folge könnte das „Hauptzentrum Innenstadt“ in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich somit erheblich beeinträchtigt werden.

Aus diesem Grunde sind in den Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimenten:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (= periodischer Bedarf)

- Nahrungs- / Genussmittel
- Drogerie-, Apothekenwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente (= aperiodischer Bedarf)

- Bekleidung / Wäsche
- Bücher, Spiel-, Schreibwaren
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto
- Gardinen / Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Künstlerartikel, Bastelzubehör
- Musikinstrumente / Zubehör
- Optik, Akustik
- Parfümeriewaren
- Sanitätswaren (kleinteilig)
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte
- Uhren, Schmuck

nur eingeschränkt zulässig.

Die oben aufgeführte Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wurde dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems)“ vom 23.11.2021, beschlossen am 24.02.2022 durch den Rat der Stadt Lingen (Ems), entnommen. (Anlage 2).

In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit dem Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Lingener Liste (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1) mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2).

Diese zentrenrelevanten Sortimente in der genannten maximalen Verkaufsflächengrößen werden zugelassen, da sie im Plangebiet nur in einem begrenzten Umfang und einer geringen Flächengröße aufgrund der städtebaulichen Vorgaben und der vorhandenen Grundstückssituation realisierbar sind. Zudem stellen diese in ihrer Verkaufsflächengröße reduzierten zulässigen zentrenrelevanten Sortimente eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im Hauptversorgungszentrum Innenstadt dar, ohne dieses in seiner Funktion als Einzelhandelsstandort grundsätzlich zu beeinträchtigen. Zudem würde der vollständige kategorische Ausschluss jeglicher zentrenrelevanter Sortimente wegen der geringen Entfernung Hauptversorgungszentrum Innenstadt als zu weitgehend und städtebaulich nicht begründbar erscheinen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente zur Vervollständigung/Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Lingen (Ems) sind im Plangebiet jedoch zulässig.

Mit diesem einzelhandelsbezogenen Nutzungsausschluss soll dem zentralen Grundsatz des Einzelhandelskonzeptes entsprochen werden, dass die Ansiedlungen neuer bzw. die Erweiterungen bestehender Einzelhandelseinrichtungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen.

Gleichzeitig wird den Regeln zur effektiven Steuerung des Einzelhandels, wonach in den sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Lingen (Ems) grundsätzlich möglich sein sollen, gefolgt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zu den zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben zählenden Sexshops und solche Betriebe ausgeschlossen, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z.B. Bordelle und bordellartige Betriebe (gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen). Da es sich bei dieser Art von Betrieben um störende Gewerbebetriebe handelt, sollen diese in den im Bebauungsplan Nr. 203 festgesetzten Urbanen Gebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sein.

Die Ausübung dieser gewerblichen Nutzungen ist oft mit einer „milieubedingten Unruhe“ verbunden, wozu u. a. Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutende Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltkriminalität gehören. Daher erfolgt der generelle Ausschluss dieser als sonstige Gewerbebetriebe § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO einzustufenden allgemein zulässigen Nutzungen (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1).

#### • **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

Unter Berücksichtigung der o.g. Planungsziele sind die diesen Planungszielen widersprechenden, nach § 6 Abs. 3 BauNVO Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.3). Konkret sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Nr. 1),  
und
- Tankstellen (Nr. 2)

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3).

Zu den ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen sind, zählen

- Spielhallen
- Spielcasinos
- Spielbanken
- Wettbüros
- Diskotheken
- Nachtlokale
- Nacht- und Tanzbars
- Striptease-Lokale
- Peep-Shows sowie
- Sex-Kinos einschließlich Lokale mit Video-Kabinen.

Eines der städtebaulichen Ziele in den Urbanen Gebieten ist es, eine möglichst gleichmäßige Durchmischung von nichtstörendem Gewerbe und Wohnen zu erreichen. Daher sollen im Bebauungsplangebiet aufgrund der Innenstadt Nähe vermehrt klassische kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen aber auch Wohnnutzungen angesiedelt werden.

Der Ausschluss von kerntypischen Vergnügungsstätten ist daher erforderlich. Solche kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben einen größeren Einzugsbereich, der über den eigentlichen Standort hinausgeht und sprechen ein größeres und allgemeines Publikum an, was eine Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens insbesondere in den Abendstunden zur Folge hat.

Eine Vermeidung solcher zusätzlicher Zielverkehre ist umso wichtiger, da das Gebiet bereits durch die hohe Verkehrsbelastung der Lindenstraße stark vorbelastet ist.

Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Wettbüros, Bars mit regelmäßigen Tanz- und Musikveranstaltungen, Table-Dance/Swinger Club, Spielhallen etc. können die geplanten städtebaulichen Zielsetzungen unterlaufen bzw. zu einem Qualitätsverlust des öffentlichen Raumes führen.

Da außerdem bereits eine Vergnügungsstätte (Spielhalle) im Plangebiet selbst und auch in der Umgebung des Plangebietes an der Lindenstraße angesiedelt ist, wäre eine Zunahme bzw. Häufung dieser Einrichtungen am Standort mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar, sog. „Trading-Down-Effekte“ sind zu befürchten. Dies würde zu einer Niveauabsenkung und somit zu einer erheblichen Strukturveränderung innerhalb des Gebietes führen. Durch die mögliche Ansiedlung der genannten Vergnügungsstätten würden die angestrebten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnnutzungen verdrängt bzw. verhindert werden. Es würde zu einer nachteiligen Veränderung des bestehenden Gebietscharakters führen und der geplanten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Eine Ausbreitung dieser Nutzungen hätte u. U. aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft von Spielhallen eine Verdrängung anderer Mischgebietsnutzungen zur Folge und können somit auch die Vermietbarkeit von Ladengeschäften in ihrem Umfeld erschweren. Neben der nachteiligen Strukturveränderung würde sich die Errichtung von weiteren Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild der Lindenstraße darstellen.

Doch nicht nur die v. g. Effekte, die eine Störung im städtebaulichen Erscheinungsbild bewirken und die gleichzeitig aus städtebaulicher Sicht den Verlust der Angebotsvielfalt und eine Nivellierung der Angebotsqualität nach sich ziehen, sind der Grund für die Einschränkung von Vergnügungsstätten, insbesondere der Spielhallen.

Auch die evtl. auftretenden ortsgestalterischen, funktionalen aber auch sozialstrukturellen Probleme (Fragen des Jugendschutzes, des Sicherheitsempfindens von Passanten in den Abend- und Nachtstunden, Veränderung der Zusammensetzung oder Verdrängung der Wohnbevölkerung) können einen Grund darstellen, die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich empfindlich zu stören.

Auch würde eine gehäufte Ansiedlung von Vergnügungsstätten neben einem Niveauverlust des Gebietscharakters auch zu erhöhten Lärmbelastungen führen, da vermehrte Zu- und Abgangsverkehre induziert werden würden und auch wäre eine milieubedingten Unruhe (lautes und anstössiges Verhalten von Besuchern der Vergnügungsstätten) nicht auszuschließen.

Tankstellen und das damit verbundene Kfz-Aufkommen in der unmittelbaren Nähe der Urbanen Gebiete sind im Zusammenhang mit den daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen als kritisch zu betrachten. Tankstellen sind daher in den Urbanen Gebieten nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, zumal auch in der näheren Umgebung südwestlich an der Nordhorner Straße (Entfernung ca. 1,7 km) oder südöstlich an der Rheiner Straße (Entfernung ca. 1,2 km) jeweils eine Tankstelle existiert. Darüber hinaus ist der Standort aufgrund der bereits möglicherweise bestehenden Altlastenproblematik für die Neuansiedlung von Tankstellen ungeeignet.

Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird die allgemeine Zweckbestimmung der Urbanen Gebiete nicht berührt. Die übrigen Nutzungsarten nach § 6a BauNVO – mit Ausnahme der explizit ausgenommenen allgemeinzulässigen Nutzungen – sind von dieser Regelung nicht betroffen.

#### • **Ausschluss von Nutzungen in Gebäuden**

Entlang der zur Innenstadt führenden innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen bestehen in den Erdgeschossen nahezu ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Aufgrund der Lage der als MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzten Teilbereiche an dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an diese bestehende Nutzungsstruktur daher fest, dass in diesen Teilbereichen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig ist (Textliche Festsetzung Nr. 1.1.4).

Für fast alle Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen ist eine hohe Passantenfrequenz wichtig, so dass Erdgeschosslagen für Dienstleister und Einzelhändler ein wesentliches Standortkriterium darstellen. Außerdem ist ein barrierefreier Zugang der Geschäftsräume nur im Erdgeschoss problemlos möglich.

Die geplante merkantile Nutzung im Urbanen Gebiet insbesondere entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Bernd-Rosemeyer-Straße dient in erster Linie dem kundengerechten Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten in einem begrenzten Umfang und soll deshalb nur im öffentlichkeitswirksamen Erdgeschoss zulässig sein, um für die Dienstleister und den Einzelhandel diese wichtigen Standortvorteile zu sichern.

Gleichzeitig wird erreicht, dass der Publikumsverkehr und die Liefertätigkeiten auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben, was zur Folge hat, dass die Obergeschosse vor allem anderen „ruhigeren“ Nutzungen wie dem Wohnen, Büros und/oder Dienstleistern vorbehalten bleiben.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen an der Straßenseite im Erdgeschoss entlang des Jakob-Wolff-Platzes und der Bernd-Rosemeyer-Straße entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur entlang dieser zur Innenstadt führenden innerstädtischen Hauptverkehrsstraße und auch der angrenzenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen (z.B. Lindenstraße, Konrad-Adenauer-Ring) da entlang dieser Straßen in den Erdgeschossen nahezu ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen bestehen. Somit wird mit dieser horizontalen Gliederung nutzungsstrukturell an die Struktur in den benachbarten innenstadtnahen Gebiete angeknüpft.

Zudem wären Wohnnutzungen im Erdgeschoss unmittelbar ohne Abstand entlang der Lindenstraße und am Jakob-Wolff-Platz im Hinblick auf die Wohnansprüche (Lärmschutz, Einsehbarkeit von der Straße aus) als ungünstig einzustufen. Aus der Nutzung als Garagengeschoss würden vermehrte Ein- und Ausfahrten auf die vielbefahrene Lindenstraße resultieren, was zur Steigerung von Gefahrensituationen auf der Lindenstraße führen würde.

#### **7.6.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Ebenfalls entsprechend den o.g. Planungszielen ist der Bereich des an der Straße An der Kokenmühle bestehenden und baulich zu ergänzenden Bildungsstandortes im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sicherung und Errichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge – Bildung“, gemäß § 9 (1) Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt (Textliche Festsetzungen Nr. 1.2). Einbezogen in diesen als Gemeinbedarf festzusetzenden Bereich ist das nördlich an das Gebäude der VHS angeschlossene, derzeit leerstehende Wohngebäude, welches zwischenzeitlich als Bürogebäude genutzt wurde.



Der Begriff Gemeinbedarf beinhaltet, dass die zukünftige Nutzung dieses Bereiches Einrichtung oder Anlagen der Allgemeinheit dient und öffentliche Aufgaben wahrgenommen werden. In diesem Zusammenhang verfolgt die Einrichtung oder Anlage keine privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht und muss einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein.

Gemeinbedarfsanlagen sind Infrastrukturen, welche mit dem Oberbegriff „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der öffentlichen und privaten Bereiche“ zu beschreiben sind. Da durch die Sicherung und Ergänzung eines bestehenden Bildungsstandortes in der Stadt Lingen (Ems) das Bildungsangebot und damit auch das Gemeinwohl der Stadt Lingen (Ems) gesichert und gesteigert wird, ist eine sind Bildungseinrichtungen somit eindeutig als Gemeinbedarfseinrichtungen einzuordnen.

Neben der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf muss eine Zweckbestimmung festgelegt werden, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB nachzukommen. Um die angestrebte Nutzung für diesen Bereich des Plangebietes genau festzulegen, wird als Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll wie bislang auch einer öffentlichen Nutzung für Bildungseinrichtungen (z.B. Schulen, Museen, VHs, Hochschule) vorbehalten bleiben. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf GB 1, GB 2 und GB 3 sind daher ausschließlich die dieser Zweckbestimmung dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie die dazugehörenden Erschließungsflächen zulässig.

Um diese bildungs- und hochschulbezogene Nutzung nicht zu beeinträchtigen, sind Wohnnutzungen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in diesem Bereich begründet sich damit, dass in diesem Bereich südlich des Durchgangs zwischen dem öffentlichen Parkplatz und der Straße An der Kokenmühle nahezu ausschließlich Bildungseinrichtungen (VHS, Hochschule) bestehen.

Das in diesem Bereich bestehende o.g. alte Wohnhaus weicht in diesem Bereich als einziges Gebäude von dieser Nutzung ab, eine Wohnnutzung ist daher hier als Fremdkörper einzustufen. Darüber hinaus wurde das Gebäude seit langem größtenteils als Architekturbüro und nur noch gelegentlich als Wohnhaus genutzt. Da die gewerbliche Nutzung als Architekturbüro seit langem eindeutig überwiegt und die Wohnnutzung nach Aufgabe der Nutzung als Architekturbüro auch nicht mehr aufgenommen wurde, besteht bereits seit längerem schon keine Historie des Gebäudes als Wohngebäude mehr.

Mit dem Ziel einer einheitlichen Nutzungsstruktur in diesem Bereich ist es daher städtebaulich begründet, diesem Bereich ausschließlich für die bildungsbezogenen Nutzung vorzubehalten. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in diesem Bereich die bildungsbezogenen Nutzungen gestärkt werden. Eine Wohnnutzung in diesem Bereich würde diesem Ziel entgegenstehen.

Unter der Berücksichtigung dieser Zielsetzung und dem Ziel, des Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen soll, wird daher diese der Ausschlusses einer Wohnnutzung in diesem Bereich durch den Bebauungsplan dauerhaft festgelegt.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung in diesem Bereich begründet sich auch aus der Historie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da dieser früher überwiegend von dem hier ursprünglich bestehenden Viehmarkt sowie Gewerbe- und alten Bildungseinrichtungen geprägt war und weniger von Wohnnutzungen.

Eine Zulassung von Wohnnutzungen in diesem Bereich insbesondere im direkten baulichen Anschluss an Gebäude der Bildungseinrichtungen würde darüber hinaus zu immissionsrechtlichen Konflikten zwischen der Wohnnutzung und der bestehenden und geplanten bildungsbezogenen Nutzungen zu führen. Insbesondere steht zu befürchten, dass die bildungsbezogenen Nutzungen durch eine Wohnnutzung eingeschränkt werden.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist auch unter Berücksichtigung der Ziele der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung begründbar, eine Wohnnutzung wie oben erläutert in diesem Bereich nutzungsstrukturell nicht begründbar ist. Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche beabsichtigte Ergänzung der bestehenden Bildungseinrichtungen entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung.

Der Nachweis eines konkreten Bedarfes für die bauliche Ergänzung der Bildungseinrichtungen insbesondere auch durch die der Hochschule zugeordneten Einrichtungen (z.B. Forschungseinrichtungen) muß im Rahmen eines Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan ein langfristiges städtebauliches Entwicklungskonzept widerspiegelt und darüber hinaus auch nur eine Angebotsplanung darstellt.

#### **7.6.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die neue Bebauung gestalterisch angemessen an die angrenzende Bebauung angefügt werden. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:

##### **• Bauweise**

Im nördlichen, bereits bebauten Teilbereich des Plangebietes entlang der Alten Rheiner Straße, der Bernd-Rosemeyer-Straße und der Straße An der Kokenmühle bestehen überwiegend offene Bauweisen in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlicher baulicher Ausprägung. Die Gebäude der bestehenden Bildungseinrichtungen entlang der Straße An der Kokenmühle sind in geschlossener Bauweise errichtet.

Entlang der in der Innenstadt Lingens bestehenden Hauptverbindungsstraßen wie auch nördlich entlang der das Plangebiet im Norden begrenzenden Bernd-Rosemeyer-Straße bestehen ebenfalls überwiegend geschlossene Bauweisen. Auch in dem Plangebiet gegenüberliegenden Gebiet westlich der Alten Rheiner Straße ist in dem hier bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch entlang der in der Umgebung des Plangebietes bestehenden innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen bestehen überwiegend geschlossene Bauweisen.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bernd-Rosemeyer-Straße sowie der im Umfeld des Plangebietes bestehenden Baustrukturen, ist in Anlehnung an diesen Bestand eine geschlossene Bauweise im Hinblick auf die bauliche Entwicklung im Plangebiet städtebaulich vertretbar. Daher wird im Bebauungsplan für die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 sowie für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 3.1). Innerhalb des mit GB 3 gekennzeichneten Bereiches ist eine offene Bauweise festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 3.1), da zu dem öffentlichen Parkplatz hin orientiert eine vottständige geschlossene Baukante in Form einer geschlossenen Bauweise nicht erforderlich ist.

Diese verdichtete Bauform der geschlossenen Bauweise ist im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden insbesondere im baulich verdichteten innerstädtischen Bereich städtebaulich begründbar und angemessen.

#### • **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann in einem Urbanen Gebiet (MU) eine der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt werden. Hierauf basierend ist diese maximale Grundflächenzahl von 0,8 im Bebauungsplan für die mit MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 5 gekennzeichneten Bereiche gemäß § 19 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ – auch in einem geringfügigen Ausmaß – ist nicht möglich.

Dies maximal mögliche Grundflächenzahl soll für die mit MU gekennzeichneten Bereiche eine der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung und optimale Ausnutzung der noch nicht bebauten Grundstücke bzw. der bereits bebauten Grundstücke im Falle einer Neubebauung ermöglichen sowie auch die für die Wohnnutzung wichtigen Freiraumqualitäten erhalten.

Um auch für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen GB eine der innerstädtischen Lage angemessene Verdichtung und optimale Ausnutzung der noch nicht bebauten Grundstücke bzw. der bereits bebauten Grundstücke zu erreichen, ist für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 2 und GB 3 ebenfalls eine der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 gemäß § 19 BauNVO festgesetzt.

Die im Bebauungsplan durchweg festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bietet ausreichend Spielraum, die bei der Berechnung der Grundflächenzahl anzusetzenden versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplätze mit den erforderlichen Zuwegungen, sonstige Zuwegungen und sonstige erforderliche versiegelte Flächen) auf dem Grundstück unterzubringen.

#### • **Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Innerhalb der bereits bebauten Bereiche im Plangebiet sowohl Norden des Plangebietes als auch im Osten des Plangebietes entlang der Straße An der Kokenmühle dominieren Gebäude mit II Vollgeschossen. An der Alten Rheiner Straße bestehen zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit II Vollgeschossen. An der Straße An der Kokenmühle besteht vor der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-Straße ein I-geschossiges größeres Nebengebäude.

Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemeinsam mit der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine angemessene bauliche Verdichtung sowie Ausnutzbarkeit der Wohn- und Dienstleistungsgebäude sowie kleineren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes in den mit MU (Urbanen Gebieten) gekennzeichneten Bereichen sichergestellt. Auch für die mit GB (Gemeinbedarfsfläche Bildung) wird durch die festgesetzte Geschossflächenzahl eine angemessene bauliche Verdichtung und Ausnutzung ermöglicht.

Für Teilbereiche des Plangebietes wie z.B. den Bereich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße, für den eine bauliche und architektonische Hervorhebung angestrebt wird, ermöglicht die festgesetzte GFZ gemeinsam mit den hier festgesetzten Geschossigkeiten auch eine stärkere bauliche Verdichtung im Vergleich zu dem bestehenden baulichen Bestand.

Unter Berücksichtigung dieses Bestandes und der städtebaulichen Zielsetzung, im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen eine bis zu III-geschossige Bebauung und entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße auch eine bis zu zwingend IV-geschossige Bebauung sicherzustellen, ist sowohl in den mit MU 1, MU 3, und MU 4 gekennzeichneten Urbanen Gebieten als in den mit GB gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen Bildung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert entspricht der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze für Urbane Gebiete und ist für die angestrebte Sicherung und des Errichtung einer zwingenden III- und IV-geschossigen stärker verdichteten Bebauung entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße und Jakob-Wolff-Platzes sowie einer maximal III-geschossigen Bauweise entlang der Alten Rheiner Straße.

Lediglich für das festgesetzte Urbane Gebiet MU 5 ist eine maximale zulässige GFZ von 0,4 festgesetzt, da in diesem Bereich lediglich I Vollgeschoss zulässig ist

Auch die für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen Bildung festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 als Höchstmaß berücksichtigt eine maximale II- bzw. III-geschossige Bebauung in diesem Bereich.

Gemeinsam mit der jeweils festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird somit eine angemessene bauliche Verdichtung sowie Ausnutzbarkeit der Dienstleistungs- und Wohngebäude sowie kleineren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sichergestellt sowie der Bildungseinrichtungen erreicht.

#### • **Geschossigkeit / Traufhöhen / Gebäudehöhen**

Innerhalb der bereits bebauten Bereiche im Plangebiet dominieren Gebäude mit II Vollgeschossen mit Satteldächern und Walmdächern. Ein II-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss an der Alten Rheiner Straße (Alte Rheiner Straße 8), ein weiteres Gebäude an der Alten Rheiner Straße (Alte Rheiner Straße 4) sowie ein größeres Nebengebäude an der Straße An der Kokenmühle kurz vor der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-Straße wurden hiervon abweichend hiervon mit einem Flachdach errichtet.

Bei den bestehenden Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern betragen die Traufhöhen ca. 4,30 m bis ca. 11,00 m und die Gebäudehöhen ca. 4,30 m bis ca. 15,00 m. Die beiden Flachdachgebäude weisen Gebäudehöhen von ca. 4,50 m (Alte Rheiner Straße 4) und 9,85 m auf.

Insbesondere die Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude mit Sattel- und Walmdächern entsprechen den in Umgebung des Plangebietes bestehenden Trauf- und Gebäudehöhen.

Im Bereich des Plangebietes wird das städtebaulich-gestalterische Bild insbesondere entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße und ausgehend von dem Jakob-Wolff-Platz nach Süden entlang der Lindenstraße und nach Norden entlang des Konrad-Adenauer-Ringes durch die hier bestehende, zur unmittelbaren Innenstadt Lingens gehörende überwiegende III-geschossige geschlossene Bebauung geprägt. Teilweise besteht eine optisch IV-geschossige Bebauung, bedingt durch ausgebauter Dachgeschoss oder Staffelgeschosse (keine Vollgeschosse).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll gemeinsam mit der entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße, im Bereich des Jakob-Wolff-Platzes bereits bestehenden Bebauung eine angemessene architektonische Gestaltqualität und Raumbildung ermöglicht werden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll und begründbar, im Bebauungsplan entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße und auch im Bereich des Jakob-Wolff-Platzes höhere Trauf- und Gebäudehöhen festzusetzen, die über den hier teilweise bestehenden baulichen Bestand im Plangebiet hinausgehen. Auch entlang der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle soll eine städtebaulich wirksame Raumbildung erreicht werden.

Zudem wird durch diese höhere bauliche Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke die Unterbringung von Dienstleistungseinrichtungen und auch von Bildungseinrichtungen erleichtert.

Die Bernd-Rosemeyer-Straße und der Jakob-Wolff-Platz stellen wichtige innerstädtische Verkehrsverbindungen da, die durch größere Geschossigkeiten sowie Trauf- und Gebäudehöhen baulich hervorgehoben werden sollen. Im Rahmen der geplanten Höhenentwicklung wird insbesondere das westliche, an dem Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz gelegene Endgebäude mit zwingend IV Vollgeschossen höhenmäßig herausgehoben, um die städtebaulich besondere Ecksituation auch durch die Gebäudehöhe baulich und architektonisch betonen zu können.

Da die Alte Rheiner Straße und die Straße An der Kokenmühle aktuell als Sackgassen ausgebildet sind und daher gegenüber der Bernd-Rosemeyer-Straße und dem Jakob-Wolff-Platz eine untergeordnete Verkehrsfunktion in der Innenstadt Lingens haben, ist es städtebaulich begründbar, entlang der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle eine niedrigere Bebauung festzuschreiben. Da aber beide Straßen jedoch ebenso wie die Bernd-Rosemeyer-Straße und der Jakob-Wolff-Platz zum unmittelbaren Innenstadtbereich der Stadt Lingen (Ems) zählen, wird auch entlang der Alten Rheiner Straße und entlang der Straße An der Kokenmühle durch die festgesetzten Geschossigkeiten sowie Trauf- und Gebäudehöhen eine für diesen Bereich angemessene bauliche Verdichtung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Unterbringung von Dienstleistungseinrichtungen und zusätzlichen Wohnungen sowie Bildungseinrichtungen sichergestellt.

Die zu dem öffentlichen Parkplatz hin orientierten geplanten zusätzlichen Bildungseinrichtungen sollen zu dem Parkplatz hin durch die Festsetzung von geringeren Geschosshöhen sowie Trauf- und Gebäudehöhen höhenmäßig herabgestuft werden. Hiermit soll ein maßstäblichen Übergang zu den hier angrenzenden öffentlichen Freiflächen gewährleistet werden.

Für die einzelnen Teilabschnitte des Bebauungsplangebietes werden die nachfolgend aufgeführten unterschiedlichen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Traufhöhe, Gebäudehöhe) getroffen.

Die Höhenangabe der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (Textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und Nr. 2.2) erfolgt dabei in Bezug auf die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten bestehenden Straße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die Bezugnahme auf die die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten bestehenden Straße ist in diesem Fall geeignet, da die Bernd-Rosemeyer-Straße, der Jakob-Wolff-Platz und auch die Straße An der Kokenmühle endausgebaut sind und damit die Bezugshöhen für die Trauf- und Gebäudehöhen bekannt sind. Auch die Bezugshöhen der Alten Rheiner Straße sind bekannt. Hier erfolgt ggfs. lediglich noch die Aufbringung einer zusätzlichen Deckschicht, woraus sich aber keine die vorgesehenen Trauf- und Gebäudehöhen beeinflussenden Höhenänderungen der Bezugshöhen für die Trauf- und Gebäudehöhen ergeben.

Da sich aufgrund der Geländehöhenunterschiede innerhalb des Plangebietes bei einer Bezugnahme auf die absolute maximale Höhe in m über NHN unterschiedliche Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude ergeben könnten, werden die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen nicht als absolute Höhen in m über NHN angegeben.

- Bereich am Jakob-Wolff-Platzes im Übergang zur Bernd-Rosemeyer-Straße, Urbanes Gebiet MU 1:  
Für diesen Bereich ist zwingend IV Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhen (TH) von 13,40 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 18,00 festgesetzt.  
Bei dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße handelt es sich um zentrale innerörtliche Hauptverkehrswege, die das architektonisch / gestalterische Bild der Innenstadt Lingens von Süden kommend prägen. Daher ist es städtebaulich und architektonisch angemessen, die besondere städtebauliche Ecksituation im Übergang vom Jakob-Wolff-Platz in die Bernd-Rosemeyer-Straße besonderes baulich und architektonisch zu betonen und hervorzuheben. Um diese angestrebte bauliche Hervorhebung dieses Eckbereiches sicherzustellen, sind innerhalb der mit MU 1 gekennzeichneten Fläche IV Vollgeschosse zwingend umzusetzen. Da zusätzlich zu diesen IV Vollgeschossen auch noch ein nicht als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45 ° und mit einer zur Bernd-Rosemeyer-Straße hin orientierten Firstlinie errichtet werden kann, resultiert hieraus für diesen Bereich eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 13,40 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 18,00 m.

- Mittlerer Teilbereich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße und nördlicher Bereich Straße An der Kokenmühle.

Urbanes Gebiet MU 2:

Für diesen Bereich sind zwingend III Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhen (TH) von 10,30 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 14,10 m festgesetzt.

Der mit MU 2 gekennzeichnete mittlere Teilbereich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße schließt baulich unmittelbar an den mit MU 1 gekennzeichneten Bereich an und soll gemeinsam mit dem im Bereich MU 1 errichteten Gebäudeteil südlich entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Bernd-Rosemeyer-Straße eine baulich deutlich wirksame und geschlossene Baukante sicherstellen.

Um diese angestrebte baulich deutlich wirksame und geschlossene Baukante entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße sicherzustellen, sind innerhalb der mit MU 2 gekennzeichneten Fläche III Vollgeschosse zwingend umzusetzen. Da zusätzlich zu diesen III Vollgeschossen auch noch ein nicht als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45 ° und mit zur Bernd-Rosemeyer-Straße hin orientierten Firstlinien errichtet werden kann, resultiert hieraus für diesen Bereich eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 10,30 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 14,10 m. Die Geschossigkeit sowie die Trauf- und Gebäudehöhen in diesem Bereich bleiben allerdings unter denen im mit MU 1 gekennzeichneten Bereich, da das Eckgebäude im Übergang vom Jakob-Wolff-Platz in die Bernd-Rosemeyer-Straße baulich eindeutig gegenüber der sonstigen entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße vorgesehenen Bebauung hervortreten soll.

Für die am nördlichen Teilbereich der Straße An der Kokenmühle festgesetzte, ebenfalls mit MU 2 gekennzeichnete Fläche sind ebenfalls III Vollgeschosse zwingend vorgegeben. Hieraus und zusammen mit der vorgegebenen Dachneigung von 45° ergeben sich für diesen Teilbereich ebenfalls eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 10,30 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,10 m. Die festgesetzte zwingende III-Geschossigkeit und die sich daraus ergebenden maximalen Trauf- und Gebäudehöhen begründen sich damit, dass auch dieser Bereich im Verlauf der Bernd-Rosemeyer-Straße vom Osten her eine deutliche gestalterische Wirkung ausübt und die in diesem Bereich zu errichtenden Gebäude gemeinsam mit dem auf der gegenüberliegenden Seite der Straße An der Kokenmühle bestehenden, V-geschossigen Gebäude eine bauliche Torsituation vor dem Übergang der Straße An der Kokenmühle über die Bernd-Rosemeyer-Straße schaffen soll.

Zudem soll durch das im MU 2 entstehende Gebäude ein deutlicher Raumabschluss im Süden des in diesem Bereich vorgesehenen öffentlichen Aufenthaltsbereiches erzielt werden.

Auch in diesem Bereich am nördlichen Ende der Straße An der Kokenmühle bleiben die Geschossigkeit sowie die Trauf- und Gebäudehöhen unter denen im mit MU 1 gekennzeichneten Bereich, da das Eckgebäude im Übergang vom Jakob-Wolff-Platz in die Bernd-Rosemeyer-Straße auch baulich deutlich gegenüber der Bebauung am nördlichen Ende der Straße An der Kokenmühle hervortreten soll.

Die in den mit MU 1 und MU 2 gekennzeichneten Urbanen Gebieten zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind unter Berücksichtigung der in der Innenstadt Lingens und hier insbesondere im Umfeld des Plangebietes bestehenden Bebauung im Bereich der Bernd-Rosemeyer-Straße sowie der Lindenstraße und des Konrad-Adenauer-Rings angemessen. Da dieses Eckgrundstück in dem mit MU 1 gekennzeichneten Bereich zudem gegenüber der bestehenden Bebauung und auch geplanten baulich herausgehoben werden soll, ist diese zulässige, im MU 1 festgesetzte, über den Bestand und die Planung hinausgehende Gebäudehöhe städtebaulich und architektonisch begründbar.

- Östlicher Teilbereich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße  
Urbanes Gebiet MU 3:  
Für diesen Bereich sind maximal II Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe (TH) und Geschosshöhe von 6,80 m festgesetzt.  
Die entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße vorgesehene Bebauung soll im Osten als Abschluss und Übergang zu dem hier vorgesehenen öffentlichen Aufenthaltsbereich baulich deutlich in ihrer Höhe herabgestuft werden, um diesen Aufenthaltsbereich nicht an allen mit zu hohen aufgehenden Wänden einzufassen und hierdurch möglicherweise zu stark zu verschatten. Daher sind in diesem Bereich maximal II Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe (TH) und Geschosshöhe von 6,80 m festgesetzt. Da gleichzeitig in diesem Bereich nur ein Flachdach zulässig ist, ist hier auch der Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses nicht möglich.
- Nördlicher Teilbereich entlang der Alten Rheiner Straße  
Urbanes Gebiet MU 4:  
Für diesen Bereich sind II-III Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (TH) von 10,10 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 11,60m festgesetzt.  
Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung in diesem Bereich gegenüber der Bebauung am Jakob-Wolff-Platz und entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße höhenmäßig herabgestuft ist. Zudem sollen die Maße der baulichen Nutzung in diesem Bereich festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Rheiner Straße entsprechen, um hier beidseitig entlang der Alten Rheiner Straße eine in Bezug auf die Maß der baulichen aneinander angepasste Bebauung sicherzustellen. Daher sind in diesem Bereich II-III Vollgeschosse zulässig. Aufgrund des maximal zulässigen III. Vollgeschosses und der zulässigen Dachneigung von maximal 45° resultiert hieraus für diesen Bereich eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 10,10 m und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 11,60 m.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 10,10 m ermöglicht über dem II. Vollgeschoss die Anlage entweder des vollen III. Geschosses mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45° oder eines Dachgeschosses mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung von ebenfalls minimal 35° und maximal 45°.

In diesem Bereich sind keine Flachdächer zulässig. Dies entspricht der Planungsabsicht, entsprechend dem überwiegenden baulichen Bestand und damit der Bautradition im Plangebiet mit Gebäuden mit geneigten Dächern im Rahmen der Planung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen ebenfalls nahezu ausschließlich geneigte Dächer zu errichten. Das größtmäßig erheblich untergeordnete Urbane Gebiet MU 3, in dem nur ein Flachdach zulässig ist, ist in diesem Zusammenhang unerheblich.



- Teilbereich hinter dem an der Straße Kokenmühle festgesetzten Teilbereich MU 2 Urbanes Gebiet MU 5:  
Für diesen Bereich ist maximal I Vollgeschoss sowie eine maximale Traufhöhe (TH) und Geschosshöhe von 4,10 m festgesetzt.

Die entlang der Straße An der Kokenmühle innerhalb des hier vorgesehenen Urbanen Gebietes MU 2 vorgesehene Bebauung soll in Richtung Südwesten zu dem hier sich ergebenden Innenhof innerhalb des Urbanen Gebietes durch einen rückwärtigen Anbau baulich ergänzt werden, um hier eine bessere bauliche Nutzung dieses Bereiches zu ermöglichen. Diese Anbau soll allerdings gegenüber der an der Straße An der Kokenmühle geplanten Bebauung deutlich in seiner Höhe herabgestuft werden, um den Innenhof, der dem Aufenthalt von Menschen dienen soll, durch eine zu hohe Randbebauung nicht zu sehr baulich einzuschränken. Daher ist in diesem Bereich maximal I Vollgeschoss und eine maximale Traufhöhe (TH) und Geschosshöhe von 4,10 m festgesetzt. Da gleichzeitig in diesem Bereich nur ein Flachdach zulässig ist, ist auch hier der Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses nicht möglich.

- Teilbereich in der Mitte der Straße An der Kokenmühle  
Fläche für den Gemeinbedarf Bildung – GB 1  
Für diesen Bereich sind maximal III Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (TH) von 12,60 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 14,10 m festgesetzt.

Dieser Bereich soll wie bislang schon die in Bezug auf ihre Geschossigkeit und Höhe dominierenden Gebäude innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf Bildung beinhalten. Daher sind in diesem Bereich gemäß dem derzeitigen baulichen Bestand entlang der Straße An der Kokenmühle geneigte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45°, maximal III Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (TH) von 12,60 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 14,10 m zulässig. Diese vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung ermöglichen den Ausbau eines Dachgeschosses.

Durch diese vorgegebenen einzuhaltenden Maße der baulichen Nutzung wird gemeinsam mit der einzuhaltenden Hauptfirstrichtung traufständig zur Straße entlang der Straße An der Kokenmühle die bereits durch die bestehenden Gebäude gegebene gute und deutlich wahrnehmbare Raumbildung weiterhin sichergestellt.

- Teilbereiche nördlich und südlich der Fläche GB 1 in der Mitte der Straße An der Kokenmühle  
Flächen für den Gemeinbedarf Bildung – GB 2  
Für diesen Bereich sind maximal II Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (TH) von 9,10 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,60 m festgesetzt.

Der derzeitige bauliche Bestand nördlich und südlich anschließend an das in Bezug auf seine Höhe dominierende bestehende Gebäude mit Bildungseinrichtungen (GB 1) an der Straße An der Kokenmühle ist höhenmäßig gegenüber diesem Gebäude eindeutig untergeordnet.

Um diesen Bestand widerzuspiegeln und das innerhalb des GB 1 bestehende Gebäude sowohl an der Nordseite als auch an der Südseite ebenfalls höhenmäßig herabzustufen, wird für diese beiden mit GB 2 gekennzeichneten Bereiche bei einer minimal zulässigen Dachneigung von 20 ° sowie einer maximal zulässigen Dachneigung von 45 °, einer maximalen Geschosßzahl von II Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe (TH) von 9,10 m sowie einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 10,60 m festgesetzt. Diese vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung ermöglichen den Ausbau eines Dachgeschosses.

Durch diese vorgegebenen einzuhaltenden Maße der baulichen Nutzung wird gemeinsam mit der einzuhaltenden Hauptfährtrichtung traufständig zur Straße entlang der Straße An der Kokenmühle die bereits durch die bestehenden Gebäude gegebene gute und deutlich wahrnehmbare Raumbildung weiterhin sichergestellt.

Diese in dem mit GB 1 und GB 2 gekennzeichneten Bereichen geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründen sich damit, dass diese lediglich den baulichen Bestand der bestehenden Gebäude der Bildungseinrichtungen entlang der Straße An der Kokenmühle widerspiegeln. Dieser bauliche Bestand zeigt ein II-III-geschossiges Hauptgebäude der VHS sowie nördlich und südlich daran anschließend jeweils ein höhenmäßig herabgestuftes Gebäude mit II Geschossen. Nördlich des Gebäudes der VHS besteht dieses herabgestufte Gebäude aus dem bestehenden ehemaligen Wohnhaus das südlich angrenzende Gebäude ist Teil des Gebäudes der VHS. Mit dieser höhenmäßigen Abstufung an der Nordseite und der Südseite des Gebäudes wird im Norden der Übergang zu dem hier bestehenden Durchgang zwischen Parkplatz und Straße An der Kokenmühle und im Süden der Übergang zur Parkanlage baulich verdeutlicht. Nördlich des bestehenden Durchgangs zwischen Parkplatz und Straße An der Kokenmühle ist eine in dem hier festgesetzten Urbanen Gebiet eine Bebauung mit III Vollgeschossen vorgesehen und auch städtebaulich begründbar, da in diesem Bereich eine verdichtete und höhere Bebauung erfolgen soll.

- Teilbereiche zwischen den Flächen GB 1 und GB 2 und den festgesetzten öffentlichen Flächen (Parkplatz und Parkanlage)  
Fläche für den Gemeinbedarf Bildung – GB 3  
Für diesen Bereich sind maximal II Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (TH) von 8,10 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 13,00 m festgesetzt.

Für die innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche GB 3 vorgesehenen Ergänzungsgebäude der an der Straße An der Kokenmühle bestehenden Gebäude der Bildungseinrichtungen sind maximal II Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe (TH) von 8,10 m sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 13,00 m zulässig.

Da auch diese Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von minimal 20 ° und maximal 30° ausgestattet werden sollen, ist in diesem Bereich der Ausbau eines Dachgeschosses nicht möglich und auch nicht vorgesehen.

Hiermit sollen die geplanten Ergänzungsbauten der Bildungseinrichtungen zu den angrenzenden öffentlichen Freiflächen hin (Parkplatz im Westen, Parkfläche im Süden) höhenmäßig herabgestuft werden.

Trotz der aufgrund der geringen zulässigen Geschossigkeit, die geringeren zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen und der Dachneigungen flacheren Gebäude ergibt sich aus den innerhalb des GB 3 im Zusammenspiel mit den innerhalb der mit GB 1 und GB 2 zulässigen Gebäuden der Bildungseinrichtungen zwischen diesen Gebäuden die Möglichkeit der Anlage eines klar an drei Seiten abgegrenzten und ruhigen Innenhofes und weiterer Aufenthaltsbereiche oder Veranstaltungsbereiche zwischen den Gebäuden.

Generell sind im Plangebiet nur Dachgeschosse zulässig, sofern sie keine Vollgeschosse sind.

Staffelgeschosse sind generell unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 3.2). Dies begründet sich damit, dass im Plangebiet entlang der umgebenden Straßen grundsätzlich geneigte Dachformen errichtet werden sollen, um das Straßenbild mit diesen geneigten Dachformen, welche der historischen Bautradition in Lingen entsprechen, gestalterisch zu begleiten. Bei einem an den Gebäudeseiten zurückversetzten Staffelgeschoss wäre vom Straßenbild aus die gewünschte und angestrebte Dachform eines geneigten Daches nicht mehr wahrnehmbar.

Für die Bemessung der Traufhöhe jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach, die allerdings nur in einem untergeordneten Bereich (MU 3 und MU 5) zulässig sind, ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Attika als Traufhöhe (TH) anzunehmen.

Die Regelung zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bezieht sich bei allen Hauptgebäuden auf die absolute Gebäudehöhe und somit auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um 1,00 m überschritten werden.

Die Regelungen zu den zulässigen Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) gelten nur für die Hauptgebäude.

#### • **Überbaubare Grundstücksflächen**

Da das Straßenbild der Bernd-Rosemeyer-Straße und der angrenzenden innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen (Lindenstraße, Konrad-Adenauer-Ring) in besonderem Maße das Bild der Innenstadt Lingen von Osten und Süden kommend vorprägt, soll entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße, dem Jakob-Wolff-Platz, der Alten Rheiner Straße und auch entlang der Straße An der Kokenmühle eine einheitliche geschlossene Baukante sichergestellt werden. Daher ist im Bebauungsplan entlang der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle eine Baulinie ohne Abstand zu den jeweiligen Straßenflächen festgesetzt. Dies entspricht dem baulichen Bestand entlang dieser Straßen.

Im Bereich des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 1 ist die Baulinie zum Jakob-Wolff-Platz hin abgeschrägt und in einem Abstand von maximal 4,00 m von der öffentlichen Straßenfläche des Jakob-Wolff-Platzes festgesetzt, um in diesem Bereich eine unhinderte und ausreichend große Sicht auf den entlang des Kreisverkehrs auf dem Jakob-Wolff-Platz verlaufenden Fuß- und Radweg sicherzustellen.

Die im Bebauungsplan zum Jakob-Wolff Bereich hin orientierte abgeschrägte festgesetzte Baulinie gilt allerdings nur für das Erdgeschoss, da nur das Erdgeschoss für die Freihaltung einer ausreichend ungehinderten Sicht auf den Fuß- und Radweg relevant ist. In den darüberliegenden Geschossen darf die zum Jakob-Wolff-Platz hin orientierte festgesetzte abgeschrägte Baulinie um bis zu maximal 2,50 m überschritten werden.

Entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße ist die Baulinie in den hier festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 in einem Abstand von ca. 3,00 m zur Straßenfläche festgesetzt werden, um für Fußgänger und Radfahrer mehr Raum zu schaffen. Eine Überschreitung der Baulinie durch das Erdgeschoss oder die darüberliegenden Geschosse zur Bernd-Rosemeyer hin ist nicht zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind die überbaubaren Flächen durchweg durch Baugrenzen abgegrenzt.

Hierbei beträgt in den mit MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzten Urbanen Gebieten entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße die Tiefe des durch eine Baugrenze nach Süden abgegrenzten überbaubaren Bereiches mit mindestens 5,0 m im östlichen Bereich und maximal 14,00 m im westlichen Bereich am Jakob-Wolff-Platz. Entlang der südliche Grenze des die festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 beinhaltenden Grundstückes berücksichtigt die festgesetzte Baugrenze die einzuhaltenden notwendigen Abstandsflächen zu dem südlich angrenzenden Grundstück.

Im Bereich des an der Straße An der Kokenmühle festgesetzten MU 2 ist in den hier durch die Baugrenze abgegrenzten überbaubaren rückwärtigen Grundstücksbereich auch das mit MU 5 gekennzeichnete Urbane Gebiet einbezogen. Die Tiefe des überbaubaren Bereiches des MU 2 beträgt ausgehend von der Straße An der Kokenmühle 13,00 m. Ausgehend hiervon beträgt die Tiefe des angrenzenden überbaubaren Bereiches des MU 5 im Norden zwischen 8,00 und im Süden 15,00 m. Ausgehend von der Straße An der Kokenmühle beträgt die Tiefe des durch eine Baugrenze abgegrenzten Bereiches für die Bereiche MU 2 und MU 5 damit insgesamt zwischen mindestens 21,00 m im Norden und 28,00 m im Süden.

Im Bereich des an der Alten Rheiner Straße festgesetzten Urbanen Gebietes MU 4 beträgt die Tiefe des durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Bereiches ausgehend von der Alten Rheiner Straße durchweg ca. 16,00 m. Entlang der südlichen Begrenzung des Urbanen Gebietes in diesem Bereich wird die überbaubare Fläche entlang der festgesetzten Parkplatzfläche gemäß dem bestehenden baulichen Bestand in Richtung Osten weitergeführt, im hier innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) einen baulich abgeschirmten ruhigen Innenhof planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich der an der Straße An der Kokenmühle festgesetzten Gemeinbedarfsflächen Bildung GB 1 und GB 2 beträgt die Tiefe des durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Bereiches ausgehend von der Straße an der Kokenmühle durchweg ca. 14,00 m.

Innerhalb der mit GB 3 gekennzeichneten Gemeinbedarfsfläche Bildung ist der überbaubare Bereich ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt. Das Baufeld der Gemeinbedarfsfläche GB 3 ist verbunden mit den Baufeldern der Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 und hat ausgehend von der rückwärtigen, nach Südwesten orientierten Baugrenze der Gemeinbedarfsflächen GB 1 und GB 2 eine Tiefe von ca. 34,5m.

Innerhalb dieses großen Baufeldes entlang der Straße An der Kokenmühle besteht die Möglichkeit der Anlage eines attraktiv gestalteten und an drei Seiten baulich abgeschirmten Innenhofes oder weiterer attraktiver Aufenthaltsbereiche oder Veranstaltungsbereiche.. Ein Zugang zu den innerhalb des GB 3 möglicherweise entstehenden Innenhöfen, Aufenthaltsbereiche oder Veranstaltungsbereichen kann ausgehend von dem öffentlichen Parkplatz direkt oder von Norden her zwischen den Bereichen GB 1 / GB 2 und GB 3 m Bereich des hier zu erhaltenden Einzelbaumes erfolgen.

Insgesamt bilden die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen einen überbaubaren Bereich, der die bestehenden und geplanten Gebäude des Plangebietes entlang der angrenzenden Straßen vollständig umfasst. Die Tiefe dieses Bereichs variiert an den einzelnen Stellen.

Die festgesetzten Baugrenzen und die unterschiedlichen Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen sorgen dafür, dass für bisher unbebaute Grundstücke sowie für bereits bebaute Grundstücke im Falle einer Neubebauung ausreichend große Baufelder zur Verfügung stehen. Bei den bestehenden Gebäuden werden die überbaubaren Flächen so festgelegt, dass der aktuelle Bestand erhalten bleibt und den Eigentümern gleichzeitig genügend Möglichkeiten für eine schrittweise Erweiterung ihrer Häuser entsprechend den heutigen Bedürfnissen geboten werden.

#### • **Stellung der baulichen Anlagen**

Entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße ist die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude bei geneigten Dächern mit First giebelständig zur Straße hin anzuordnen, um hier in diesem städtebaulich-architektonisch hervorgehobenen Bereich eine gestalterisch hochwertige Bebauung mit zur Straße hin ausgerichteten, gestalterisch hochwertigen Gebäuden mit zur Straße ausgerichteten Giebeln errichten zu können.

Entlang der Straße An der Kokenmühle ist die Hauptfirstrichtung parallel zum Straßenverlauf der anzuordnen. Dies entspricht zum einen der historischen Bautradition in diesem Bereich, zum anderen soll durch die traufständigen Gebäude entlang der Straße die durch die bestehende Bebauung bereits bestehende gute Raumbildung sichergestellt werden.

Die im Bereich des öffentlichen Parkplatzes vorgesehenen, die bestehenden Bildungseinrichtungen ergänzenden Gebäude sollen wie das bereits im südlichen Bereich der bestehenden Bildungseinrichtungen bestehende Gebäude giebelständig zum Parkplatz hin errichtet werden, um hier zum Parkplatz hin eine abwechslungsreichere Fassadengestaltung zu ermöglichen.

#### • **Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB**

Im Falle konkreter Bauvorhaben können im Einzelfall zu einer optimalen und funktionsgerechten Ausnutzung der Grundstücke und zu einer stärkeren Gliederung der Gebäude von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) im Einvernehmen mit der Stadt Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 2,00 m, jedoch mit nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes zugelassen werden (Textliche Festsetzungen Nr. 10).

### **7.6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Bei der Bernd-Rosemeyer-Straße und dem westlich daran anschließenden Jakob-Wolff-Platz handelt es sich um eine zentrale innerörtliche Hauptverkehrsstraße bzw. einen wichtigen innerörtlichen Verkehrsknotenpunkt. Die hieran angrenzende, im Plangebiet errichtete Bebauung prägt in besonderem Maße das Bild der Innenstadt.

Im Bebauungsplan Nr. 203 sind gestalterische Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO für sowohl für diesen Bereich aber auch für die übrigen bebauten Bereich innerhalb des Plangebietes jeweils östlich entlang der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle sowie auch für die geplanten Ergänzungsgebäude der Bildungseinrichtungen enthalten. Hiermit soll ein durchgängiges, harmonisches und städtebaulich / architektonisch hochwertiges Gestaltungsbild am südlichen Eingang der unmittelbaren Innenstadt erreicht und erhalten werden.

Auch sollen die vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen verhindern, dass im Plangebiet bauliche Vorhaben umgesetzt werden, die aus gestalterisch / architektonischer Sicht die städtebaulich vorgesehene Gestaltung entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen negativ beeinträchtigen könnten.

Darüber hinaus sollen die gestalterischen Festsetzungen die unterschiedlichen gestalterischen Vorstellungen der Bauherren im Plangebiet, die zusammen mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu differenzierten Baukörpern im Plangebiet führen können, harmonisieren und im Falle von Neubauten im Plangebiet im Hinblick auf eine gute gestalterische Einbindung in den Bestand Orientierungshilfen geben.

Die gestalterischen Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften sollen unter Berücksichtigung des Bestandes und den angrenzenden bebauten Bereichen den gestalterischen Rahmen für die Entwicklung des Gebietes mit Angaben zur Dachform, Dachneigung und zur Farbe der Dacheindeckung festlegen. Gleichzeitig bieten diese auch eine entsprechende Flexibilität an Gestaltungsmöglichkeiten.

#### **• Dachformen / Dachneigung / Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind verschiedenste Dachformen (überwiegend Satteldächer, aber auch Flachdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer) vorhanden.

Um insbesondere entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße eine attraktive städtebaulich-architektonisch hochwertige Bebauung mit hin zur Straße hin orientieren Giebeln sicherzustellen, die der Bautradition der Innenstadt Lingens entgegenkommt, sind in den mit MU 1 und MU 2 gekennzeichneten Bereichen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45 ° zulässig (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1 und Nr. 2).

In dem mit MU 2 gekennzeichneten Bereich am nördlichen Ende der Straße An der Kokenmühle sind ebenfalls nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45 ° zulässig, um verbunden mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung eine gute Rumbildung östlich entlang der Straße An der Kokenmühle zu erreichen.

Auch in dem mit MU 4 gekennzeichneten Bereich entlang der Alten Rheiner Straße sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung minimal 35° und maximal 45° zulässig. Hiermit soll hier entlang der Alten Rheiner Straße ebenfalls ein hochwertiges städtebaulich-architektonische Gestaltungsbild, welches der historischen Bautradition Lingens folgt, auf der östlichen Seite der Alten Rheiner Straße in Ergänzung zu dem bestehenden architektonischen Gestaltungsbild entlang der Westseite der Alten Rheiner Straße ermöglicht werden.

Lediglich in den mit MU 3 und MU 5 gekennzeichneten Bereichen sind nur Flachdächer zulässig (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1 und Nr. 2). Hiermit soll hier zusammen mit den für diese Bereiche festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten eine eindeutige höhenmäßige Absenkung der Gebäudehöhen zu der im östlichen Anschluss an das festgesetzte MU 3 festgesetzten öffentlichen Aufenthaltsfläche (A) und auch zu dem im Bereich des festgesetzten MU 5 im rückwärtigen Anschluss an das festgesetzte MU 2 an der Straße An der Kokenmühle vorgesehenen Innenhof sichergestellt werden.

Diese beiden Bereiche im Plangebiet mit zulässigen Flachdächern sind allerdings größenmäßig derart untergeordnet (MU 3) bzw. vom Straßenbild aus nicht wahrnehmbar (MU 5), so dass durch diese Flachdächer das entlang der das Plangebiet umgebende Straßenbild mit begleitenden geneigten Dachformen nicht negativ beeinträchtigt wird.

Entsprechend des bestehenden baulichen Bestandes im Bereich der bestehenden Bildungseinrichtungen sind in den mit GB 1 und GB 2 gekennzeichneten Flächen für den Gemeinbedarf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 35° und maximal 45° festgesetzt (Örtliche Bauvorschriften Nr. 2). Diese geneigte Dachformen setzen die in dem mit MU 2 im nördlichen Bereich der Kokenmühle vorgesehene geneigte Satteldachform verbunden mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung entlang der Straße An der Kokenmühle fort, um eine gute Raumbildung östlich entlang der Straße An der Kokenmühle sicherzustellen.

In dem mit GB 3 gekennzeichneten Bereich, der die zur Parkplatz sowie zur Parkanlage hin orientierten Ergänzungsbauten der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen beinhaltet, sind ebenfalls geneigte Dächer vorzusehen, um hier mit der gemeinsam mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung eine Giebelständigkeit der hier vorgesehenen Gebäude zur angrenzenden öffentlichen Parkplatzfläche sicherzustellen. In diesem Bereich darf die Dachneigung minimal 20° und maximal nur 30° betragen, um diese geplanten Ergänzungsgebäude der Bildungseinrichtungen zum Parkplatz hin höhenmäßig abzustufen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 2).

Mit der Festsetzung einer minimalen Traufhöhe in den Bereichen MU 1, MU 2, MU 4, GB 1, GB 2 sowie GB 3 wird sichergestellt, dass hier keine Dächer mit minimalen Dachneigungen entstehen können, die einem Flachdach ähneln.

Zudem sollen mit der Begrenzung der Dachneigung auch in diesem Bereich höhere und die Umgebung dominierende Gebäude, die aus einer größeren Dachneigung resultieren könnten, verhindert werden.

Die genannten Dachneigungen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 2) sind festgesetzt, um zusammen mit den festgesetzten verschiedenen Dachformen in den jeweiligen Bereichen des Bebauungsplanes eine einheitliche Gestaltungsform zu gewährleisten.

Aufgrund der Vorgaben bzgl. der Dachneigungen können im überwiegenden Teil des Plangebietes eine verschiedene Dachformen umgesetzt werden.

Um jedoch für das Siedlungsbild unter Berücksichtigung der verschiedensten möglichen Dachformen eine einheitliche Gestaltungsform zu gewährleisten, werden für einzelne Dachformen folgende gestalterische Mindestanforderungen an die Dachgestaltung festgelegt:

Für die generell zulässigen geneigten Dächer wird bestimmt, dass bei diesen Dachformen einander gegenüberliegende Dachflächen die gleiche Dachneigung haben müssen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1, Satz 2). Dies begründet sich mit der im Bebauungsplangebiet und im Umfeld bestehenden Bebauung mit geneigten Dächern, die durchweg beidseitig der Firstlinie eine gleiche Dachneigung aufweisen und dem Ziel, bei erstmaligen Neubauten auf den bislang noch unbebauten Grundstücken oder bei der Neuerrichtung von Gebäuden anstelle bereits bestehender Gebäude in Bezug auf die Dachgestaltung ein einheitliches Siedlungsbild anzustreben.

Im Falle der Errichtung gegeneinander versetzter Pultdächer darf die Höhe des Versatzes zwischen den Dachflächen max. 1,2 m betragen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1, Satz 3). Hiermit soll erreicht werden, dass die aus dem Versatz resultierende aufgehende Wand innerhalb der Dachfläche gegenüber dieser gestalterisch untergeordnet bleibt.

Mit den Vorschriften über die Dachgauben und Dacheinschnitte wird gewährleistet, dass der Eindruck eines in sich geschlossenen Daches durch die gestalterische Unterordnung der Aufbauten und Einschnitte gegenüber der Dachfläche gewahrt bleibt. Somit überwiegt der Dachcharakter und der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses wird vermieden (Örtliche Bauvorschriften Nr. 1, Sätze 4 bis 6).

#### • **Dachmaterial und Dachfarbe**

In Anlehnung an die historische Bautradition in diesem Bereich der Innenstadt Lings sind für geneigte Dächer als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen zulässig (Örtliche Bauvorschriften Nr. 3.1).

Die Dächer der im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden Gebäude sind sowohl mit rot bis rotbraunen Dacheindeckungen als auch mit grauen bis dunklen Farbtönen gestaltet. Bestehende Gebäude mit Flachdächern weisen darüber hinaus auch helle Farbtöne auf.

Die Dachlandschaft im Plangebiet soll zum einen im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden auf bereits bebauten oder den noch unbebauten Grundstücken harmonisch in das bestehende Stadtbild eingefügt werden. Zum anderen soll den jeweiligen Eigentümern und Bauherren in Bezug auf die Farbgestaltung der Dachflächen eine möglichst große Gestaltungsfreiheit an die Hand zu gegeben werden.



Darüber hinaus sollen vielfältige architektonische Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf das angestrebte hochwertige städtebaulich-architektonische Gestaltungsbild entlang des Jakob-Wolff Platzes, entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße, der Alten Rheiner Straße und entlang der Straße An der Kokenmühle ermöglicht werden. Daher wird für geneigte Dächer eine zulässige Farbpalette von roten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und dunklen Farbtönen vorgeschrieben (Örtliche Bauvorschriften Nr. 3.2).

Im Rahmen der zulässigen Farben der Dacheindeckung sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf den Dächern ebenfalls zulässig, wodurch der Bebauungsplan den Eigentümern und Bauherren die Errichtung dieser Anlagen auf den Dachflächen der Urbanen Gebiete ermöglicht. Diese im allgemeinen aus Glas bestehenden glänzenden oder reflektierenden Anlagen sind zur Errichtung energiesparender Gebäude im Hinblick auf den Klimawandel ausdrücklich erwünscht und fügen sich in den Gestaltungsrahmen des Bebauungsplangebietes ein, innerhalb dessen glänzende, engobierte oder reflektierende Materialien nicht ausgeschlossen sind.

#### • **Einfriedungen**

In Bezug auf die Einfriedungen sind in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen übernommen. Diese sollen gewährleisten, dass sich die Einfriedungen von Grundstücken gestalterisch verträglich und angemessen auch im Hinblick auf das angestrebte hochwertige städtebaulich-architektonische Gestaltungsbild in diesem Bereich in bereits bebaute Umgebung aber auch in das Gestaltungsbild der im Plangebiet bestehenden Freiflächen (Parkplatz und Parkanlage) einfügen.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass in den mit MU 1, MU 2 und MU 3 festgesetzten Gebieten zwischen den hier geplanten Gebäuden und den Straßenräumen des Jakob-Wolff-Platzes sowie der Bernd-Rosemeyer-Straße keine Einfriedungen zulässig sind. Hiermit soll der private und der öffentliche Raum gestalterisch ineinander übergehen, um an dieser verkehrsreichen Stelle einen optisch weitgefassten und offen gestalteten Straßenraum entstehen zu lassen, der nicht durch Einfriedungen gestalterisch eingeengt ist.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass in den sonstigen Bereichen des Bebauungsplanes Grundstückseinfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den öffentlichen Grünflächen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Lebende Hecken sind bis max. 1,80 m zulässig (Örtliche Bauvorschriften Nr. 4).

Hiermit soll sichergestellt werden, dass auch in den Bereichen außerhalb der festgesetzten Bereiche MU 1, MU 2, und MU 3 die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den öffentlichen Grünflächen nicht durch zu hohe feste bauliche Anlagen optisch eingeengt werden. Durch die zulässige Höhe von maximal 1,50 m für diese Anlagen wird einerseits eine ausreichende Abgrenzung des privaten Grundstücksbereiches von dem öffentlichen Bereich gewährleistet, andererseits wird hierdurch eine optische Einengung des öffentlichen Verkehrsraumes vermieden.

Da lebende Hecken aufgrund ihrer naturnahen Gestaltung einen positiveren Gestaltungseindruck vermitteln, dürfen diese bis zu 1,80 m hoch werden.

#### • **Werbeanlagen**

Bei der Bernd-Rosemeyer-Straße handelt um eine zentrale innerörtliche Hauptverkehrsstraße, die das architektonisch / gestalterische Bild der Innenstadt Lingens von Osten und Süden kommend prägt. Daher soll das Straßenbild insbesondere entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße durch gestalterisch angemessene bauliche Strukturen ergänzt und nicht beeinträchtigt werden.

In Bezug auf die Werbeanlagen enthält der Bebauungsplan daher gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften Nr. 5). Diese sollen gewährleisten, dass sich Werbeanlagen gestalterisch verträglich und angemessen auch im Hinblick auf das angestrebte städtebauliche Gestaltungsbild an dem innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt Jakob-Wolff-Platz und von da aus südlich entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Bernd-Rosemeyer-Straße gestalterisch hier in das Stadtbild einfügen.

In den festgesetzten Urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Zu derartigen Gewerbebetrieben zählen als eigenständige (gewerbliche) Hauptnutzung einzustufende Anlagen der Fremdwerbung.

Wie bereits erwähnt handelt es sich bei dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße um zentrale innerörtliche Hauptverkehrswege, die das architektonisch / gestalterische Bild der Innenstadt Lingens von Süden kommend prägen.

In diesem Zusammenhang würden unmittelbar am Jakob-Wolff-Platz und von da aus südlich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße angeordnete großflächige Werbeanlagen der Fremdwerbung das angestrebte hochwertige städtebaulich / architektonische Gesamtbild in diesem Bereich erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus würden diese Anlagen einer gehäuftten Errichtung zu einem gestalterischen „Trading-down-Effekt“ der Gebietes und damit zu einer nicht gewünschten gestalterischen Niveauabsenkung in diesem zentralen südlichen Eingangsbereich der Innenstadt führen.

Da ein vollständiger Ausschluss von großflächigen Fremdwerbeanlagen aufgrund ihrer allgemeinen Zulässigkeit als Gewerbebetrieb in einem Urbanen Gebiet nicht möglich ist, werden diese Anlagen im Bebauungsplan mittels einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO lediglich innerhalb der vom Jakob-Wolff-Platz wahrnehmbaren und entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 ausgeschlossen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in diesem am Jakob-Wolff-Platz und südlich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße mit MU festgesetzten Gebiet keine Werbeanlagen für die Fremdwerbung errichtet werden, die das angestrebte hochwertige Gesamtbild in zentraler Innenstadtlage beeinträchtigen könnten.

Zugleich soll die Gestaltung der Werbeanlagen in diesem Bereich im Hinblick auf die angestrebte hochwertige städtebaulich / architektonische Gesamtbild in zentraler Innenstadtlage mittels der örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. In diesem Zusammenhang enthält der Bebauungsplan für die innerhalb der Urbanen Gebiete MU1, MU 2, MU 3 am Jakob-Wolff-Platz und südlich entlang der Bernd-Rosemeyer-Straße möglichen Werbeanlagen folgende Gestaltungsvorschriften (Örtliche Bauvorschriften Nr. 5):

- Werbelagen mit wechselndem und sich bewegendem Licht sowie in grellen Farben (Leuchtfarben, RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 4,0m über Geländeoberkante zulässig - Flächenwerbung ist an Schau- und Ladenfenstern nur zulässig, wenn die gestaltete Fläche insgesamt 20 % der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreitet.
- Flächenhafte Werbeanlagen an Gebäuden sind nur zulässig, wenn die Gesamtgröße der Werbeanlage bzw. die Summe eines aus mehreren Teilen bestehende Werbefläche 3 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen über 3 m<sup>2</sup> nur, wenn sich die Werbeanlage in die Fassadenstruktur einfügt, gestalterisch unterordnet und Öffnungen sowie gliedernde Fassadenelemente nicht überdeckt.

In den übrigen Teilbereichen des Plangebietes entlang der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle ist die Gestaltung der Werbeanlagen nicht eingeschränkt, auch sind in diesem Bereich Anlagen der Fremdwerbung zulässig.

Dies begründet sich damit, dass die Alte Rheiner Straße und auch die Straße An der Kokenmühle keine innerstädtische Hauptverkehrsstraße sind und daher die Bereiche entlang der Straße keinen Einfluss auf das innerstädtische Gestaltungsbild haben.

#### **7.6.4 Freiflächennutzungen**

Die im Plangebiet bestehenden Freiflächen sind im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- **Öffentlicher Aufenthalts- und Platzbereich**  
Der im nordöstlichen Bereich an der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-Straße geplante, zu gestaltende Platz- und Aufenthaltsbereich ist im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Aufenthaltsbereich (A)“ mit einer Größe von 168 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- **Öffentlicher Parkplatz**  
Der im mittleren Bereich des Plangebietes bestehende öffentliche Parkplatz ist – reduziert um die für die bauliche Ergänzung der Bildungseinrichtungen vorgesehene Fläche – im Bebauungsplan Nr. 203 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzläche“ mit einer Größe von 4.228 m<sup>2</sup> festgesetzt. Einbezogen in diese Festsetzung wird der ausgehend von dem Parkplatz zur Straße An der Kokenmühle führende bestehende Fußweg bzw. Durchgang.
- **Öffentliche Grünfläche/Parkanlage**  
Die im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes bestehende öffentliche Grünfläche/Parkanlage ist im Bebauungsplan Nr. 203 als „Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage“ mit einer Größe von 10.652 m<sup>2</sup> festgesetzt. Einbezogen in diese Festsetzung wird die im Süden der Parkanlage bestehende Lagerhalle.

- **Fuß- und Radwege**

Der innerhalb der öffentlichen Grünfläche verlaufende Fuß- und Radweg ist im Bebauungsplan Nr. 203 als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ mit einer Größe von 833 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich ist im Bebauungsplan eine Fußwegeverbindung zwischen dem Parkplatz und dem festgesetzten Fuß- und Radweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg“ mit einer Größe von 18 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **7.7 Ver- und Entsorgung**

Die im Bereich der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU) bestehenden Grundstücke und auch die mit dem bestehenden Wohnhaus und den bestehenden Bildungseinrichtungen an der Straße An der Kokenmühle bebauten Grundstücke sind vollständig an die in den angrenzenden Straßen bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Für diese bebauten Grundstück resultiert damit hinsichtlich der Ver- und Entsorgung aus dem Bebauungsplan keine Änderung der bestehenden Situation.

Die geplanten baulichen Ergänzungsbauten der an der Straße An der Kokenmühle werden im Zuge ihrer Bebauung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen bzw. in die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme integriert.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch Stadtwerke Lingen GmbH gesichert.

Durch den Geltungsbereich verläuft innerhalb des in der öffentlichen Parkanlage bestehenden Fuß- und Radweges, der im Bebauungsplan festgesetzt ist, eine Wasserleitung der Stadtwerke. Aufgrund des Verlaufes der Leitung innerhalb einer öffentlichen Fläche sind Festsetzungen zur Sicherung dieser Leitung (z.B. Leitungsrechte) nicht erforderlich.

Alle anderen Wasserversorgungsleitungen der Stadtwerke, an die die innerhalb des Geltungsbereiches entstehenden neuen Gebäude problemlos angeschlossen werden können, liegen betriebsfertig und ausreichend dimensioniert außerhalb des Plangebietes innerhalb der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßenflächen. Da diese Leitungen von den aus dem Bebauungsplan resultierenden Baumaßnahmen nicht betroffen sind und auch nicht im Geltungsbereich verlaufen, erübrigen sich Festsetzungen zur Sicherung dieser Leitungen (z.B. Leitungsrechte).

- **Strom / Gas / Telefon**

Die Versorgung der neuen Gebäude mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Lingen GmbH und ist über einen Anschluss an die bestehenden Strom- und Gasleitungen sichergestellt, die innerhalb der das Plangebiet umgebenden Straßen bestehen.

Desgleichen ist der fernmeldetechnische Anschluss an das Netz problemlos möglich.

Durch die rechtzeitige Beteiligung der betroffenen Versorgungsträger ist sicherzustellen, dass die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes eventuell erforderlichen zusätzlichen technischen Einrichtungen (z.B. Trafostation, Trassen u.ä.) im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt werden können.

Im Geltungsbereich verlaufen innerhalb des in der öffentlichen Parkanlage bestehenden Fuß- und Radweges neben der o.g. Wasserleitung auch eine Gasversorgungsleitung sowie eine Stromversorgungsleitung der Stadtwerke. Aufgrund des Verlaufes der Leitungen innerhalb einer öffentlichen Fläche sind Festsetzungen zur Sicherung der Leitungen (z.B. Leitungsrechte) nicht erforderlich.

Im nördlichen Bereich des öffentlichen Parkplatzes besteht auf Höhe des Durchgangs des Parkplatzes zur Straße An der Kokenmühle eine Trafostation der Stadtwerke in einer Entfernung von ca. 30 m Zur Straße An der Kokenmühle. Da das zwischen der Trafostation und der Straße bestehende Verbindungskabel im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Parkplatzes verläuft, sind für dieses Kabel keine Festsetzungen zur Sicherung der (z.B. Leitungsrechte) erforderlich.

Ggfs. erforderliche sonstige, zur Ver- und Entsorgung des Gebiets geplante Einrichtungen werden gemäß im öffentlichen Verkehrsraum oder in öffentliche Flächen verlegt und liegen damit innerhalb der öffentlichen Flächen, so dass für diese Leitungen keine Festsetzungen zu deren Sicherung erforderlich sind.

Zur Energieversorgung der auf Grundlage des Bebauungsplanes neu entstehenden Bauvorhaben im Plangebiet oder beim Umbau oder der Sanierung bestehender Gebäude bestehen innerhalb der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie innerhalb des in der Parkanlage bestehenden und entsprechend festgesetzten Fuß- und Radweges Gasversorgungsleitungen der Stadtwerke. An diese können die Gebäude im Plangebiet angeschlossen werden. Es besteht allerdings auch die Möglichkeit der Umsetzung individueller Lösungen auf der Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen z.B. in Form von Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen. Diese Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind als Dacheindeckung grundsätzlich zulässig (s. auch Kapitel 7.6.3 „Örtliche Bauvorschriften“).

Innerhalb der öffentlichen Straßenfläche der Straße An der Kokenmühle verläuft eine unterirdische HD-Gasleitung der Stadtwerke Lingen GmbH. Die Straßenfläche der Straße An der Kokenmühle ist jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, damit ist die Leitung auch nicht von den mit dem Bebauungsplan verbundenen baulichen Maßnahmen betroffen ist.

#### • **Abwasserbeseitigung**

Innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Straßen Alte Rheiner Straße und Straße An der Kokenmühle verlaufen ausreichend dimensionierte Schmutzwasserleitungen, an die die im Plangebiet bereits bestehenden bebauten Grundstücke angeschlossen sind. Auch zukünftig erfolgt die Ableitung des auf den bebauten Grundstücken und unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen anfallenden Schmutzwassers über diese in den Straßenflächen bestehenden Schmutzwasserleitungen.

Über die in der Alten Rheiner Straße und der Straße An der Kokenmühle bestehenden Schmutzwasserleitungen gelangt das Schmutzwasser über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lingen.

Somit ist gewährleistet, dass das Schmutzwasser aus dem Plangebiet hinausgeleitet und in der Abwasserbeseitigungsanlage ordnungsgemäß gereinigt wird.

#### • **Oberflächenentwässerung**

Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen der Bernd-Rosemeyer-Straße und der Straße An der Kokenmühle bestehen Regenwasserkanäle.

Auch innerhalb der öffentlichen Straßenfläche der Alten Rheiner Straße besteht teilweise ein Regenwasserkanal. In diese Straße wird über die gesamte Länge ein neuer, ausreichend dimensionierter Regenwasserkanal verlegt werden, in den das auf der Straßenfläche der Alten Rheiner Straße anfallende Oberflächenwasser eingeleitet werden wird.

Die Entwässerung des im Plangebiet auf den bestehenden bebauten Grundstücken bzw. bislang unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt bislang über Anschlüsse an die in den genannten öffentlichen Straßenflächen bestehenden Regenwasserkanäle. Auch das auf der in der Mitte des Plangebietes anfallende Regenwasser wird über einen Leitungsanschluss dem in der Alten Rheiner Straße bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.

Über die genannten Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßen gelangt das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter Stadtgraben.

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend und zur Entlastung der bestehenden Regenwasserkanäle und des Vorfluters ist das im Plangebiet auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser grundsätzlich zu versickern.

Um die Voraussetzungen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermitteln, erfolgte im Dezember 2025 eine orientierende Baugrund- und Versickerungsuntersuchung.

Hierbei wurden im Plangebiet verteilt an fünf Stellen Rammkernsondierungen durchgeführt und der im Rahmen dieser Sondierungsbohrungen entnommene Boden im Hinblick auf seine Eignung für die Versickerung hin untersucht. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann herausgestellt werden, dass über die gesamte Fläche des Plangebietes der anstehende Boden eine sehr gute Versickerungsfähigkeit aufweist. Dies begründet sich aus den ermittelten gut durchlässigen Sanden und dem ausreichenden Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel .

Basierend auf der durchgeführten Versickerungsuntersuchung enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass das im gesamten Plangebiet auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe und zur Schonung der bestehenden Regenwasserkanäle bei zukünftigen Neubauvorhaben durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern ist (Textliche Festsetzung Nr. 5). Bei der Versickerung von Regenwasser ist das Merkblatt DWA-A 138-1 zu berücksichtigen.

#### • **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Wertstoffe erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

#### **7.8 Brandschutz**

Innerhalb des Plangebietes, in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen Alte Rheiner Straße und Straße An der Kokenmühle sowie in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen insgesamt 8 Unterflurhydranten. Aus der Zahl und der Lage dieser Hydranten resultiert, dass jeder Punkt im Plangebiet und damit auch jedes Gebäude im Plangebiet innerhalb eines Abstandes von maximal 150m zu einem Hydranten liegt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Leitungsquerschnitte der Trinkwasserversorgungsleitungen, an die die Hydranten angeschlossen sind, ca. die Hälfte des genannten Löschwasserbedarfes über die Hydranten abgedeckt werden kann.

Zur Sicherstellung einer von dem Wasserversorgungsnetz unabhängigen zusätzlichen Löschwasserversorgung und zur Deckung des noch verbleibenden Bedarfes an Löschwasser besteht im Plangebiet an der Alten Rheiner Straße ein Löschwasserbrunnen. Dieser wurde im Juni 2022 geprüft. Hierbei wurde eine Ergiebigkeit von 630l/Minute festgestellt. Nach Aussage des FD Tiefbau reicht diese Ergiebigkeit zur Sicherstellung einer vom Trinkwassernetz unabhängigen Löschwasserversorgung im Plangebiet aus, zumal innerhalb des Plangebietes ca. 8.900 m<sup>2</sup> oder knapp über ein Drittel des Plangebietes bebaut sind bzw. aufgrund des Bebauungsplanes bebaut sein werden.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes im Gebiet durch eine vom Wasserleitungsnetz unabhängige vollständige Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorgesehen, diesen soweit möglich zu reaktivieren oder ggfs. in der Nähe des Plangebietes einen neuen Löschwasserbrunnen zu errichten.

Nach Umsetzung dieser Maßnahme kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes für das Gebiet hinreichend umgesetzt sind.

Bei der Errichtung neuer Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die einschlägigen Bestimmungen der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) zu beachten.

#### **7.9 Nachrichtenverkehr**

Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt unter der Richtfunkverbindung Trasse Nr. HY4518 – HY 1026 der Deutschen Telekom AG sowie innerhalb deren insgesamt 50 m breiten Schutzstreifen.

Die das Plangebiet betreffende Richtfunkstrecke Trasse Nr. HY4518 – HY 1026 ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (s. Kapitel 9 „NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB“).

Die betreffende Richtfunkstrecke verläuft im Bereich des Plangebietes in einer Höhe von 90 über dem Boden. Da im Bereich der Leitung lediglich eine I-geschossige Lagerhalle besteht und ansonsten im Bebauungsplan im Bereich der Leitung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt ist und daher hier keine die Richtfunkstrecke möglicherweise beeinträchtigenden baulichen Anlagen errichtet werden, ist eine Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke ausgeschlossen. Seitens der Deutschen Telekom AG bestehen daher auch keine Bedenken gegen die Planung.

## **8. KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 ABS. 5 BAUGB**

Der Bebauungsplan Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ enthält folgende Kennzeichnungen:

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
  - Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmittel) belastet ist, gekennzeichnet.
  - Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet ist, gekennzeichnet.
- Im Bebauungsplan sind im Bereich der Einmündung der Alten Rheiner Straße und den Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz und im Bereich der Einmündung der Straße An der Kokenmühle in die Bernd-Rosemeyer-zur Gewährleistung einer freien Sicht in die jeweiligen übergeordneten Straßen freizuhaltende Sichtdreiecke gekennzeichnet.

## **9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB**

Der Bebauungsplan Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ enthält folgende Nachrichtliche Übernahme:

- Richtfunktrasse  
Die den südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes querende Richtfunkstrecke Nr. HY4518 – HY 1026 der Deutschen Telekom AG ist einschließlich ihrer notwendigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **10. HINWEISE**

Der Bebauungsplan Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ enthält folgende Hinweise:

1. Gesetzliche Grundlagen  
Für diesen Bebauungsplan gelten:
  - Das Baugesetzbuch (BauGB)
  - Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
  - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)



- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.

3. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.
4. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten
5. Gehölzrodungs- / Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG.
6. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen / Spaltenquartiere vorhanden, sind diese auf überwintende Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Fledermauskästen durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen in Form von Nistkästen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durzuführen.

7. Bei Arbeiten an den Fassaden / Dacheindeckungen von Bestandsgebäuden bzw. bei Gebäudeabbrucharbeiten sind die betroffenen Bauteile vor Beginn der Arbeiten auf Gebäudebrüter und auf Fledermäuse (Sommer- u. Winterquartiere) zu untersuchen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss des Brutgeschäftes / Jungenaufzucht / Ende der Winterruhe aufzuschieben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Nistkästen / Fledermauskästen an Bestandsgebäuden durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.
8. Bei Arbeiten im Kronentraufenbereich von Bäumen sind die DIN 18.920, die RAS LP IV und die ZTV-Baum zu beachten und Vorkehrungen zum Baumschutz zu treffen.
9. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 – 16 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **11. PLANUNTERLAGE**

Der Bebauungsplan wird auf einer automatisierten Liegenschaftskarte (Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2025, LGLN Regionaldirektion Osnabrück-Meppen) im Maßstab M. 1: 5000 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Ing.-Büro Illguth, Lingen, zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Stadt Lingen (Ems), Gemarkung Lingen, Flur 9.

Der Vervielfältigungsvermerk ist im Geschäftsbuch unter der Nummer 25/6073 geführt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.09.2022).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

## **12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

### **12.1 Belange des Verkehrs**

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen in Lingen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten. Ebenfalls resultiert aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine einschränkende Auswirkung auf den Bahnverkehr.

## **12.2 Belange von Natur und Landschaft**

Da das Verfahren dieser Bebauungsplanaufstellung gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Die Eingriffsregelung kommt ebenfalls nicht zur Anwendung. Auch wenn kein Ausgleichserfordernis besteht, ist das Minimierungsgebot bei Eingriffen in den Bestand von Natur und Landschaft zu beachten.

Unabhängig davon, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt, sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu beachten. Daher wurde im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens im Plangebiet eine Brutvogel-, eine Fledermaus- und eine Biotoptypenkartierung für die Erarbeitung der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) durchgeführt.

Das für die Bebauungsplanaufstellung vorgesehene Plangebiet liegt in der Lingener Innenstadt und ist im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden und Nordosten sowie im Bereich des in der Mitte des Plangebietes bestehenden Parkplatzes durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Es handelt sich um eine Fläche, die an vier Seiten durch Erschließungsstraßen und an der fünften Seite durch die Bahnlinie Hamm-Emden eingegrenzt wird.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bernd-Rosemeyer-Straße und den Jakob-Wolff-Platz, im Westen durch die Alte Rheiner Straße. Im Nordosten ist das Plangebiet durch die Straße An der Kokenmühle und im Süden durch die Kurt-Schumacher-Brücke begrenzt. Die angrenzende Bahnlinie bildet die südöstliche Begrenzung des Plangebietes.

Aus der durchgeführten Biotoptypenkartierung (s. Anlagen 1 und 2) ergeben sich für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen:

Die im Plangebiet bestehenden bereits bebauten Bereiche im Norden und im Nordosten entlang der Straße An der Kokenmühle sind geprägt durch eine verdichtete Bebauung mit einem hohen Anteil an versiegelten Flächen, was dem Bestand in den im Westen und Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bereichen entspricht.

Innerhalb dieser im Geltungsbereich bestehenden bereits bebauten Bereiche (Urbane Gebiete MU und Gemeinbedarfsfläche Bildung) bestehen bis auf eine Zierrasenfläche, eine kleine private Hausgartenfläche und die Standorte einiger ortsbildprägender Bäume (Baumarten: Spitzahorn, Winterlinde) keine weiten unversiegelten Flächen. Von diesen ortsbildprägenden Bäumen sind einige im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhaltend festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit Stieleiche als Hochstammbaum zu erfolgen. Zudem sind bei einer Neubebauung innerhalb der bereits bebauten Bereiche, die mit der Beseitigung von Bäumen verbunden ist, sind pro beseitigten Baum als CEF-Maßnahme zwei neue Laubhochstammbäume auf den betroffenen Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Mitte des Plangebietes bestehende Parkplatzfläche ist bis auf diese gestalterisch gliedernden die Standorte der auf dieser Fläche bestehenden Bäume (überwiegend Roßkastanien) und einiger Zierheckenstrukturen (überwiegend Hainbuche) zwischen und entlang der Parkplätze ebenfalls versiegelt. Bis auf die durch die im Bebauungsplan vorgesehene Überplanung einer Teilfläche des Parkplatzes durch die bauliche Ergänzung der Bildungseinrichtungen wegfallenden Bäume sind diese bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art als Hochstammbaum zu erfolgen.

Aufgrund der bestehenden versiegelten Bereiche ist die Naturnähe des Geltungsbereiches insbesondere im Norden und Nordosten sowie in der Mitte des Plangebietes als gering einzustufen.

Die im Süden des Plangebietes bestehende Parkfläche mit einem erheblichen Baumbestand im Wesentlichen bestehend aus fast ausschließlich Roßkastanien unterschiedlicher Ausprägung ist dagegen bis auf eine im Süden der Parkfläche bestehende Lagerhalle mit der diese umgebenden Erschließungsflächen nahezu vollständig unversiegelt.

Innerhalb dieser festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung mit derselben Art als Hochstammbaum zu erfolgen. Die Rasenflächen sind als kurzrasige Flächen mit regelmäßiger Mahd zu erhalten. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil die Rasenflächen als Nahrungshabitat des strenggeschützten Grünspechts fungieren.

Der durch die Parkfläche zwischen der Alten Rheiner Straße im Süden und der Straße An der Kokenmühle verlaufende Fußweg weist eine wassergebundene Decke auf.

Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Arten- u. Biotopschutz sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Innerhalb der öffentlichen Fläche des an den Geltungsbereich angrenzenden Jakob-Wolff-Platz stockt ein Spitzahorn.

Nordöstlich des Plangebietes besteht auf der gegenüberliegenden Seite der Straße An der Kokenmühle ein weitgehend unbebautes Privatgrundstück mit einem ortbildprägenden Baum- und Gehölzbestand.

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet gilt keine Art als bestandsgefährdet oder wird in der Vorwarnliste geführt. Alle Arten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, streng geschützte Arten wurden nicht ermittelt.

Bei der Brutvogelerfassung im Jahr 2025 (Anlage 5) wurden auf der Plangebietsfläche 13 Brutvogelarten mit insgesamt 46 Fortpflanzungs- und Ruhestätten ermittelt. Von diesen nachgewiesenen Arten dominieren im Plangebiet die Arten Haussperling (Gebäudebesiedler), Ringeltaube sowie Kohl- und Blaumeise.

Gebäudebrütende Arten wie Haussperling und Dohle (insgesamt 14 Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet) wurden vorwiegend in den bereits bebauten Teilbereichen im Norden und Nordosten des Plangebietes ermittelt. Hiervon sind 11 Fortpflanzungs- und Ruhestätten dem Haussperling und 3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Dohle zuzuordnen.

In den unbebauten Freiflächen des Plangebietes und hier vorwiegend auf der Parkplatzfläche und der Parkfläche wurden 11 Reviere von baumhöhlenbrütenden Arten (Kohlmeise 7 Reviere, Blaumeise 4 Reviere) sowie 21 Reviere von Freibrütern in Gehölzen (Ringeltaube 8 Reviere, Buchfink und Heckenbraunelle je 3 Reviere, Elster 2 Reviere sowie Amsel, Zilpzalp, Grünfink, Mönchgrasmücke und Rabenkrähe je 1 Revier) ermittelt.

Die festgestellten Brutvogelarten sind ubiquitär und kommen im Siedlungsbereich häufig vor.

Für Brutvögel haben insbesondere die unbebauten Freibereiche wie der Parkplatz mit seinen Grünstrukturen und die Parkanlage mit ihrem umfangreichen Baumbestand eine große Bedeutung.

Aus der durchgeführten Brutvogelkartierung ergeben sich für die im Bebauungsplan festgesetzten bebauten Bereiche (Urbane Gebiete MU, Gemeinbedarfsfläche Bildung) folgende zu beachtende Auswirkungen und Maßnahmen für die einzelnen Brutvogelarten:

Sollten in beiden Bereichen bauliche Veränderungen (Umbaumaßnahmen, bauliche Ergänzungen (von mir ergänzt) oder Abbruch erfolgen, sind bei Bestandsgebäuden Gebäudekontrollen auf Gebäudebrüter (erfasst wurden in beiden Bereichen die Arten Haussperling und Dohle als Gebäudebrüter, im Bereich der Urbanen Gebiete zusätzlich die Art Kohlmeise) als Baumhöhlenbesiedler durchzuführen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben und Nistkästen an den Bestandsgebäuden (z.B. Sperlingskoloniekästen und Nistkasten für die Kohlmeise) als CEF-Maßnahmen anzubringen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Sollten in beiden Bereichen Gehölze entnommen werden, was nur im Zeitraum vom 1.10. – 28.2. zulässig ist, sind diese ab einem Bruthöhendurchmesser von 30 cm auf Baumhöhlen zu überprüfen. Wenn in diesen Nutzungsspuren von Brutvögeln vorhanden sind, werden an benachbarten Bäumen Nistkästen angebracht, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Dies fällt nicht unter den Verbotstatbestand.

Für die anderen in diesen beiden bebauten Bereichen ermittelten Brutvogelarten (Dohle, Ringeltaube, Elster, Grünfink, Heckenbraunelle) resultieren aus dem Bebauungsplan keine negativen, einen Verbotstatbestand auslösenden Auswirkungen, da diese Brutvogelarten in der Umgebung Ausweichquartiere finden, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Sollten im Bereich der Parkplatzfläche und der Parkanlage Gehölze entnommen werden, was nur im Zeitraum vom 1.10. – 28.2. zulässig ist, sind diese ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm auf Baumhöhlen zu überprüfen. Wenn in diesen Nutzungsspuren von Brutvögeln vorhanden sind, werden an benachbarten Bäumen für die Arten Kohlmeise und Blaumeise – soweit diese von der Gehölzentnahme betroffen sein sollten – als CEF-Maßnahme Nistkästen angebracht.

Die genannten und ggfs. erforderlichen CEF-Maßnahme müssen vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme umgesetzt und wirksam sein. Die Festlegung und Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems).

Für die anderen in diesen beiden unbebauten Bereichen ermittelten Brutvogelarten (Buchfink, Ringeltaube, Rabenkrähe, Heckenbraunelle, Amsel, Elster, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke) resultieren aus dem Bebauungsplan keine negativen, einen Verbotstatbestand auslösenden Auswirkungen, da diese Brutvogelarten in der Umgebung Ausweichquartiere finden, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt..

Im Bereich nördlich des Plangebietes wurde ein Revier des streng geschützten Grünspechts ermittelt. Dieser nutzt insbesondere die Rasenflächen in der Parkanlage im Plangebiet als essentielles Nahrungshabitat. Da diese Rasenfläche vollständig erhalten bleibt und auch weiterhin kurzrasig gehalten wird, resultieren auch für den Grünspecht keine einen Verbotstatbestand auslösenden Auswirkungen.

Bei der ebenfalls im Jahr 2025 durchgeführten Fledermauserfassung (s. Anlage 6) wurden im Plangebiet nur zwei Arten nachgewiesen, nämlich Zwergflügelfledermaus (11 Einzelnachweise) und Breitflügelfledermaus (5 Einzelnachweise). Beide Arten besitzen eine hohe Flexibilität hinsichtlich ihrer Nahrungsräume und können auf Veränderungen reagieren. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Die Nachweise beider Arten konzentrieren sich dabei auf den Bereich entlang der Straße An der Kokenmühle. Im Bereich der Parkanlage, des Parkplatzes und entlang der Alten Rheiner Straße wurden vereinzelt jagende Fledermäuse beider Arten ermittelt.

Bei der Zwergfledermaus, die im Plangebiet am häufigsten vorkommende Fledermausart, handelt es sich um eine typische Art des Siedlungsbereichs. Beide Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt. Die Zwergfledermaus gilt nach der Roten Liste Niedersachsen als bestandsgefährdet, die Breitflügelfledermaus als stark bestandsgefährdet.

Sämtliche Nachweise an Fledermäusen betreffen jagende Tiere, Quartier wurden nicht ermittelt.

Aufgrund der geringen Fledermausaktivität und der fehlenden Hinweise auf Quartiervorkommen auf der Planungsfläche wird die Betroffenheit der Fledermäuse auf der Plangebietsfläche als sehr gering eingestuft. Zudem werden vorhandene Leitstrukturen durch die aus dem Bebauungsplan resultierenden Folgen nicht tangiert so dass es keine negativen Auswirkungen auf Fledermäuse gibt und CEF-Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis auf Gebäudekontrollen bei geplanten Veränderungen an den Gebäuden und eine Kontrolle auf Baumhöhlen bei geplanten Baumfällungen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt bzw. keine Tötungen erfolgen. Daher bestehen gegen die geplante geringfügige Ergänzung der baulichen Strukturen im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Bedenken in Bezug auf Fledermäuse.

Für Reptilien und Amphibien geeignete Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, es gibt weder lückige Steinhaufen / südexponierte, sandige Böschungen noch Laichgewässer.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen artenschutzbezogenen Hinweise ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Neu- und Umbauten von Gebäuden eintreten, wenn die CEF-Maßnahmen rechtzeitig durchgeführt werden.

Einzelheiten der artenschutzrechtlichen Prüfung sind der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) zu entnehmen.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich wird das Schutzgut Boden durch neue, in ihrem Umfang geringfügige zusätzliche Versiegelungen im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nur in geringfügigem Umfang beseitigt. Die Oberflächenwasserversickerung wird durch die zusätzliche geplante Bebauung nicht wesentlich reduziert, da diese im Wesentlichen im Bereich der bereits überwiegend versiegelten Parkplatzfläche erfolgt. Aus diesem Grund werden Lebensräume von Flora und Fauna nur geringfügig zerstört. Kleinklimatisch wird die geringfügige zusätzliche Versiegelung ebenfalls nur in den unmittelbar angrenzenden Bereichen im Plangebiet wahrnehmbar sein, da der Bereich der geplanten baulichen Ergänzung durch den bestehenden Parkplatz bereits größtenteils versiegelt ist. Makroklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen geringfügig ist. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die zusätzliche Bebauung / Rodung von Gehölzen ist nur unmittelbar im Vorhabensraum wahrnehmbar.

Das Orts- / Landschaftsbild im visuellen Wirkraum, der einen größeren Bereich betrachtet, wird nicht verändert, da der Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung dominiert wird.

In der Gesamtschau hat der Geltungsbereich für die Schutzgüter eine geringe Bedeutung, das Plangebiet ist stark anthropogen überformt.

## **12.3 Belange des Immissionsschutzes**

### **11.3.1 Schallimmissionen Verkehrslärm**

In Bezug auf die das Plangebiet betreffenden Verkehrslärmimmissionen sind die Lärmemissionen der das Plangebiet umgebenden Straßen Bernd-Rosemeyer-Straße, Jakob-Wolff-Platz, Alte Rheiner Straße und Straße An der Kokenmühle von Belang. Darüber hinaus sind die von der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Bahnlinie 2931 Hamm (Westf) – Emden Rbf. ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen relevant (s. Anlage 7).

Es ist anzumerken, dass von den ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ausschließlich die bebauten Bereich (Urbanes Gebiet im Norden, Bildungseinrichtungen entlang der Straße An der Kokenmühle) betroffen sind. Die im Plangebiet festgesetzten Freiflächen (öffentlicher Parkplatz und öffentliche Parkfläche) sind von möglichen Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen, da auf diesen Flächen keine baulichen Nutzungen mit lärmempfindlichen baulichen Nutzungen vorgesehen sind.

Die schalltechnische Situation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Projekt-Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026, HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück) ermittelt.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind im Sinne der Lärmvorsorge in der Bauleitplanung für die im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) grundsätzlich die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Juli 2023 – Schallschutz im Städtebau – anzustreben:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Urbanes Gebiet (MU): | Tageswert: 60 dB(A) |
|                      | Nachtwert: 50 dB(A) |

Die Gemeinbedarfsflächen entsprechen in ihrer Schutzbedürftigkeit einem Mischgebiet (MI). Da gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Juli 2023 – Schallschutz die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes dem eines Urbanen Gebietes entspricht, gelten die genannten Werte auch für die Gemeinbedarfsflächen.

Grundlegende Prämisse ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine verbindlichen Grenzwerte dar, sondern dienen als städtebauliche Zielwerte. In vorbelasteten Bereichen können im Rahmen der planerischen Abwägung Überschreitungen zulässig sein, sofern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben.

Als abwägungsrelevante Obergrenzen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Hierbei sollten die nachfolgend aufgeführten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht ohne weitere Maßnahmen überschritten werden:

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Gemeinbedarfsflächen (MI) und Urbane Gebiete (MU): | IGW = 64 dB(A) tags    |
|                                                    | IGW = 54 dB(A) nachts. |



Diese Immissionsgrenzwerte sind im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen in einem Mischgebiet (MI) und einem Urbanen Gebiet (MU) vereinbar.

Für die genannten, das Plangebiet betreffenden Straßen wurden dabei auf der Grundlage durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH im Zeitraum von 2024 bis 2025 durchgeführten Verkehrserhebungen die für das Prognosejahr 2040 hochgerechten Verkehrszahlen zugrunde gelegt (Projekt-Nr. P3893-T251106-Lingen B Plan 203 vom 12.11.2025, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover) ermittelt.

Die Ausgangsdaten zum Schienenverkehr auf der Bahnlinie wurden den Angaben der Deutschen Bahn AG vom 18.12.2025 entnommen. Hierbei wurde für den das Plangebiete betreffenden Streckenabschnitt die zu erwartenden Belastungsdaten für das Prognosejahr 2030 angegeben.

Die genauen, der Verkehrslärberechnung zugrunde liegenden Ausgangsdaten sind dem o.g. schalltechnischen Bericht zu entnehmen.

Auf der Grundlage dieser Ausgangsdaten wurden im Rahmen des schalltechnischen Berichtes die sich aus dem Verkehrslärm ergebenden Lärmpegelwerte für das Plangebiet sowohl für den Tageszeitraum (LrT) als auch für den Nachtzeitraum (LrN) ermittelt (s. Anlagen 8 und 9).

Basierend auf diesen Ergebnissen des schalltechnischen Berichtes schalltechnischen Bericht sind zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb der Gebäude vor unzulässigen Verkehrslärmimmissionen wurden für die festgesetzten Urbanen Gebiete (MU) und die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen Bildung (Schutzstaus MI) im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung die sich ergebenden Außenlärmpegel bei angenommener freier Schallausbreitung geschoßweise für die in den einzelnen Teilbereichen der Urbanen Gebiete und der Gemeinbedarfsflächen gemäß Bebauungsplan zulässigen Geschosse (Vollgeschosse und Dachgeschosse) ermittelt (s. Anlagen 10 – 15).

Als Ergebnis der Untersuchung ist herauszustellen, dass sich insbesondere bedingt durch die von dem Jakob-Wolff-Platz und der Bernd-Rosemeyer-Straße ausgehenden und von Norden her auf das Plangebiet einwirkenden Straßenlärmemissionen sowie bedingt durch die von der Schienenstrecke ausgehenden und von Südosten her auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts Außenlärmpegel ergeben, die die genannten schalltechnischen Orientierungswerte überschreiten.

Daher ist das gesamte Plangebiet zunächst generell als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

Die ermittelten einzelnen relevanten Außenlärmpegel sind im Bebauungsplan ebenfalls geschossbezogen als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet.

Zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind daher innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen an Wohn- und Aufenthaltsräumen an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen ermittelten und festgesetzten Außengeräuschpegeln gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen (Textliche Festsetzungen Nr. 7.1) – Schallschutz von Aufenthaltsräumen, maßgebliche Außenlärmpegel).

Da erst ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB(A) besondere Anforderungen an die Außenbauteile bestehen können, wird auf eine Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel unter 55 dB(A) verzichtet.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außenlärmpegel als festgesetzt erreicht werden können.

Bezüglich der Einzelheiten der Berechnung wird auf die gutachterliche Untersuchung verwiesen.

Dier Berechnungsergebnisse der gutachterlichen Untersuchung zeigen, dass im gesamten Plangebiet im Nachtzeitraum der maßgebliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch lediglich innerhalb der als Urbane Gebiete (MU) gekennzeichneten Flächen Wohnnutzungen und damit auch Schlafräume zulässig und möglich.

In den festgesetzten Urbanen Gebieten ist daher das gesunde Schlafen bei auf Kipp stehenden Fenstern gemäß der zu Grunde zu legenden Richtlinien nicht mehr möglich.

Daher sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen in den festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgerausche erreicht werden kann, so dass vor dem betreffenden Fenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgerausche von  $\leq 50$  dB(A) sichergestellt werden kann (Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 – Schlafräume).

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung in Bezug auf die typischen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zeigen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB am Tag sowohl ausgehend von Norden von dem Jakob-Wolff-Platz bzw. der Bernd-Rosemeyer-Straße durch Straßenverkehrslärmimmissionen als auch ausgehend von Südosten durch Schienenverkehrslärmimmissionen in nahezu allen im Bebauungsplan festgesetzten Geschossen überschritten wird. Lediglich im Erdgeschosswohnlage (Terrassen) wird der Immissionsgrenzwert eingehalten.

Die errechneten Überschreitungsbereiche sind im Bebauungsplan ebenfalls als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet und festgesetzt und durch unterschiedliche Flächenschraffuren bezogen auf die einzelnen Geschosse kenntlich gemacht. In den Bereichen entlang der Bahnanlage, in denen die Überschreitung lediglich die öffentliche Parkanlage betrifft, sind diese nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet (s. Anlagen 9 – 15).

Innerhalb dieser, die Überschreitungen bei den Außenbereichen betreffenden gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Schallschutzwänden im Nahbereich, die Verglasung von Balkonen, etc. oder durch eine geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgerausche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (alternativ: des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV) tags sichergestellt werden kann (Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 – Außenwohnbereiche).

Neben den genannten Verkehrswegen (Straßen und Bahngleise) ist im Rahmen der Betrachtung der das Plangebiet und dessen Umgebung möglicherweise belastenden Verkehrslärmimmissionen auch der Öffentlicher Parkplatz „Alter Viehmarkt“ im Plangebiet mit ca. 160 Stellplätzen zu beurteilen.

Die Beurteilung der Schallleistung auf öffentlichen Stellplätzen erfolgt nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen – RLS-19.

Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung wurden zur Ermittlung der Bewegungshäufigkeiten der PKW auf dem Parkplatz über einen Tag verteilt wurde durch die Stadt Lingen eine Verkehrszählung an der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes durchgeführt.

Diese Zählung zeigt, dass die insbesondere in den Morgen- und Nachmittagsstunden die meisten PKW-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz erfolgen. Bei dem Parkplatz handelt es sich also überwiegend um einen von Berufspendlern genutzten Parkplatz, aber auch über die Tageszeit besteht ein gleichmäßiges PKW-Bewegungsaufkommen bezogen jeweils auf die einzelnen Stunden. Zur Nachtzeit erfolgen nahezu keine PKW-Bewegungen auf dem Parkplatz.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Umgebung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich (s. Anlagen 18 und 19).

Unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen bestehen aus Sicht des Verkehrslärmschutzes keine Bedenken gegen die Ausweisung von Urbanen Gebieten und als Mischgebiete einzustufenden Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Die Einzelheiten zur bestehenden Verkehrslärmsituation und der sich hieraus für das Plangebiet ergebenden Konsequenzen und Festsetzungen sind dem schalltechnischen Bericht Projekt-Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026, HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück zu entnehmen.

### **11.3.2 Schallimmissionen Gewerbelärm**

Zur Beurteilung der Schallimmissionen der gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen den Lärm – TA Lärm herangezogen. Dabei dürfen während des Betriebes folgende Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

|                          |            |          |
|--------------------------|------------|----------|
| Urbanes Gebiet (MU):     | Tageswert: | 63 dB(A) |
|                          | Nachtwert: | 45 dB(A) |
| Gemeinbedarfsfläche (MI) | Tageswert: | 60 dB(A) |
|                          | Nachtwert: | 45 dB(A) |

Gewerbliche Nutzungen befinden sich südwestlich und westlich des Plangebietes. Angrenzend an diese bestehen unmittelbar angrenzend Wohnnutzungen, so dass diese gewerblichen Nutzungen in Bezug auf die von diesen ausgehenden gewerblichen Lärmemissionen für die im Plangebiet geplanten Wohnnutzungen nicht mehr beachtlich sind. Zudem wurden in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren und hier insbesondere im Rahmen der Aufstellung des westlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzenden Bebauungsplan Nr. 181 nachgewiesen, dass bereits in diesem Bebauungsplan die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass dann auch die Immissionsrichtwerte im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 203 eingehalten werden. Die im Plangebiet selbst bestehenden gewerblichen Nutzungen (Spielhalle, Praxis für Praktische Pädagogik) sind in einem Urbanen Gebiet (MU) grundsätzlich verträglich.

Jedoch könnten von den zur Spielhalle zugehörigen Stellplätzen die angrenzenden Nutzungen unzulässig belastende Lärmimmissionen ausgehen. .

Als gewerbliche Nutzungen sind private Stellplatzanlagen einzustufen. Von diesen bestehen folgende im Plangebiet:

- Mitarbeiter-Stellplätze Bildungseinrichtungen, ca. 20 Stück.  
Diese Stellplätze werden sowohl von dem öffentlichen Parkplatz „Alter Viehmarkt“ als auch von der Straße An der Kokenmühle aus angefahren. Die Zufahrt von der der Straße An der Kokenmühle erfolgt gemäß Beschilderung vor Ort aber nur durch die Mitarbeitern der Bildungseinrichtungen. Da der Betrieb der Bildungseinrichtungen nur tags über erfolgt, werden in der Nacht keine PKW-Fahrbewegungen auf der Stellplatzfläche berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- Stellplätze der Spielhalle im nördlichen Planbereich, 7 Stück  
Im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Bernd-Rosemeyer-Straße besteht eine Spielhalle mit 7 Stellplätzen. Der Bebauungsplan beinhaltet für diesen nördlichen, an der Bernd-Rosemeyer-Straße gelegenen Teilbereich (Urbane Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3) die Errichtung eines attraktiven Geschosswohnungsgebäude mit die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Spielhalle soll hierdurch ersetzt werden. Da die Spielhalle derzeit aber noch besteht, ist diese im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit zu betrachten.

Die Spielhalle ist bis 0:00 Uhr geöffnet. Daher ist im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung auch der für die Nachtstunden anzusetzende Immissionsrichtwert zu Grunde zu legen.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass tagsüber an allen relevanten Immissionsorten in der Umgebung der Spielhalle der Immissionsrichtwert und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden. In der lautesten Nachtstunde wird dagegen der Immissionsrichtwert um 1 dB(A) und das Spitzenpegelkriterium um bis zu 8 dB(A) überschritten. Betroffen hiervon ist im Wesentlichen die Nordfassade des bestehenden Gebäudes Alte Rheiner Straße 2. In diesem Bereich sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf zu öffnende Fenster und Türen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an der Nordfassade des Gebäudes Alte Rheiner Straße 2 für die schutzbedürftigen Räume nicht offenbare Fenster bzw. eine Festverglasung / Prallscheibe o.ä. vorzusehen, sofern durch den Neubau oder die Änderung keine Überbauung der oberirdischen Stellplätze erfolgt (Textliche Festsetzungen Nr. 7.2).

- Wohn- und Geschäftshaus nordöstlich außerhalb des Plangebietes mit 11 Stellplätzen  
Nordöstlich außerhalb des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße  
An der Kokenmühle besteht ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Weinhandlung, einer Arztpraxis und Wohnungen. Südlich des Gebäudes bestehen 11 Stellplätze für Patienten der Arztpraxis und für Anwohner.

Aufgrund der Öffnungszeit der Arztpraxis von (8:00 – 18:00 Uhr) werden die Stellplätze nur tagsüber von den Patienten der Arztpraxis genutzt, durch die Anwohner erfolgt eine Nutzung der Stellplätze über den ganzen Tag hinweg. Die von der Stellplatzanlage ausgehenden Immissionen wirken sich im Wesentlichen auf das im Plangebiet gegenüberliegende ehemalige Wohngebäude An der Kokenmühle 5 aus.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Umgebung und hier insbesondere am Haus An der Kokenmühle 5 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber und in der lautesten Nachstunde eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tagsüber eingehalten, nachts beträgt die Überschreitung 1 dB(A). Da jedoch abwägend die Auffassung vertreten wird, dass die Unzumutbarkeit einer Lärmbelastung nicht allein durch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte hervorgerufen wird. Gefahren für die Gesundheit treten vielmehr erst durch Lärmbelastungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auf. Die sogenannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden im vorliegenden Fall deutlich unterschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Gebäude „An der Kokenmühle 5a“ nicht erforderlich sind.

Die relevanten Gewerbelärmquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und die Auswirkungen der von diesen ausgehenden Lärmemissionen auf die relevanten Immissionspunkte innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind in den Anlagen 18 bis 21 dargestellt).

In Bezug auf den Gewerbelärm bestehen unter Berücksichtigung der am Gebäude Alte Rheiner Straße 2 umzusetzenden passiven Lärmschutzmaßnahmen keine Bedenken gegen die Ausweisung von Urbanen Gebieten und als Mischgebiete einzustufenden Gemeinbedarfsflächen im Plangebiet, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

Von der östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke und der Rheiner Straße gelegenen Skateranlage gehen keine den Geltungsbereich des Bebauungsplanes belastenden Lärmimmissionen aus.

Die Einzelheiten zur bestehenden Gewerbelärmsituation und der sich hieraus für das Plangebiet ergebenden Konsequenzen und Festsetzungen sind dem schalltechnischen Bericht Projekt-Nr. 2015-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026, HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück zu entnehmen.

#### **12.4 Belange der Infrastrukturversorgung**

Aufgrund der Nähe des Bebauungsplangebietes zur Innenstadt Lingen ist von einer ausreichenden Infrastrukturversorgung für das Gebiet auszugehen. Es sind auch keine Aussagen der derzeitigen Bewohnerschaft des Baugebietes bekannt, die auf eine nicht ausreichende Infrastrukturversorgung schließen lassen.

Zusätzlich wird sich im Plangebiet ein Einwohnerzuwachs im Plangebiet aus der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung im Bereich der gekennzeichneten Urbanen Gebiete (MU) der derzeit noch unbebauten Grundstücke oder Grundstücksteile oder einer Neubebauung von derzeit bereits bebauten Grundstücken ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die mit diesem Einwohnerzuwachs verbundene zusätzliche Infrastrukturnachfrage durch die in der Nähe des Baugebietes gelegenen Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt Lingens abgedeckt werden.

Es kann zusätzlich davon ausgegangen werden, dass der sich im Plangebiet ergebende Einwohnerzuwachs insbesondere auch unter Berücksichtigung der in den nächsten Jahren erwarteten geburtenschwächeren Jahrgänge durch vorhandene Kindergärten und Grundschulen abgedeckt werden kann.

Ein Kindergarten besteht in einer fußläufigen Entfernung von ca. 540 m nordwestlich des Plangebietes. Dieser Kindergarten ist für Kinder aus dem Plangebiet auf kurzem Wege entlang der vielbefahrenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Bernd-Rosemeyer-Straße und Lindenstraße gut erreichbar, wobei auf dem Weg zu diesem Kindergarten mindestens eine dieser Straßen überquert werden muss. Ein weiterer Kindergarten besteht in einer fußläufigen Entfernung von ca. 770 m südöstlich des Plangebietes. Dieser ist für Kinder aus dem Plangebiet auf kurzem Wege über die Kurt-Schumacher-Brücke erreichbar, wobei auf dem Weg dorthin die vielbefahrene Brücke und auch die innerörtliche Hauptverkehrsstraße Schwedenschanze überquert werden müssen.

Die nächstgelegene Grundschule besteht im Bereich des südöstlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 770 m südöstlich des Plangebietes im Bereich des o.g. Kindergartens. Diese Grundschule ist für Kinder aus dem Plangebiet auf kurzem Wege über die Kurt-Schumacher-Brücke erreichbar, wobei auf dem Weg dorthin ebenfalls die vielbefahrene Brücke und auch die Straße Schwedenschanze überquert werden müssen.

Eine weitere Grundschule besteht in einer fußläufigen Entfernung von ca. 780 m nordwestlich des Plangebietes. Diese Grundschule ist für Kinder aus dem Plangebiet auf kurzem Wege entlang der vielbefahrenen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen Bernd-Rosemeyer-Straße und Lindenstraße gut erreichbar, wobei auf dem Weg zu der Grundschule diese Straßen überquert werden müssen.

Weiterführende Schulen bestehen in Entfernungen von Luftlinie ca. 1.200 m zum Plangebiet (Gesamtschule) sowie Luftlinie ca. 1.600 m bzw. 1.900 m zum Plangebiet (Gymnasien).

Kirchliche Einrichtungen bestehen in einer Entfernung von ca. 900 m östlich des Plangebietes sowie ca. 750 m nördlich des Plangebietes im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Das Rathaus der Stadt Lingen liegt in einer Entfernung von lediglich ca. 410 m Luftlinie nördlich des Plangebietes im Stadtkern von Lingen.

Die nächstgelegenen sportlichen Einrichtungen wie Turnhalle und Kleinspielfelder befinden sich im Bereich der bereits genannten Grundschule in einer fußläufigen Entfernung von ca. 770 m südöstlich des Plangebietes. Weitere Sporthallen bestehen im Zusammenhang mit den im Stadtgebiet verteilten Grundschulen.

Die nächstgelegene größere Außensportanlage mit mehreren Fußballfeldern ist das Sportzentrum „Emslandstadion“, Luftlinie ca. 660 m westlich des Plangebietes.

Private und öffentliche Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes bestehen ab dem Plangebiet entlang der zum unmittelbaren Innenstadtbereich Lingens führenden Bernd-Rosemeyer-Straße und der in den Jakob-Wolff-Platz einmündenden Lindenstraße.

Das Stadtzentrum Lingens mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen beginnt ab einer Entfernung von lediglich ca. 140m nordöstlich und 200m Luftlinie nördlich des Plangebietes.

Die genannten Entfernungen beziehen sich auf die im nördlichen Teilbereich festgesetzten Urbanen Gebiete (MU), da nur in diesen festgesetzten Gebietskategorien Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes möglich sind.

Ein separater Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht vorgesehen (s. Kapitel 7.2 „Städtebauliche Konzeption zum Bebauungsplan“).

## **12.5 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Altlasten / Kampfmittel**

### **12.5.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Hinweise auf archäologisch relevante Bodenfunde bestehen im Plangebiet bislang nicht. Dies wird auch durch die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 13.11.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt, in der keine Hinweise auf eventuell im Plangebiet vorkommende und beachtliche archäologisch relevante Bodenfunde gegeben werden.

Unabhängig hiervon enthält der Bebauungsplan in Bezug auf den Umgang mit während der Bauarbeiten aufgefundenen archäologischen Bodenfunden folgenden Hinweis (s. Kapitel 10 „HINWEISE“).

„Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung soll an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) (Fachdienst Bauordnung und Denkmalpflege) erfolgen. Hinweise auf archäologische Befunde können sein: Keramikfragmente, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Holzkonstruktionen, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Auftraggeber. Die Fundstelle ist nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“



### **12.5.2 Altlasten**

In Bezug auf die das Plangebiet betreffende Altlasten wurde vom Landkreis Emsland in der Stellungnahme vom 01.12.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf folgende Altstandorte hingewiesen:

- Tankstelle DEA" Anlagen Nr. 454 032 5 901 0008 (Alte Rheiner Straße 7)  
Dieser Altstandort der ehemaligen Tankstelle liegt im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 181, Baugebiet: „Zwischen Lindenstraße und Alte Rheiner Straße“. Dieser Altstandort liegt damit zwar nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, es könnten ausgehend von diesem Standort allerdings Potentielle Wechselwirkungen über das Grundwasser mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen.

Auf dem Gelände wurde nach den hier vorliegenden Kenntnissen Anfang der 1970er Jahre bis Mitte / Ende der 1980er Jahre eine Tankstelle mit Vergaser- und Dieselmotoren betrieben. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde wurde im Zusammenhang mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Jahr 1990 auf dieser Fläche eine deutliche Grundwasserbelastung mit Dieselmotoren mit Schwerpunkt im Bereich der DK-Säule festgestellt. Vor Baubeginn dieses Mehrfamilienhauses bzw. während der Gründungsarbeiten wurde der Grundwasserschaden mittels einer Abscheideranlage saniert, im Schwerpunktbereich wurde darüber hinaus ein Bodenaustausch vorgenommen.

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde der Altlastenschaden damals als saniert eingestuft und das Wohngebäude auf dem betreffenden Grundstück errichtet. In Bezug auf den ehemals bestehenden Altlastenschaden bestehen somit hinsichtlich der sowohl für die auf dieser Fläche bestehenden als auch zukünftig geplante Wohnnutzung und damit auch für die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 203 im Rahmen des Urbanen Gebietes möglichen geplanten Nutzungen keine Bedenken.

- DB-Wagenwerk, Anlagennummer 454 032 5 901 0035  
Die Fläche ist ehemals von der Bundesbahn genutzt worden. Im Zuge des Rückbaus des Wagenwerks und des Neubaus der Emslandhallen sind nach dem seinerzeitigen Stand der Gesetzgebung sowohl Altlastenuntersuchungen als auch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Dies trifft jedoch nicht flächendeckend zu. Insbesondere ist der östliche Grundstücksbereich nicht ausreichend über das Vorhandensein eventueller Altlasten im Zusammenhang mit der Vornutzung des Geländes untersucht worden. Infolgedessen sind alle Bodeneingriffe auf diesem und angrenzend zu diesem Gelände mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Großräumiger Einfluss von Altlasten über Wechselwirkungen mit dem Grundwasser:

- Gaswerke Lingen – Anlagen Nr. 454 032 5 901 0001  
Zu dem Standort liegen umfangreiche Unterlagen zur Untersuchung der Altlast vor. Der Rückbau von Gebäuden, ein Bodenaustausch sowie eine Grundwassersanierung erfolgten unter sachverständiger Begleitung. Im Zuge der Nachsorge zur Quellensanierung in den Matizes Boden und Grundwasser auf dem ehemaligen Altlastenstandort des Gaswerkes an der Kaiserstraße wird ein PAK-Schaden im Grundwasser seit 2007 sicherungsüberwacht.

Der letzte Monitoringbericht des Sachverständigenbüro Dr. Lüpkes ist datiert vom 12.01.2012. Die Grundwasserüberwachung wurde zwischenzeitlich, aufgrund der diversen weiteren Bauvorhaben und der im Kontext durchgeführten überwachten Grundwassereingriffe ausgesetzt. In unmittelbarer Umgebung zum Studentenwohnheim steht noch ein Bodenaustausch aus. Im Rahmen von Grundwasserhaltungsmaßnahmen wurde überdies eine Wechselwirkung mit einer sich dem Grundwasser mitteilenden signifikanten Cyanidbelastung festgestellt. Die Sanierungsmaßnahmen sind noch konzeptionell mit der zuständigen Bodenschutzbehörde und aufgrund der exponierten Lage mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

- Ehem. Chem. Reinigung Nieweler, Anlagen Nr. 454 032 5 901 0002

Im Plangebiet liegt eine flächige Belastung des Grundwassers mit Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) vor, die ursächlich auf den Betrieb der ehem. Chemischen Reinigung Nieweler Anlagen Nr. 454 032 5 901 0002 an der Rheiner Straße zurückzuführen ist. . Somit sind bei allen Nutzungsänderungen, Baumaßnahmen und Bodeneingriffen im Plangebiet und ggf. darüber hinaus neben den vorstehend dargestellten Altlastenverdachtsflächen auch die durch diverse Gutachten belegten und der der Stadt Lingen bekannten erheblichen CKW-Grundwasserbelastungen zu beachten und zu berücksichtigen.

Darüber hinaus können aufgrund der Erfahrungen bei diversen umgebungsnahen Bodeneingriffen organoleptische (visuelle/geruchliche) Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) im Lingener Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden. Zudem können aufgrund der Erfahrungen bei diversen umgebungsnahen Bodeneingriffen organoleptische (visuelle/geruchliche) Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) im Lingener Stadtgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der aufgeführten und beschriebenen Altlasten innerhalb und in der Umgebung des Bebauungsplanes enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Bodeneingriffe sind in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde), durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) zu begleiten und zu dokumentieren. Grundsätzlich sind alle Abfälle/Bodenaushübe analytisch zu deklarieren (Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.1).
- Grundwasserhaltungen sind zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Maßnahme zwingend vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Die Begleitung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde) ist frühzeitig im Rahmen der Planung und nachfolgend in der Begleitung und Überwachung der Maßnahme sicherzustellen (Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.2).

- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser sind nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist (Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.3).
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen (Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.4).

Weitere Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt, und sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als Wohn- und Dienstleistungsgrundstücke und Grundstücke mit Bildungseinrichtungen sowie als Parkplatz und als Parkfläche auch nicht zu erwarten. Weitere Verdachtsmomente auf Altablagerungen, Altstandorte bzw. Bodenkontaminationen liegen ebenfalls nicht vor.

Aufgrund dieser genannten, den Geltungsbereiche des Bebauungsplanes möglicherweise betreffenden Altlasten ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (s. Kapitel. 8 „KENNZEICHNUNGEN NACH § 9 ABS. 5 BAUGB“).

### **12.5.3 Kampfmittel**

In Bezug auf mögliche Bombeneinwirkungen wurden die zurzeit vorhandenen, den In Bezug auf mögliche Bombeneinwirkungen wurden die zurzeit vorhandenen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ betreffenden Luftbilder durch eine hierfür geeignete Fachfirma mit Datum vom 21.03.2025 ausgewertet. Auf der Grundlage dieser Luftbildauswertung liegen in Bezug auf mögliche Bombenblindgänger für das Plangebiet folgende Erkenntnisse vor:

Auf den Luftbildern ist über des Plangebietes verteilt an drei Stellen eine beschädigte oder zerstörte Bausubstanz erkennbar, was auf eine Bombeneinwirkung schließen lässt. Im Bereich der Lagerhalle im Süden des Plangebietes zeigt sich auf den Luftbildern darüber hinaus ein Bombentrichter. Zudem wird aus der Auswertung der vorliegenden alliierten Luftbilder für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Kampfmittelbelastung vermutet. Für den Geltungsbereich besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel, die gesamte Fläche des Plangebietes ist daher als Ergebnis der Luftbildauswertung als Kampfmittelverdachtsfläche (KVF) eingestuft und entsprechend gekennzeichnet.

Für das gesamte Plangebiet wird daher seitens der Fachfirma, von der die Luftbilder ausgewertet wurden, eine nähere technische Untersuchung (Kampfmittelsondierung) durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst oder ein privates Fachunternehmen empfohlen. Es wird dringend empfohlen, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung im Bereich des Plangebietes keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen.

Die vermutete Kampfmittelbelastung resultiert aus der direkten Nachbarschaft des Plangebietes zum unmittelbaren Innenstadtbereich Lingen und der Nähe zu dem zum Zeitpunkt des 2. Weltkrieges noch in Betrieb befindlichen Eisenbahnausbesserungswerkes und des direkt daneben liegenden Bahnhofes Lingen.

Diese beiden militärstrategisch wichtigen Ziele wurden durch die Alliierten stark bombardiert, was zur Folge hatte, dass das Eisenbahnausbesserungswerk stark zerstört wurde.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu dem Eisenbahnausbesserungswerk kann davon ausgegangen werden, dass auch Bomben auf das Plangebiet abgeworfen wurden, die dann ggfs. nicht explodiert sind und heute evtl. nicht auf den Luftbildern erkennbar sind. Im Plangebiet könnten daher noch Bombenblindgänger vorhanden sein. Daher ist für alle den Boden betreffenden Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet zur Ermittlung evtl. vorhandener Kampfmittel im Planbereich eine Oberflächensondierung erforderlich.

Da sich jedoch die bebauten Bereich im Norden des Plangebietes in Privateigentum befinden und der Bereich der Gemeinbedarfsfläche ebenfalls überwiegend bereits bebaut ist, kann im Verlaufe der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Sondierung der bereits bebauten Bereiche erfolgen. Diese erforderliche Sondierung ist vor dem Beginn jeglicher, den Boden betreffenden Baumaßnahmen (z. B. Erweiterungen bestehender Gebäude, Neubau von Gebäuden, den Boden betreffende Maßnahmen im Bereich des Parkplatzes und der Parkanlage) zur Ermittlung evtl. vorhandener Kampfmittel durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

Um auf die für diesen Bereich erforderliche Notwendigkeit einer Sondierung vor Beginn jeglicher, den Boden betreffenden Baumaßnahmen hinzuweisen, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (s. Kapitel 8 „Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB“ und Textliche Festsetzungen Nr. 9.2).

Es ist der gesamte Geltungsbereich gekennzeichnet, da nicht nur in den bereits bebauten Bereichen den Boden betreffende Baumaßnahmen in Form von Erweiterungen von bestehenden Gebäuden oder Neubau von Gebäuden erfolgen können sondern auch im Bereich des Parkplatzes oder auch der öffentlichen Parkanlage.

Im gesamten Geltungsbereich ist aufgrund möglicher Bombardierungseinwirkung vor dem Beginn jeglicher, den Boden betreffenden Baumaßnahmen eine Überprüfung des betroffenen Geländes im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Erst nach dem Vorliegen der Freigabebescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover oder einer mit der Sondierung und ggfs. erforderlicher Räumung beauftragten Fachfirma kann innerhalb des Plangebietes die Durchführung von Baumaßnahmen erfolgen.

Unabhängig von der Kennzeichnung des Plangebietes enthält der Bebauungsplan Nr. 203, Baugebiet: „Alter Viehmarkt“ folgenden Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln:

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen (s. Kapitel. 10 „HINWEISE“).

### 13. SONSTIGE PLANUNGS- /ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

#### 13.1 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,40 ha. Hierin enthalten sind folgende Teilflächen-  
größen:

| Teilfläche                                                 | Flächen-<br>größen          | Anteil an Gesamt-<br>fläche Plangebiet |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| <b>Öffentliche Flächen</b>                                 |                             |                                        |
| ➤ Öffentliche Verkehrsflächen gesamt: 4.877 m <sup>2</sup> |                             |                                        |
| - Parkplatzfläche (P)                                      | 4.228 m <sup>2</sup>        | 17,60 %                                |
| - Aufenthaltsbereich (A)                                   | 168 m <sup>2</sup>          | 0,70 %                                 |
| - Fuß- und Radwege                                         | 851 m <sup>2</sup>          | 3,50 %                                 |
| ➤ <b>Öffentliche Grünflächen</b> (Parkanlage)              | 10.652 m <sup>2</sup>       | 44,40 %                                |
| <b>Bebaute Flächen</b>                                     |                             |                                        |
| ➤ Urbane Gebiete (MU) gesamt: 3.851 m <sup>2</sup>         |                             |                                        |
| ➤ MU 1                                                     | 197 m <sup>2</sup>          | 0,82 %                                 |
| ➤ MU 2                                                     | 894 m <sup>2</sup>          | 3,72 %                                 |
| ➤ MU 3                                                     | 47 m <sup>2</sup>           | 0,20 %                                 |
| ➤ MU 4                                                     | 852 m <sup>2</sup>          | 3,55 %                                 |
| ➤ MU 5                                                     | 205 m <sup>2</sup>          | 0,85 %                                 |
| ➤ Freifläche                                               | 1.656 m <sup>2</sup>        | 6,89 %                                 |
| ➤ Gemeinbedarfsflächen                                     |                             |                                        |
| Bildung (GB) gesamt: 4.268 m <sup>2</sup>                  |                             |                                        |
| - GB 1                                                     | 514 m <sup>2</sup>          | 2,14 %                                 |
| - GB 2                                                     | 873 m <sup>2</sup>          | 3,64 %                                 |
| - GB 3                                                     | 2.501 m <sup>2</sup>        | 10,41 %                                |
| - Unbebaute Fläche                                         | 380 m <sup>2</sup>          | 1,58 %                                 |
| <b>Gesamtgröße des Plangebietes</b>                        | <b>24.018 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b>                        |

Tabelle 2: Teilflächengrößen im Plangebiet

#### 13.2 Städtebauliche Kalkulation

Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßenflächen geplant. Daher ergeben sich bei der Realisierung des Baugebiets keine Kosten für den Ausbau von Straßenflächen. Auch ergeben sich keine Kosten für die zusätzliche Verlegung von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

#### 13.3 Umsetzung / Realisierung

##### • Bodenordnung

Da sich lediglich die im Norden des Plangebietes bestehenden bebauten Grundstücke, das Grundstück des alten Wohnhauses an der Straße An der Kokenmühle und das Grundstück der im Süden der Parkanlage bestehenden Halle der Kivellinge in Privateigentum befinden, alle anderen Flächen im Plangebiet aber im Eigentum der Stadt Lingen (Ems) stehen, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

#### • **Sozialplan**

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen treten keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des § 180 BauGB bei der Planungsdurchführung auf. Die Festsetzungen von Maßnahmen des Sozialplanes oder zum Härteausgleich sind somit nicht erforderlich.

#### **14. BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Verfahren dieser Bebauungsplanaufstellung wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach den Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Da in diesem speziellen Fall jedoch bereits bebaute Grundstücke und damit auch Grundstückseigentümer betroffen sind, wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

##### **14.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Auslegung der Planunterlagen im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lingen (Ems) über einen Zeitraum von 3 Wochen in der Zeit vom 11.11.2025 bis zum 01.12.2025. In diesem Zeitraum wurde von privater Seite zwei Stellungnahmen vorgebracht. In einer dieser Stellungnahme wurden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Im Folgenden wird die Stellungnahme stichwortartig zusammengefasst und es werden erste abwägende Aussagen getroffen.

#### **Private Stellungnahme – Zusammenfassung**

- Grundstück An der Kokenmühle 5 seit Jahrzehnten Wohnstandort mit Bestandschutz

##### Abwägung:

Die Straße An der Kokenmühle ist baulich und nutzungsstrukturell in zwei Bereiche aufgeteilt:

- nördlich des Durchgangs vom Parkplatz „Alter Viehmarkt“ zur Straße An der Kokenmühle gemischte Nutzung (Wohnen/Dienstleistung/Gewerbe)
- südlich davon nahezu ausschließlich Bildungseinrichtungen (VHS, Hochschule)  
Das in diesem Bereich bestehende alte Wohnhaus auf dem Grundstück des Einwenders weicht in diesem Bereich als einziges Gebäude von dieser Nutzung ab, eine Wohnnutzung ist daher als Fremdkörper einzustufen.

Darüber hinaus wurde das Gebäude anders als vom Einwender angeführt seit langem größtenteils als Architekturbüro und nur noch gelegentlich als Wohnhaus genutzt. Da die gewerbliche Nutzung als Architekturbüro seit langem eindeutig überwiegt und die Wohnnutzung nach Aufgabe der Nutzung als Architekturbüro auch nicht mehr aufgenommen wurde, besteht bereits seit längerem schon keine Historie des Gebäudes als Wohngebäude mehr.

Mit dem Ziel einer einheitlichen Nutzungsstruktur in diesem Bereich ist es daher städtebaulich begründet, in diesem Bereich ausschließlich für die bildungsbezogenen Nutzung vorzubehalten.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen und legt diese Zielsetzung dauerhaft fest.

Daher ist für den Bereich südlich des Durchgangs vorgesehen, ihn ausschließlich für Bildungseinrichtungen zu nutzen und diese baulich sowie strukturell zu stärken. Die dort bestehende Wohnnutzung steht diesem Ziel entgegen. Daher besteht für die Wohnnutzung langfristig kein Bestandsschutz.

- Geplante Gemeinbedarfsfläche mit Ausschluss von Wohnen widerspricht eigenen Zielen (Wohnraum, Nachverdichtung, Innenentwicklung)

Abwägung:

- In dem Bereich südlich des Durchgangs zur Straße An der Kokenmühle ist eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung nutzungsstrukturell nicht begründbar (s.o.)
- Eine bauliche Nachverdichtung ist sowohl im oberen Bereich des MU (u.a. mit Wohnnutzung) als auch im Bereich der Bildungseinrichtungen mit der baulichen Ergänzung der bestehenden Bildungseinrichtungen vorgesehen. Da beide geplanten Nachverdichtungen auch innerhalb bereits bebauter Bereich im Sinne einer Innenentwicklung erfolgen, entspricht die Planung der Stadt sowohl der angestrebten Nachverdichtung als auch dem Ziel der Innenentwicklung.

- Hochschulnutzung erst nach Aufstellungsbeschluss neues Planungsziel

Abwägung:

Im Aufstellungsbeschluss ist das Ziel der Sicherung und des Ausbaus der hochschul- oder bildungsbezogenen Nutzung in dem fraglichen Bereich nicht ausdrücklich erwähnt. Jedoch ist bereits im Aufstellungsbeschluss eindeutig die Aussage enthalten, dass im Bebauungsplan „quartiersverträgliche Nutzungen“ geregelt und festgesetzt werden sollen. Aufgrund der eindeutigen Nutzungsvorprägung in dem Bereich der bestehenden Bildungseinrichtungen im Plangebiet südlich des Durchgangs von dem Parkplatz zur Straße An der Kokenmühle lässt sich bereits aus dem Aufstellungsbeschluss ableiten, dass eine Wohnnutzung hier im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht quartierverträglich wäre.

Die Stadt hat gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss auch die Veränderungssperre Nr. 147 beschlossen. Damit macht sie deutlich, dass im Bereich südlich des Durchgangs vom Parkplatz zur Straße An der Kokenmühle keine Wohngebäude gebaut werden sollen.

Im Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung ist das Ziel der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bildungseinrichtungen als Teil einer angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung eindeutig benannt. Diesem Ziel würde eine Wohnnutzung in diesem Bereich widersprechen, in dem Beschluss wird daher auch eine Wohnnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen.

- Vor Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre kein konkreter Hochschulbedarf an dieser Stelle, kein Erwerb durch Stadt

Abwägung:

Ein Bebauungsplan, der ein langfristiges städtebauliches Entwicklungsziel festlegt und damit nur eine Angebotsplanung darstellt, muss keinen konkreten Bedarf oder Bauabsichten nachweisen. Auch bei der Aufstellung eines neuen Wohn- oder Gewerbegebiets sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel noch keine konkreten Bauvorhaben oder Bauanträge bekannt.

Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Bildung“ fest. Es ist ausdrücklich darauf zu verweisen, dass die Zweckbestimmung „Bildung“ nicht nur die Hochschule umfasst sondern auch andere mögliche Bildungseinrichtungen wie Forschungseinrichtungen umfasst.

Die Stadt beabsichtigt, mit dieser Festsetzung innenstadtnah Potentiale für diese Einrichtungen zur Ergänzung und Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur zu sichern. Einrichtungen für die Hochschule sind daher hier allenfalls ergänzend zu sehen aber grundsätzlich zulässig und auch gewollt.

- Andere Flächen für Hochschule verfügbar (bestehender Campus, IT Campus, BPläne 170 und 176)

Abwägung:

Es wird bestätigt, dass in den genannten Bereichen Potentiale für hochschulbezogene Nutzungen bestehen. Sollen diese Potentiale durch die Hochschule in Anspruch genommen werden, wären alle Flächenpotentiale für die Hochschule in deren unmittelbarer Nachbarschaft belegt und es wären hier keine weiteren Potentiale für hochschulbezogene Nutzungen mehr vorhanden. Es ist daher städtebaulich vertretbar und begründbar, in unmittelbarer Nähe zur Hochschule am Standort An der Kokenmühle zusätzliche Flächen und Gebäudepotentiale auch für die Hochschule vorzuhalten und auszuweisen. Hier sei aber nochmals erwähnt, dass die festgesetzten Bildungseinrichtungen nicht nur der Hochschule dienen sollen sondern auch andere öffentlichen bildungsbezogenen Einrichtungen wie z.B. Forschungseinrichtungen möglich sein sollen.



- Nutzungskonflikt zwischen geplanter Hochschulnutzung und bestehendem Wohnen wird nicht thematisiert

Abwägung:

Aufgrund des unmittelbar an das Gebäude der VHS angrenzenden bestehenden Wohngebäudes und des an gleicher Stelle geplanten und ebenfalls an das Gebäude der VHS angrenzenden geplanten Wohngebäude des Einwenders sind immissionsrechtliche Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der bestehenden und geplanten bildungsbezogenen Nutzungen zu befürchten. Insbesondere ist zu befürchten, dass die bildungsbezogene Nutzung bei Beibehaltung der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung durch diese eingeschränkt wird. Auch aus diesem Grund ist eine Wohnnutzung in diesem Bereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht wünschenswert. Da eine Wohnnutzung in diesem Bereich nicht erfolgen soll, ist es auch nicht erforderlich, einen Nutzungskonflikt zwischen der bestehenden und seitens des Einwenders geplanten Wohnnutzung und den Bildungseinrichtungen weiter zu thematisieren.

- Geplante Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (II auf bisherigem Wohngrundstück und höhere Bebauung rechts und links) städtebaulich inkonsistent und unzureichend begründet.

Abwägung:

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begründen sich damit, dass diese lediglich den baulichen Bestand der bestehenden Gebäude der Bildungseinrichtungen widerspiegelt.

Diese zeigt ein II-III-geschossiges Hauptgebäude der VHS sowie nördlich und südlich daran anschließend jeweils ein höhenmäßig herabgestuftes Gebäude mit II Geschossen.

Nördlich des Gebäudes der VHS besteht dieses herabgestufte Gebäude aus dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück des Einwenders, das südlich angrenzende Gebäude ist Teil des Gebäudes der VHS. Mit dieser höhenmäßigen Abstufung an der Nordseite und der Südseite des Gebäudes wird im Norden der Übergang zu dem hier bestehenden Durchgang zwischen Parkplatz und Straße An der Kokenmühle und im Süden der Übergang zur Parkanlage baulich verdeutlicht. Nördlich des bestehenden Durchgangs zwischen Parkplatz und Straße An der Kokenmühle ist eine in dem hier festgesetzten Urbanen Gebiet eine Bebauung mit III Vollgeschossen vorgesehen und auch städtebaulich begründbar, da in diesem Bereich eine verdichtete und höhere Bebauung erfolgen soll.

- Wirtschaftliche Auswirkungen auf Grundstück des Einwenders und bereits eingegangene vertragliche Bindungen bislang nicht angemessen berücksichtigt.

Abwägung:

Hier ist darauf zu verweisen, dass vor der Planerstellung verbunden mit wirtschaftlichen und finanziellen Verpflichtungen seitens des Einwenders zu keiner Zeit mit der Stadt Kontakt aufgenommen wurde, ob die von ihm gewünschte Planung von der Stadt, die die Planungshoheit ausübt, mitgetragen werden kann. Von daher erfolgte die Planerstellung und das Eingehen finanzieller vertraglicher Verpflichtungen in Eigenverantwortung des Einwenders. Darüber hinaus sind privatrechtliche Vereinbarungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

- Keine nachvollziehbare Variantenprüfung, die Weiterentwicklung Wohnen berücksichtigt, ist nicht erkennbar.

Abwägung:

Das von dem Einwender angesprochene ehemalige Wohngrundstück An der Kokenmühle 5 ist in dem betreffenden Bereich südlich des bestehenden Durchgangs zwischen Parkplatz und Straße An der Kokenmühle das einzige Grundstück, zu dem zwischen Einwender und Stadt unterschiedliche Planungsabsichten in Bezug auf die Nutzung bestehen. Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes und der eng begrenzten Baumöglichkeiten auf dem Grundstück erübrigt sich eine Variantendiskussion.

Auch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bebauten Bereiche und die sich möglichen zusätzlichen Baumöglichkeiten derart begrenzt, dass sich auch in diesen Bereichen eine Variantendiskussion nicht erforderlich ist.

Eine detaillierte und ausführliche Abwägung erfolgt nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Satzungsbeschluss.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erging eine erneute Stellungnahme des gleichen Einwenders, in der die aufgeführten Punkte teilweise wiederholt wurden und daher keiner erneuten Abwägung bedürfen. Weiterhin enthält diese Stellungnahme ein Bauungskonzept für eine wohnbauliche Nutzung im Bereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Bildungseinrichtungen in einem großen Umfang vor.

Da die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung in diesem Bereich allerdings ausschließlich eine Nutzung durch Bildungseinrichtungen vorsieht, wird dieses Konzept nicht weiter verfolgt.

Die zweite im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene Stellungnahme enthielt Anregungen zur Planung, die in die weitere Planbearbeitung eingeflossen sind. Ein weitergehender Abwägungsbedarf besteht hierzu nicht.

Weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgebracht.

#### **14.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 11.11.2025 bis zum 01.12.2025.

Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen vorgebracht, welche die Planung in Frage stellen. Die vorgebrachten Anregungen sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Die grundlegenden Planinhalte wurden nicht geändert.

#### **14.3 Abwägungsergebnisse**

Die Abwägungsergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert.

### **15. VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

- Anlage 1: Auszug Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems) vom 24.02.2022  
- Zentrale Versorgungsbereiche und Sonstige Standorte -
- Anlage 2: Auszug Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems) vom 24.02.2022  
- Lingener Sortimentsliste -
- Anlage 3: Bestandsplan / Biotoptypen - Planzeichnung
- Anlage 4: Bestandsplan / Biotoptypen - Legende
- Anlage 5: Brutvogelerfassung 2025
- Anlage 6: Fledermauserfassung 2025
- Anlage 7: Lärmquellen Verkehrs- und Gewerbelärm
- Anlage 8: Auszug schalltechnischer Bericht Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – Pegelwerte tags
- Anlage 9: Auszug schalltechnischer Bericht Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – Pegelwerte nachts
- Anlage 10: Auszug schalltechnischer Bericht Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche EG
- Anlage 11: Auszug schalltechnischer Bericht Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 1. OG
- Anlage 12: Auszug schalltechnischer Bericht Nr. 2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 2. OG

- Anlage 13: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 3. OG
- Anlage 14: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 4. OG
- Anlage 15: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 5. OG / DG
- Anlage 16: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – öffentliche Stellplätze tags  
Immissionsorte außerhalb Plangebiet
- Anlage 17: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – öffentliche Stellplätze nachts  
Immissionsorte außerhalb Plangebiet
- Anlage 18: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze tags  
Immissionsorte im Plangebiet
- Anlage 19: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze nachts  
Immissionsorte im Plangebiet
- Anlage 20: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze tags  
Immissionsorte außerhalb Plangebiet
- Anlage 21: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze nachts  
Immissionsorte außerhalb Plangebiet

## 16. VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch:  
Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 19.02.2026

Leiter FB Planung und Hochbau

.....

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat am                      diese Begründung  
zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

---

Die Entwurfsbegründung wurde mit dem Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 203 in der  
Zeit vom                      bis                      gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und  
hat zusätzlich im Rathaus ausgelegen.

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

---

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat am                       
beschlossen.

diese Begründung

Lingen (Ems),

Stadt Lingen (Ems)

Erster Stadtrat

.....

---

**Anlage 1: Auszug Einzelhandelskonzept für die  
Stadt Lingen (Ems) vom 24.02.2022  
- Zentrale Versorgungsbereiche und Sonstige Standorte -**

|                              |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zentrale Versorgungsbereiche | Hauptzentrum                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenstadt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                              | Nahversorgungszentren                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Georgstraße (Nahversorgungszentrum mit besonderer Versorgungsbedeutung)</li> <li>▪ Altenlingen, Holthausen, Bramsche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sonstige Standorte           | städtebaulich integrierte Lagen       | Lagen mit Wohngebietsbezug <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lindenstraße (Lidl)</li> <li>▪ Waldstraße (Edeka, Netto Marken-Discount)</li> <li>▪ Josefstraße und Meppener Straße (jeweils Rewe)</li> <li>▪ Lengericher Straße und Rheiner Straße (jeweils K+K)</li> <li>▪ Kaiserstraße und Am Emsanger (jeweils Netto Marken-Discount)</li> <li>▪ Brögbern, Binnenstraße (Netto Marken-Discount)</li> <li>▪ Baccum, Alte Dorfstraße (nah &amp; gut)*</li> <li>▪ Baccum, Antoniusstraße (Edeka Schulte)*</li> </ul> |
|                              | städtebaulich nicht integrierte Lagen | kein oder kaum Wohngebietsbezug <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schillerstraße (Combi, toom, Hammer, Klukkert)</li> <li>▪ Am Laxtener Esch (u. a. Lidl, Aldi, Getränke Hoffmann, Deichmann)</li> <li>▪ Rheiner Straße (u. a. Rewe, Aldi, familia, Berning, Obi, Fressnapf, MFO, Sonderpreis, tedox, Küchen Lübbering)</li> <li>▪ Am Sender (u.a. Baucenter Wessmann)</li> <li>▪ Am Strubbenberg (Fliesen Kuhrs)</li> </ul>                                                                                       |

GMA-Darstellung 2021 (Ist-Zustand; unter der Voraussetzung weiterer Nutzungen perspektivisch Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Baccum\* und in Brögbern\*)

**Anlage 2: Auszug Einzelhandelskonzept für die  
Stadt Lingen (Ems) vom 24.02.2022  
- Lingener Sortimentsliste -**

| Nahversorgungsrelevante Sortimente<br>= periodischer Bedarf i. S. des LROP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nicht zentrenrelevante Sortimente<br>= aperiodischer Bedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- / Genussmittel</li> <li>- Drogerie-, Apothekerwaren</li> <li>- Zeitschriften, Zeitungen</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Tiernahrung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angel- / Jagdbedarf, Waffen</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern)</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>- Baby- / Kinderartikel (z. B. Erstausrüstung)</li> <li>- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Fahrräder / Zubehör (inkl. Schuhe, Fahrradbekleidung)</li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher</li> <li>- Gartenmöbel</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung</li> <li>- Reitsportartikel (inkl. Stiefel, Reitsportbekleidung)</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Sanitätswaren (größtenteils)</li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Tierpflegemittel, Tierbedarf</li> </ul> |
| Zentrenrelevante Sortimente<br>= aperiodischer Bedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekleidung / Wäsche</li> <li>- Bücher, Spiel-, Schreibwaren</li> <li>- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</li> <li>- Gardinen / Zubehör</li> <li>- Glas / Porzellan / Keramik</li> <li>- Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe</li> <li>- Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)</li> <li>- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen,</li> <li>- Künstlerartikel, Bastelzubehör</li> <li>- Musikinstrumente / Zubehör</li> <li>- Optik, Akustik</li> <li>- Parfümeriewaren</li> <li>- Sanitätswaren (kleinteilig)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



# Anlage 3: Bestandsplan / Biotoptypen - Planzeichnung





## Anlage 4: Bestandsplan / Biotoptypen - Legende

### Biotoptypen, Olaf von Drachenfels, NLWKN, 3/2021:

|        |                                               |
|--------|-----------------------------------------------|
| BZH    | Zierhecke                                     |
| BZN    | Ziergebüsch, nicht heimische Arten            |
| ER     | Rabatte                                       |
| GRA    | Scherrasen                                    |
| HEB    | Einzelbaum/Baumgruppe, Siedlungsraum          |
| HFM    | Strauch-Baumhecke                             |
| OFL    | Lagerplatz                                    |
| OVE    | Bahnanlage                                    |
| OVS    | Versiegelte Fläche                            |
| OVS-WG | Versiegelte Fläche, Wassergebundene Wegedecke |
| OX     | Baustelle                                     |
| PHZ    | Neuzeitlicher Ziergarten                      |

### Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| J                           | BHD bis 7cm     |
| I                           | BHD 7cm - 20cm  |
| II                          | BHD 21cm - 50cm |
| III                         | BHD 51cm - 80cm |
| IV                          | BHD ab 80cm     |
| BHDDurchmesser in Brusthöhe |                 |

### Gehölzarten:

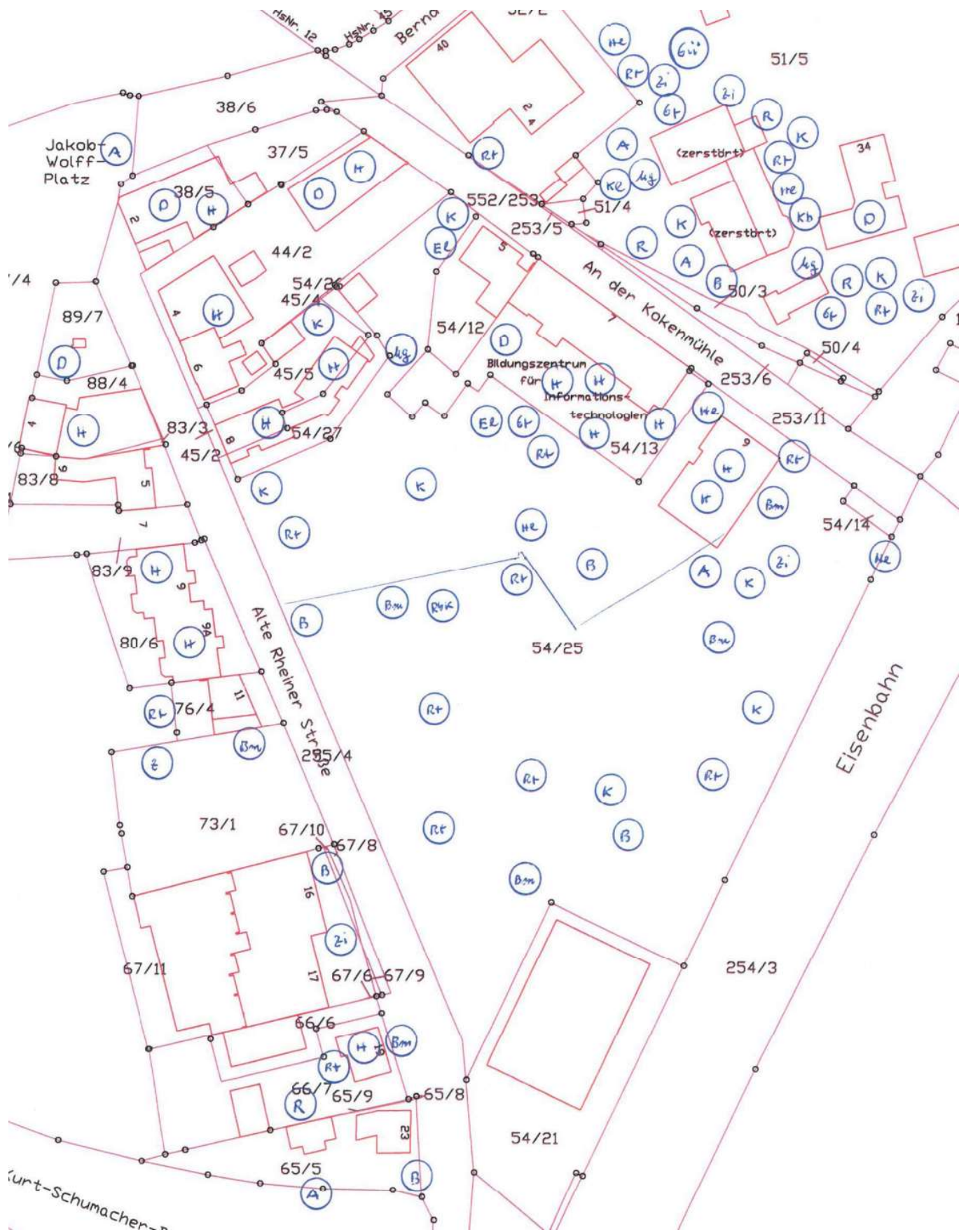
|      |                                                 |
|------|-------------------------------------------------|
| BU   | Rotbuche ( <i>Fagus silvatica</i> )             |
| EI   | Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )             |
| ES   | Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )             |
| FD   | Feuerdorn ( <i>Pyracantha coccinea</i> )        |
| HA   | Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )               |
| HB   | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )           |
| HR   | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )                |
| LI   | Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )            |
| LIG  | Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )           |
| OBST | Obstbaum                                        |
| PL   | Platane ( <i>Platanus acerifolia</i> )          |
| RBS  | Robinie ( <i>Robinia pseudoaccacia</i> 'Sorte') |
| RK   | Roskastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )   |
| SP   | Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )          |
| TA   | Eibe ( <i>Taxus spec.</i> )                     |
| WD   | Weissdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )         |
| ZG   | Ziergehölze                                     |

### Planzeichen:

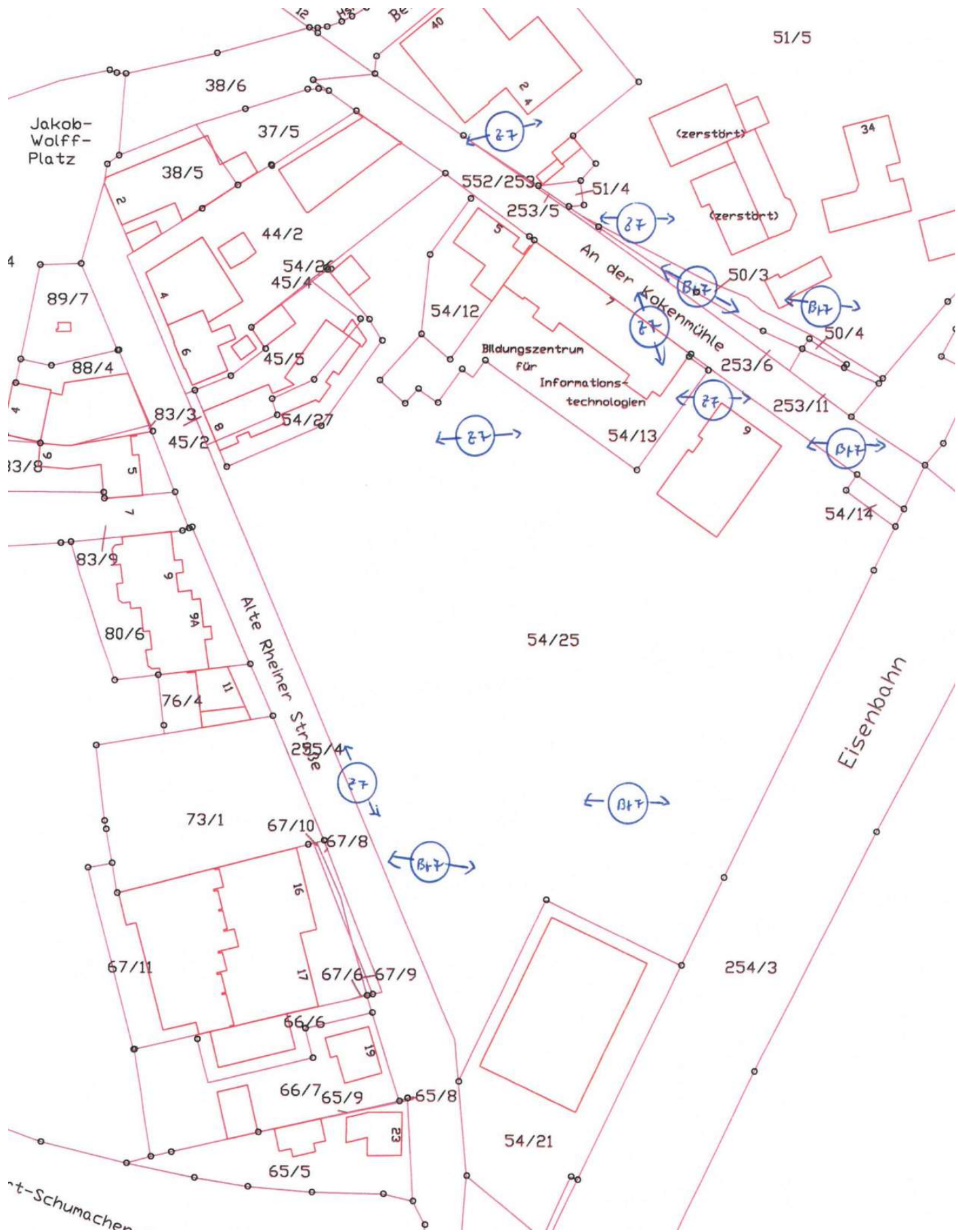
 Geltungsbereich

  Gehölze

## Anlage 5: Brutvogelerfassung 2025

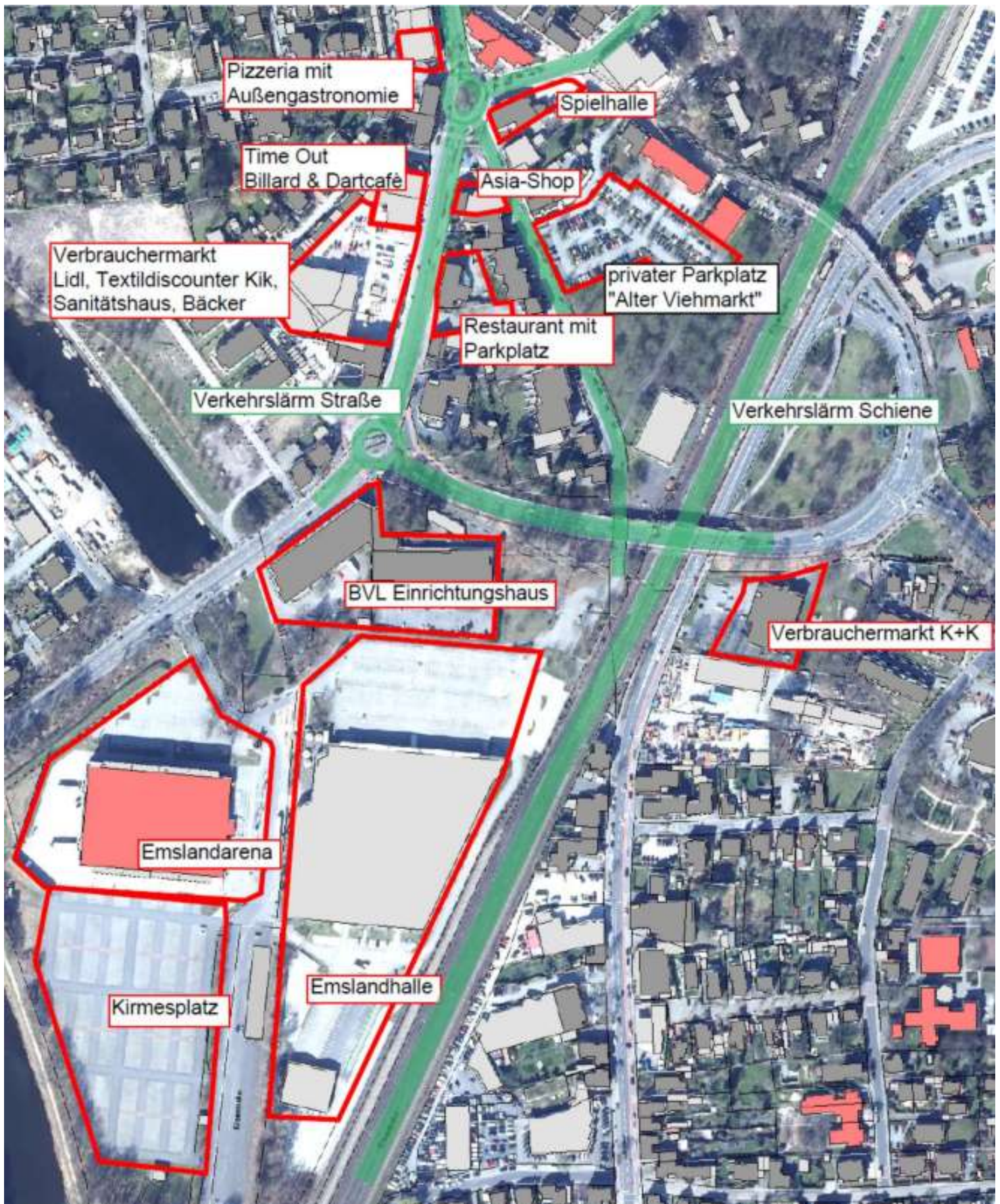


## Anlage 6: Fledermauserfassung 2025



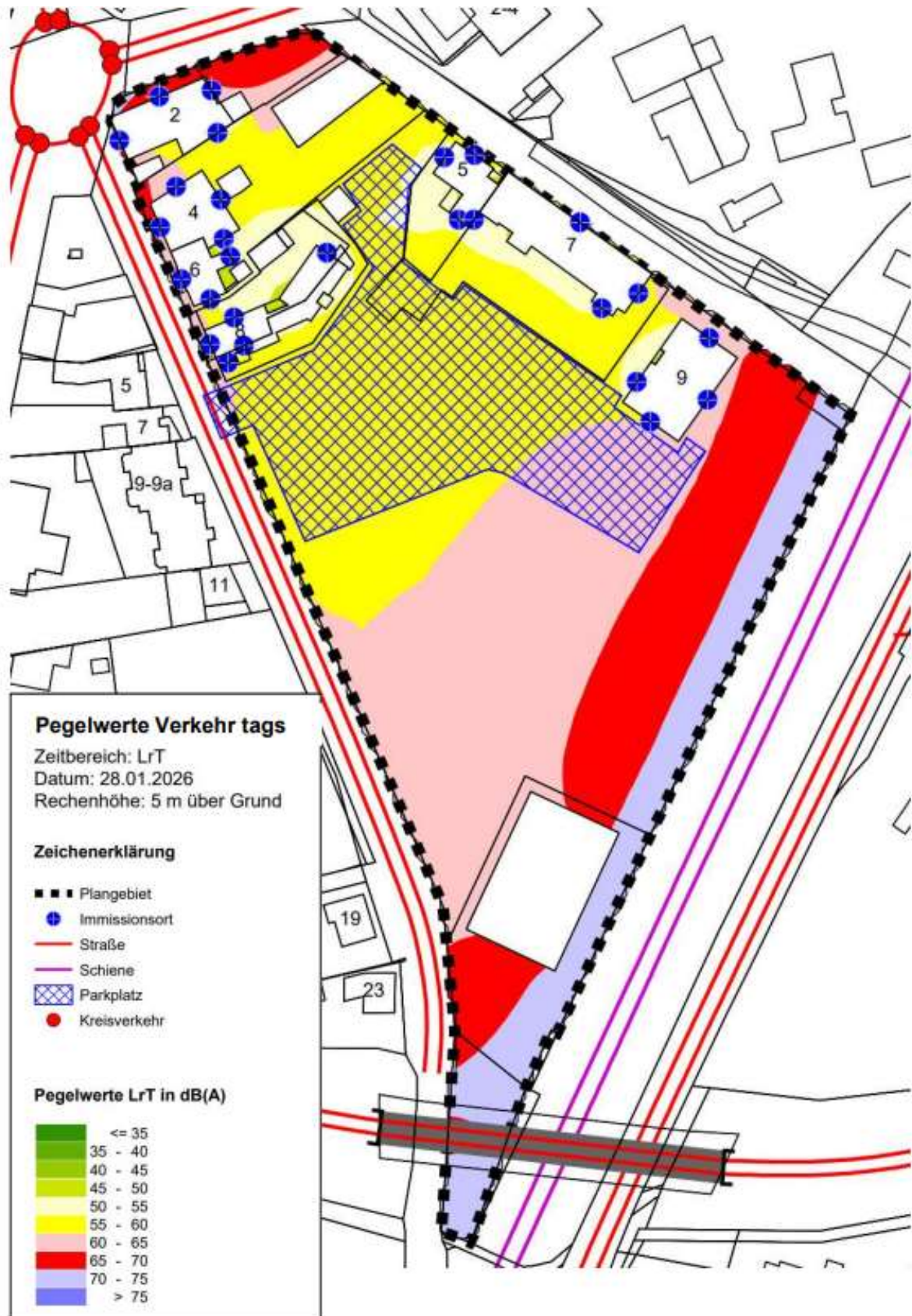


## Anlage 7: Lärmquellen Verkehr- und Gewerbelärm



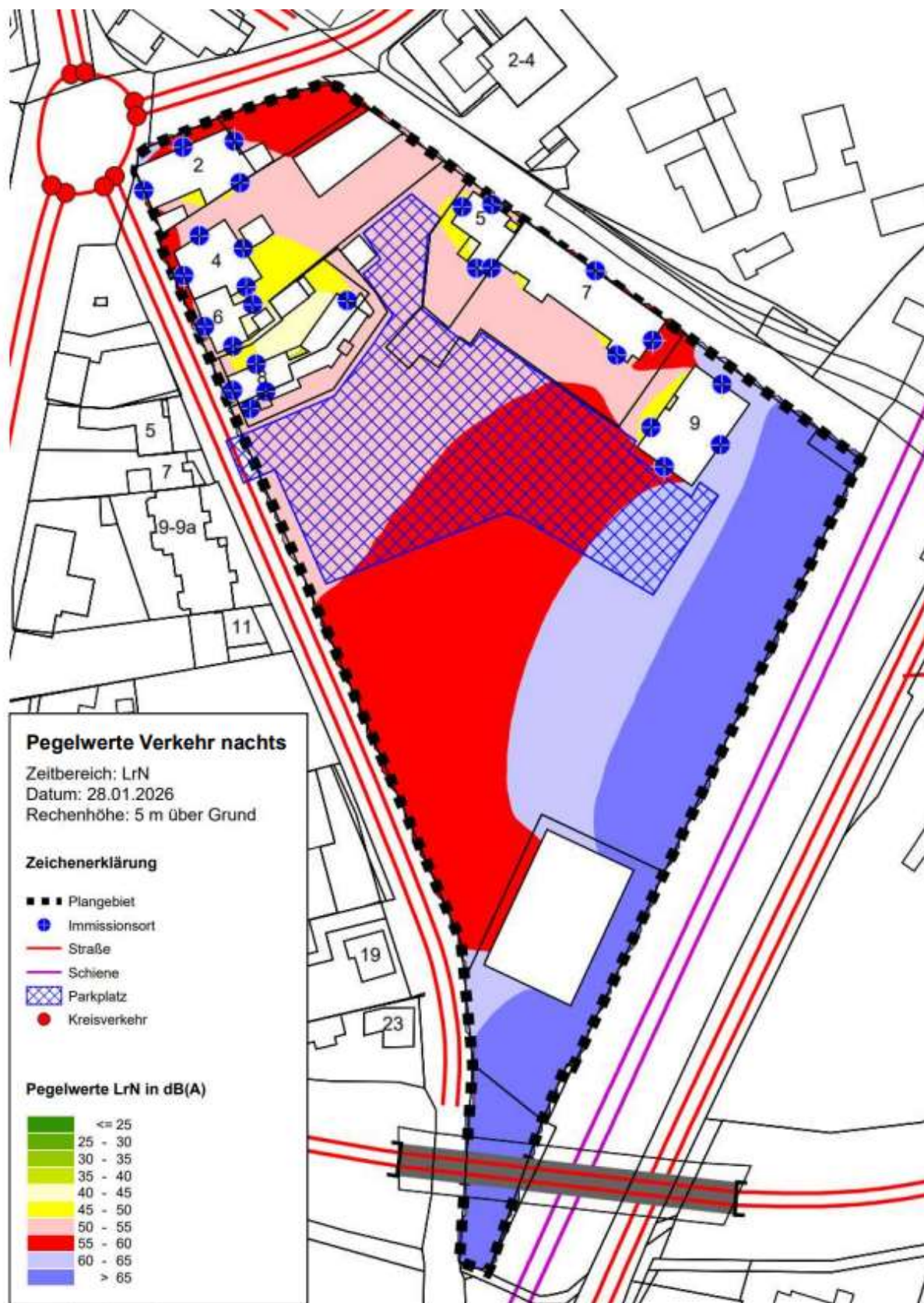


**Anlage 8: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – Pegelwerte tags**



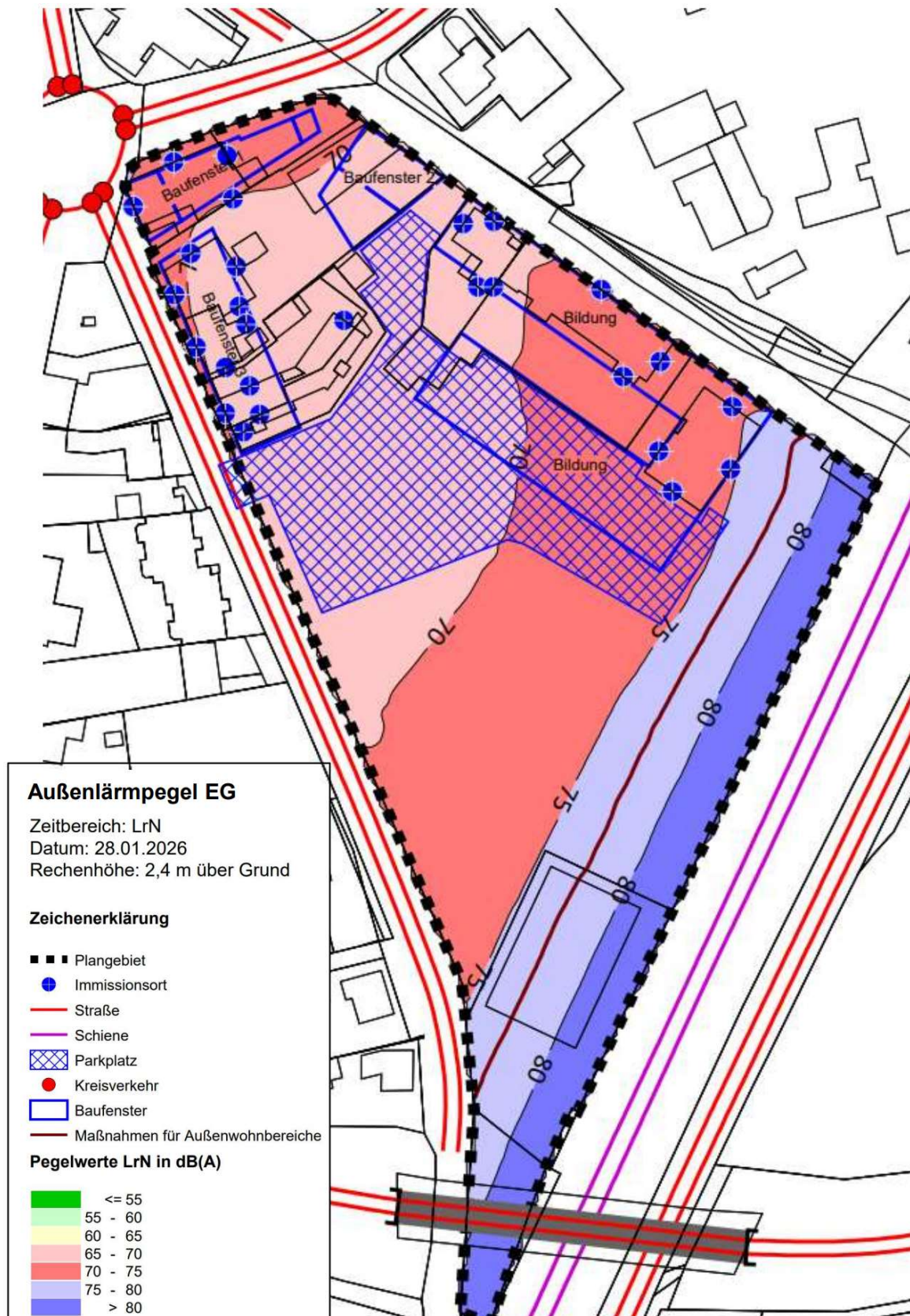


**Anlage 9: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – Pegelwerte nachts**



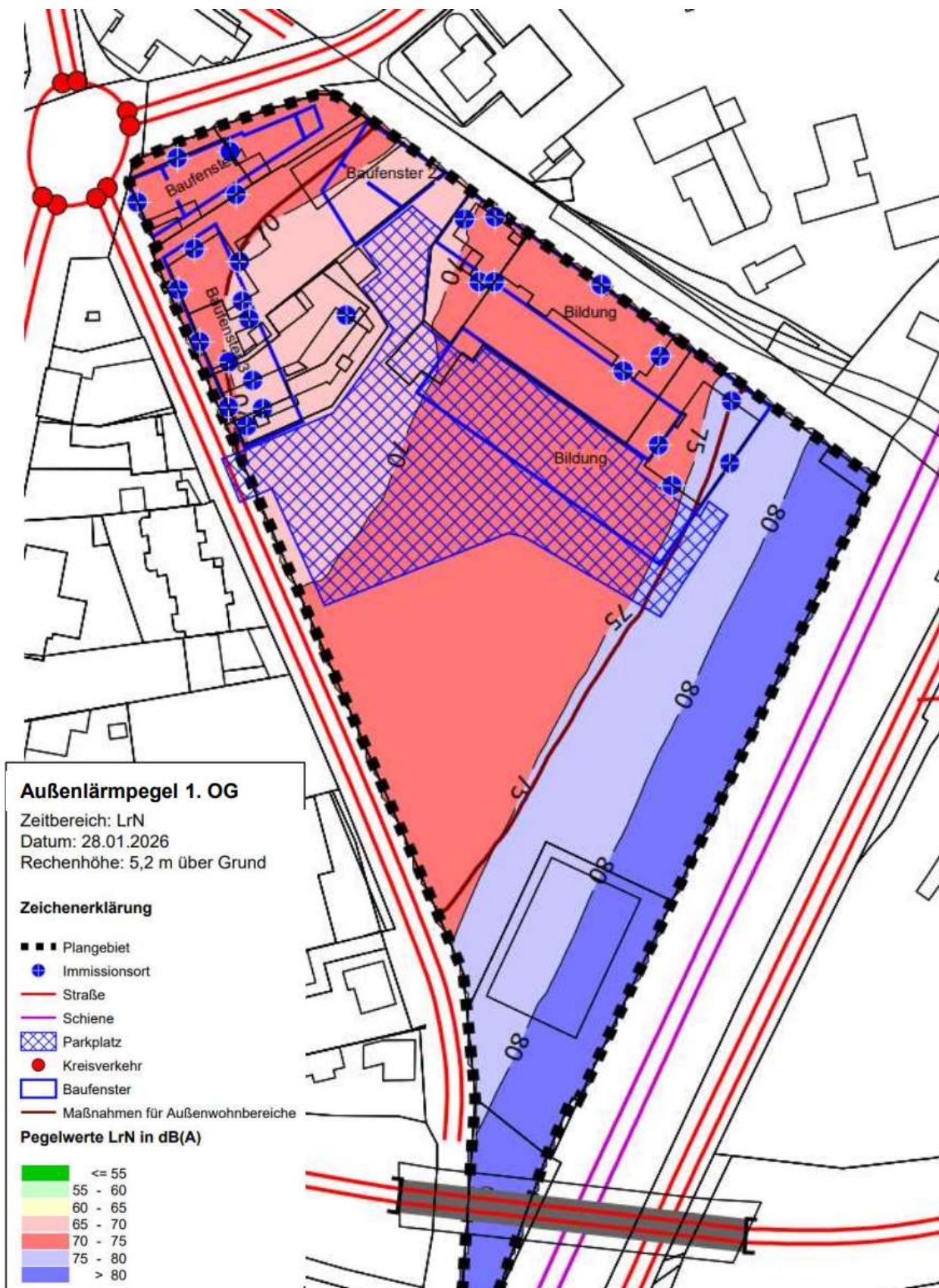


**Anlage 10: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche EG**



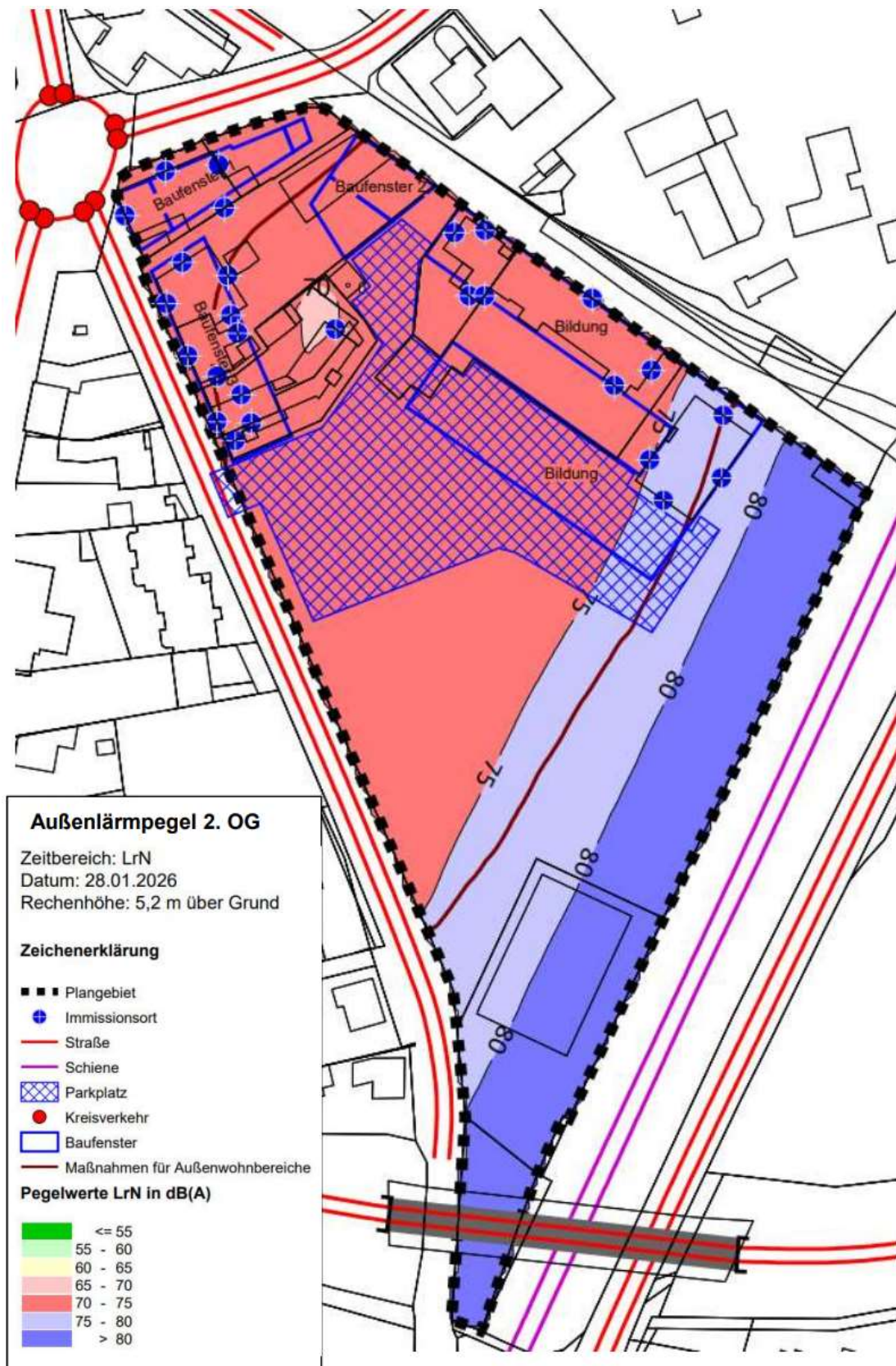


**Anlage 11: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 1. OG**



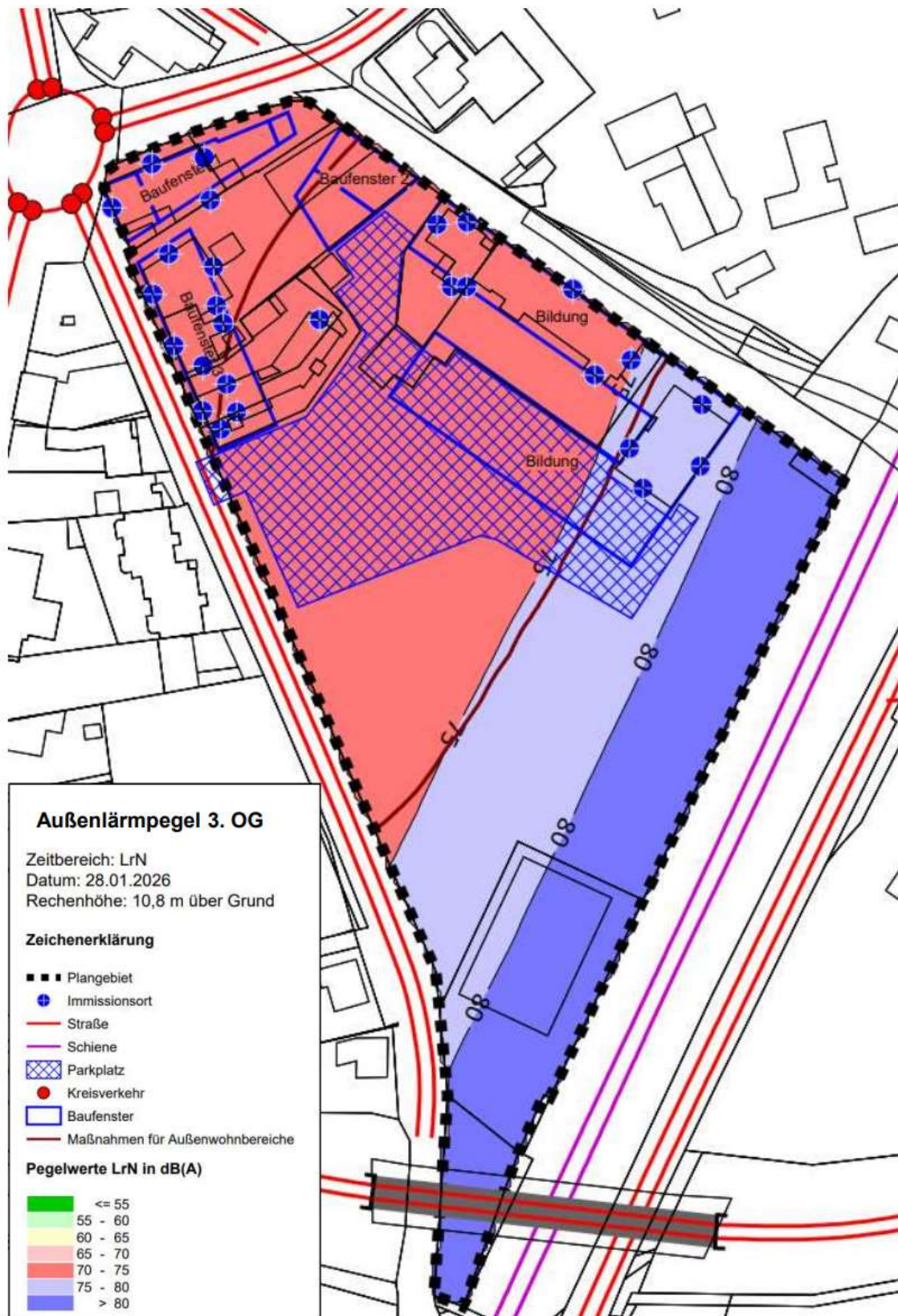


**Anlage 12: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 2. OG**



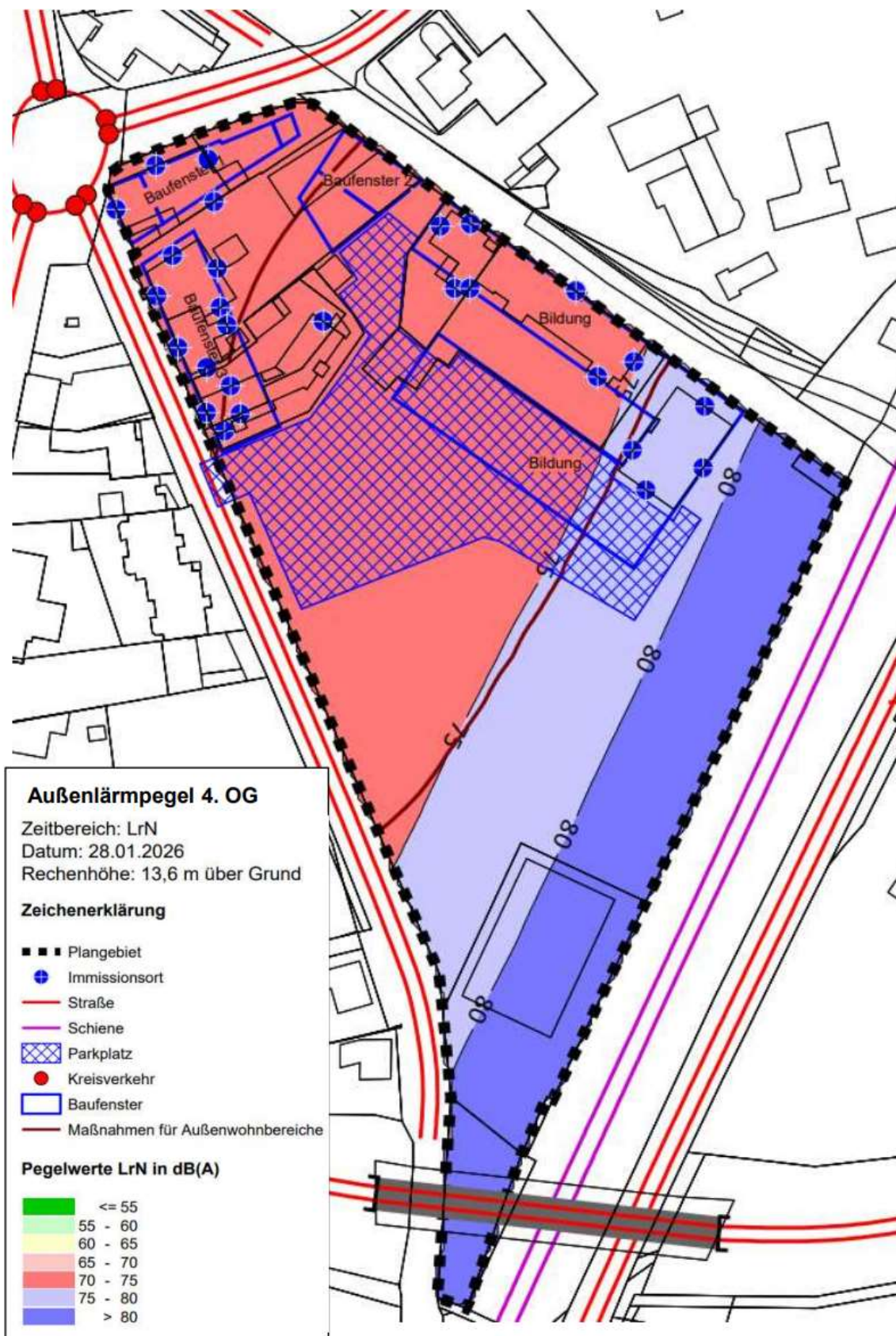


**Anlage 13: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 3. OG**



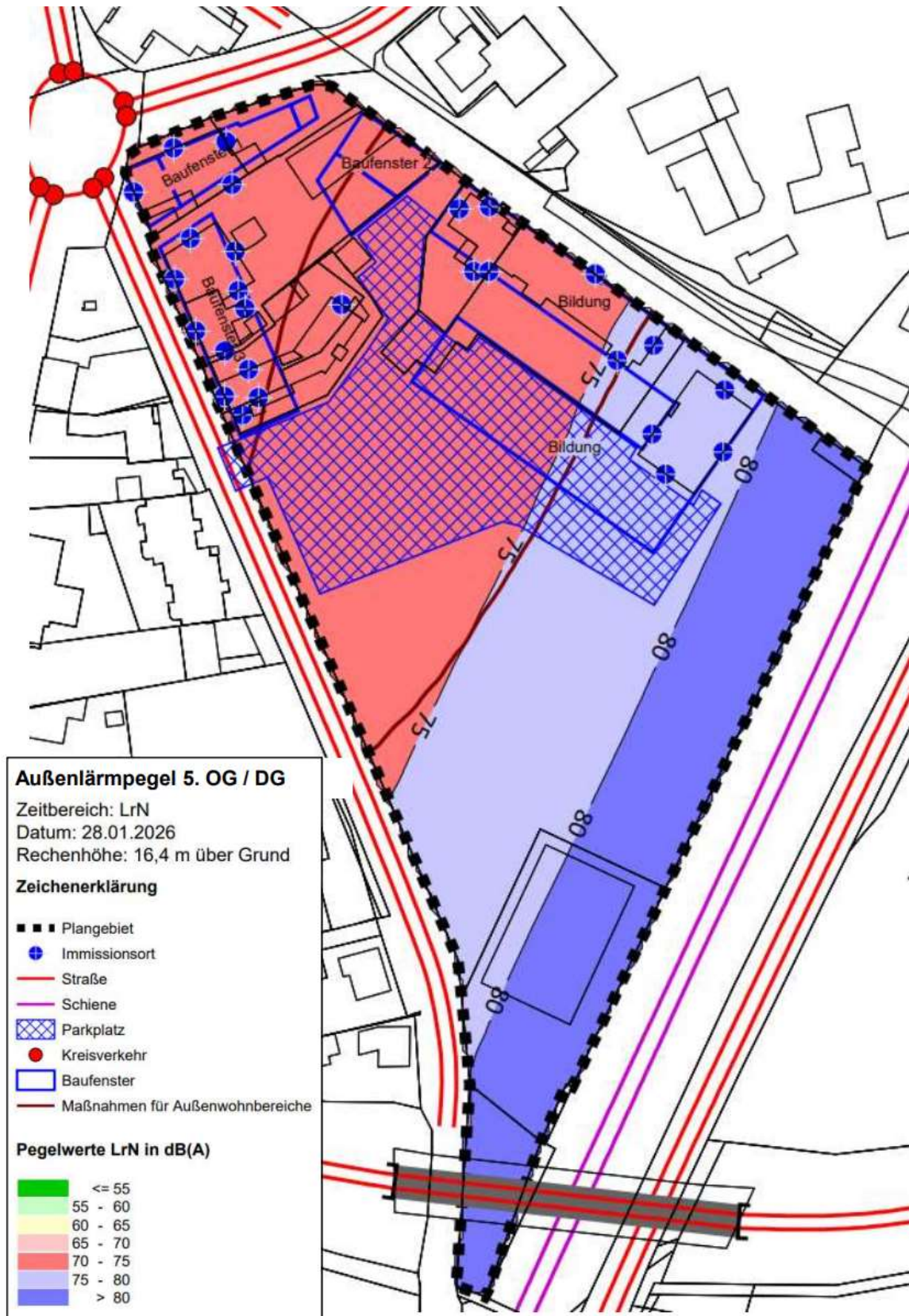


**Anlage 14: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 4. OG**

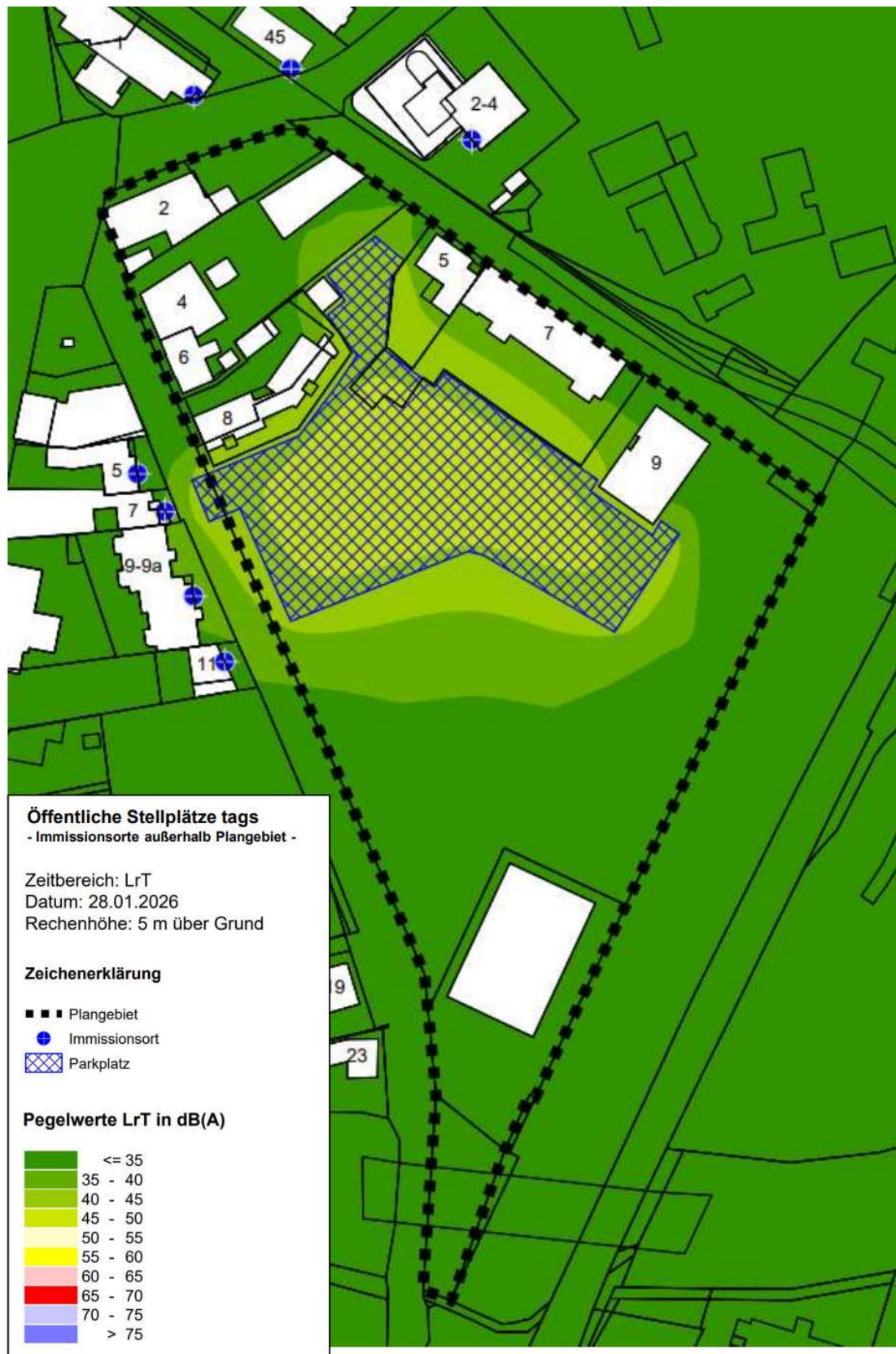




**Anlage 15: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm -  
Außenlärmpegel und Außenwohnbereiche 5. OG / DG**

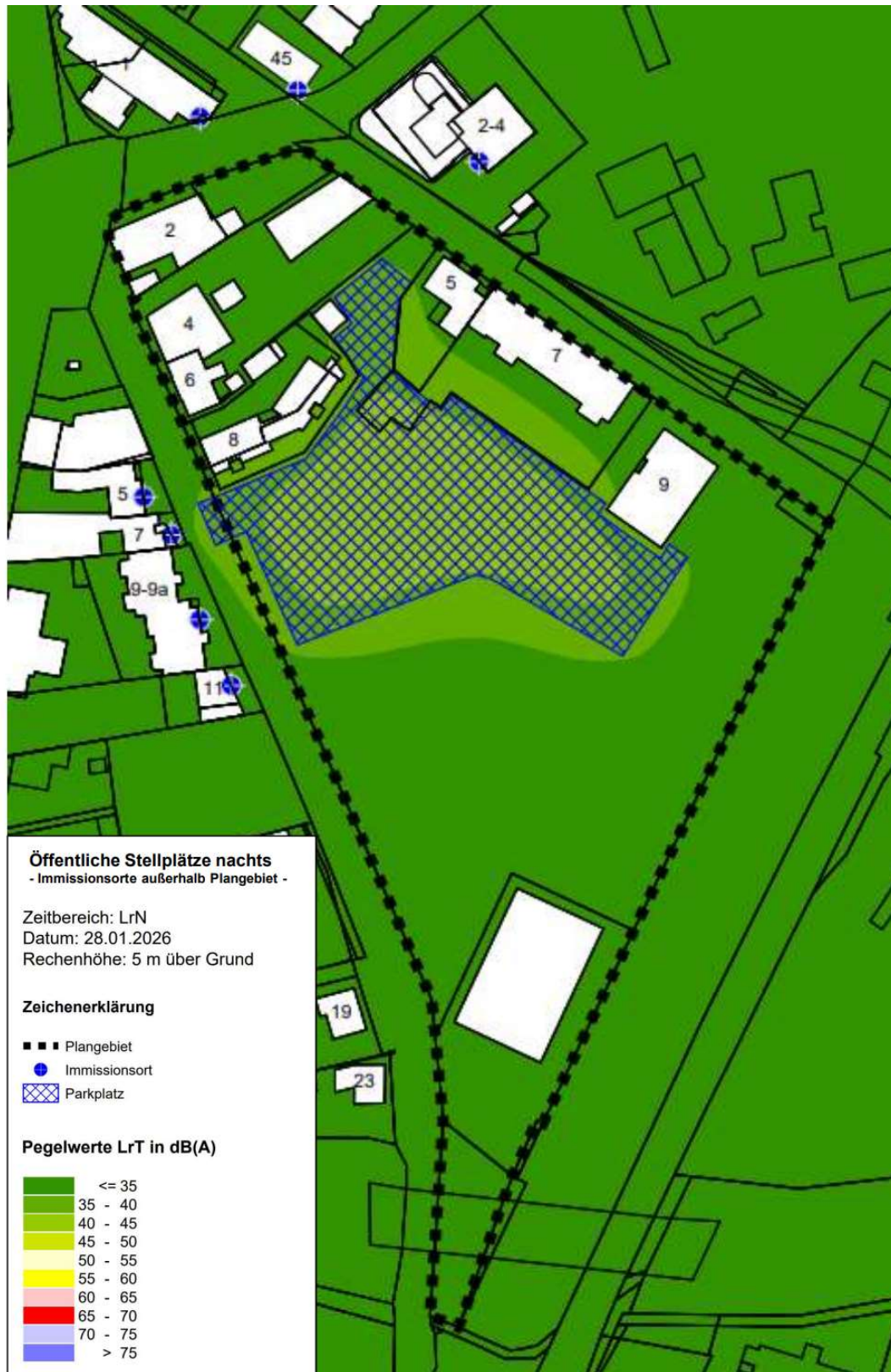


**Anlage 16: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – öffentliche Stellplätze tags  
- Immissionsorte außerhalb Plangebiet -**





**Anlage 17: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Verkehrslärm – öffentliche Stellplätze nachts  
- Immissionsorte außerhalb Plangebiet -**



**Anlage 18: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze tags  
- Immissionsorte im Plangebiet -**

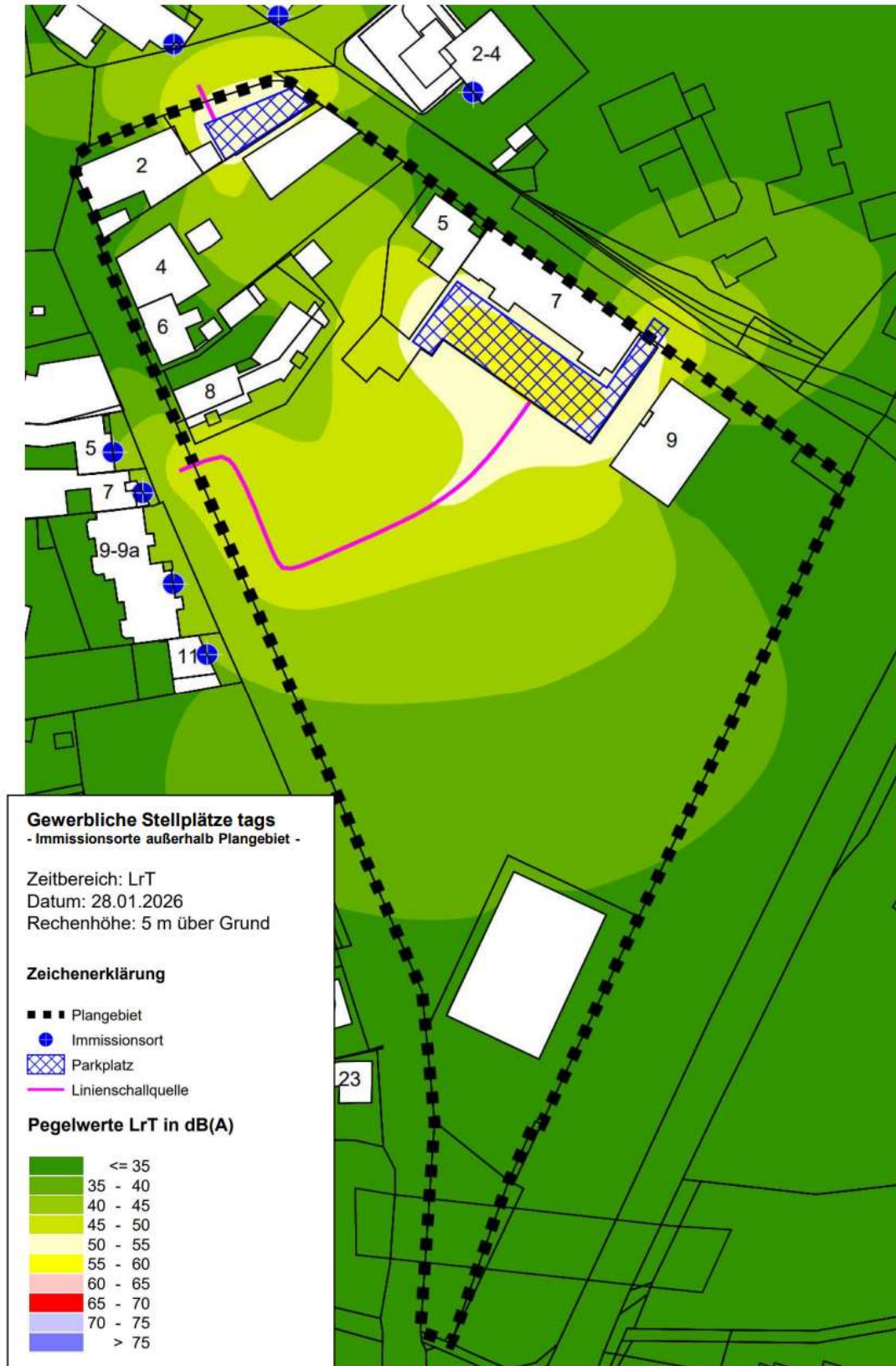




**Anlage 19: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze nachts  
- Immissionsorte im Plangebiet -**



**Anlage 21: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze tags  
- Immissionsorte außerhalb Plangebiet -**





**Anlage 21: Auszug schalltechnischer Bericht Nr.  
2025-057 (2025-057 t3 Gutachten) vom 28.01.2026  
Gewerbelärm – gewerbliche Stellplätze nachts  
- Immissionsorte außerhalb Plangebiet -**

