

Stadt Lingen (Ems)



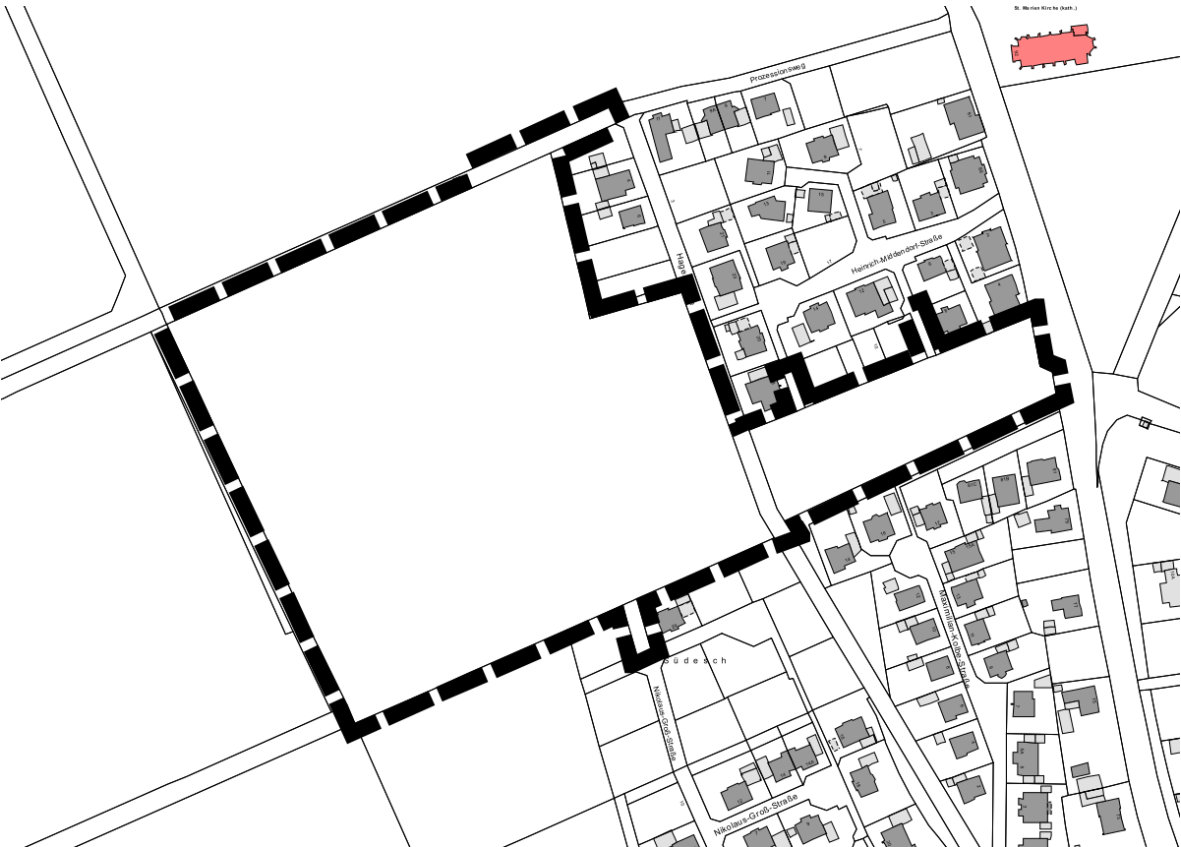
**Bebauungsplan Nr. 117, Ortsteil Holthausen
mit örtlichen Bauvorschriften**

Baugebiet: „Südlich Prozessionsweg“

**Begründung zum städtebaulichen
Entwicklungskonzept
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB von Behörden und
sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB**

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2017, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4,7 ha.
Der Bebauungsplan ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt worden.

Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Eigentumsstrukturen	4
1.4	Derzeitige und angrenzende Nutzung	4
2	Übergeordnete Planung	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm 2017	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2010	6
2.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	7
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.1	Rechtliche Grundlagen	8
3.2	Bestehendes Planungsrecht	8
4	Planung	9
4.1	Planungsinhalte	9
4.2	Städtebauliches Konzept	9
4.3	Bauliche Nutzung	9
4.4	Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung	10
5	Auswirkungen der Planung	11
5.1	Belange von Natur und Landschaft	11
5.2	Belange des Verkehrs	11
5.3	Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung	11
5.4	Belange der Wasserwirtschaft	11
5.5	Belange des Immissionsschutzes	11
5.6	Belange der Infrastrukturversorgung	12
5.7	Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel	13
5.8	Kosten	13
6	Hinweise	13

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Der vorhandene Wohnsiedlungsbereich in Holthausen soll aufgrund einer entsprechenden Nachfrage nach Baugrundstücken für die Eigenentwicklung maßvoll erweitert und abgerundet werden. Die Stadt Lingen (Ems) beabsichtigt daher, hier ein Wohngebiet zu entwickeln.

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept von 2016 stehen der Stadt Lingen (Ems) Zahlen und Daten zur Verfügung, um Aussagen zum Bestand und Bedarf im Prognosezeitraum bis 2030 geben zu können. Vor dem Hintergrund der positiven Zuwanderungsdynamik in den letzten Jahren kann für die Stadt Lingen (Ems) von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahlen ausgegangen werden. Als infrastrukturell leistungsfähigstes Zentrum im Landkreis Emsland und als Industrie- und Hochschulstandort profitiert die Stadt von einem landesweiten Trend: „Vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten und gute Infrastrukturen machen [größere] Städte attraktiv für Zuzüge insbesondere von jungen Menschen und Familien“ (NBank 2015: 7). Für Niedersachsen wird jedoch gesamtheitlich prognostiziert, dass die Zuwanderungsbilanzen auf lange Sicht nicht ausreichen, um die Bevölkerungszahl konstant zu halten. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass spätestens im Prognosezeitraum ab 2030 - im Zuge der zunehmenden Alterung der Bevölkerung auch in Lingen (Ems) mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist. Dennoch wird auf Grund weiterer Diversifizierung von Lebensstilen der Bedarf an Wohnraum nicht nachlassen. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sind geprägt von Haushaltsverkleinerungen auf Grund von Alterung und Vervielfältigung der Lebensstile, bei steigender Wohnfläche pro Person. Rund die Hälfte der Menschen in Niedersachsen lebt in 1- bis 2-Personenhaushalten. Daher steigt die Nachfrage nach Wohnraum unabhängig davon, ob eine Kommune wächst oder schrumpft.

Im Ortsteil Holthausen sind zudem keine in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke mehr verfügbar. Zuletzt wurden in Holthausen die Baugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 116 „Lange Straße II“ vollständig vergeben. Damit bestehen derzeit kaum noch Potenziale für eine wohnbauliche Entwicklung und Stärkung der Wohnfunktion. Es gibt in Holthausen allerdings eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Für die weitere bauliche Entwicklung im Ortsteil Holthausen ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen daher notwendig.

Das Planvorhaben schließt sich an die bestehende Siedlungsstruktur von Holthausen an. Die Bebauung im Bereich der Nikolaus-Groß-Straße sowie die bestehenden Siedlungen im Bereich der Heinrich-Middendorf-Straße grenzen unmittelbar an die Planfläche. Die Ausweisung von Wohnbaufläche im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Bebauung ist als sinnvoll einzustufen. Daneben werden durch das zu erwartenden Bevölkerungswachstum die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils besser ausgelastet.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 – Ortsteil Holthausen „Südlich Prozessionsweg“ umfasst eine Fläche westlich der Hagenstraße. Die detaillierte Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

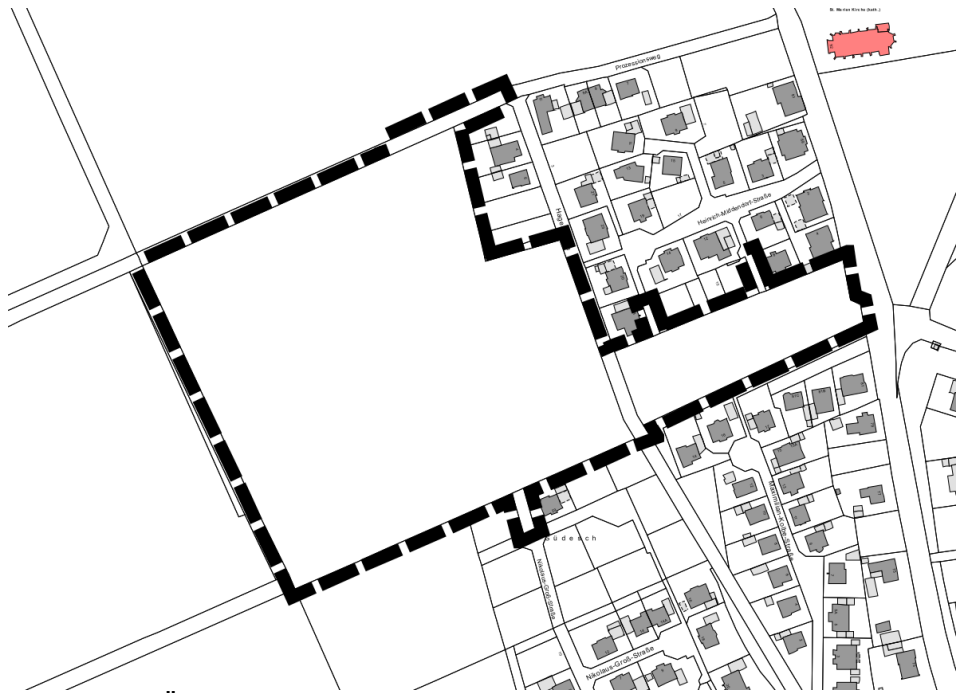


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Stadt Lingen (Ems) 2020)

1.3 Eigentumsstrukturen

Der ca. 46.700 m² große Geltungsbereich befindet sich bis auf die Verkehrsflächen und durch Bauleitplanung gesicherte Flächen im Eigentum der Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Lingen (Ems) mbH.

1.4 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Im Osten und Süden des Planbereiches befindet sich die bebaute Ortslage von Holthausen, die vorwiegend aus Wohnbaugebieten besteht. Die Umgebung nördlich und westlich des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Ortskern von Holthausen mit privaten und öffentlichen Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m.



Abbildung 2: Luftbild der Stadt Lingen (Ems) 2020

2 Übergeordnete Planung

2.1 Landesraumordnungsprogramm 2017

Mit dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 2017 soll die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes gesteuert werden. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden. Die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich zu entwickeln.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Mittelzentren haben für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zugleich die grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Wie die ebenfalls struktur- und leistungsstarken Mittelzentren Emden, Hameln und Nordhorn soll Lingen (Ems) aus „*überregionalen strukturpolitischen Erwägungen oberzentrale Teilfunktionen übernehmen und dazu beitragen, dass die Versorgung mit hochwertigen Angeboten und oberzentralen Einrichtungen in den peripheren ländlichen Regionen verbessert wird*“. Für Lingen (Ems) werden der Arbeitsmarkt, die Versorgung mit Angeboten des Einzelhandels sowie der Bildungsbereich als oberzentrale Teilfunktionen definiert, die zu sichern und zu entwickeln sind.

Mit Ausweisung weiterer Wohnbauflächen stärkt und sichert die Stadt Lingen (Ems) die zugewiesenen (Teil-)Funktionen und erfüllt damit die Vorgaben der Landesraumordnung.

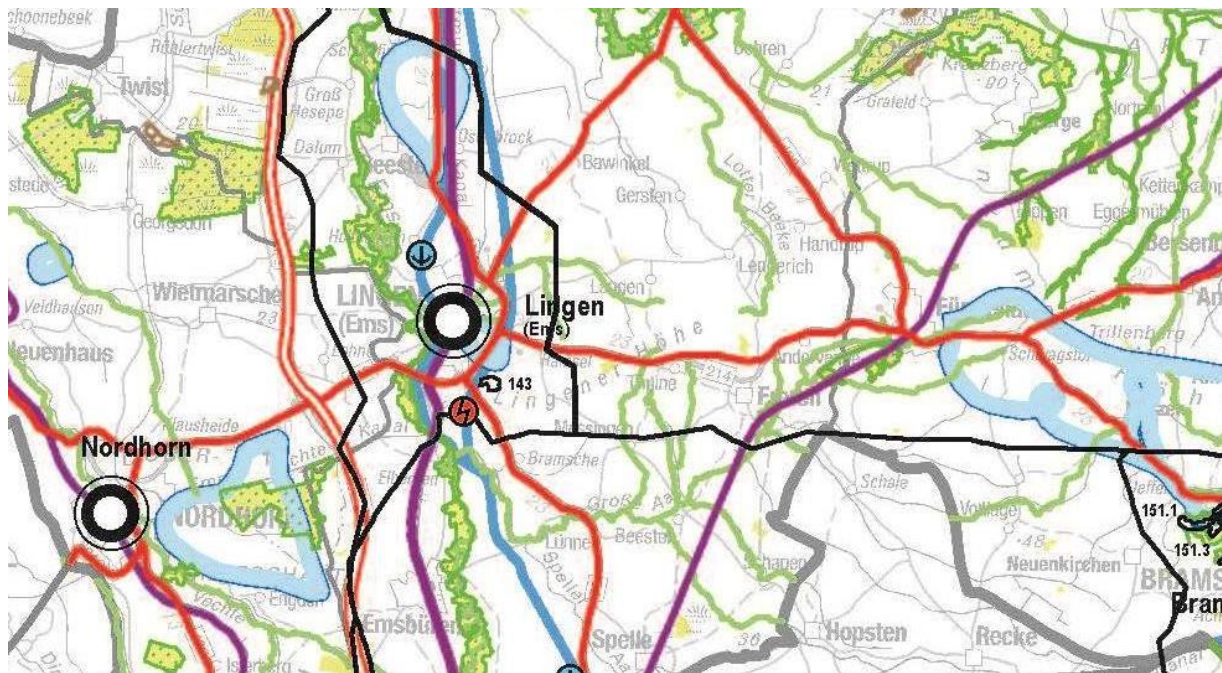


Abbildung 3: Darstellung Lingen (Ems) im LRO 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland stellt Lingen (Ems) gemäß dem LRO als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen dar. Damit einhergehend ist hier die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu nennen (Pkt. 2.1 05 RRO). Darüber hinaus kommt der Stadt auch die besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus zu (ebd.).

Für das Plangebiet stellt das RRO ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher Ertragspotenziale dar, unmittelbar angrenzend ist Siedlungsbereich ausgewiesen.

Östlich des Plangebietes stellt das RRO eine Gasleitung da, welche im Bestand geschützt ist. Westlich des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend ein eingetragenes Überschwemmungsgebiet, welche partiell in den Geltungsbereich des Plangebietes einwirkt.

Nördlich des Siedlungsbereiches von Holthausen ist mit dem Speicherbecken Geeste ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt dargestellt. Dieser Bereich wird auch als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen. Hier sind Erholungsmöglichkeiten gegeben, die über die Versorgung der Bevölkerung hinaus auch touristisch bedeutsam sind. Dort ist vor allem eine infrastrukturbezogene Erholungsnutzung angesiedelt. Dieses gebündelte vielfältige Angebot an Erholungseinrichtungen, ist für die Allgemeinheit zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 3.10 04 und 06 RRO).

Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion baut Lingen (Ems) seit 1978 die oberzentralen Funktionen stetig aus. Dabei wird eine behutsame Entwicklung der Siedlungsbereiche verfolgt. Im Sinne der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist in den Randbereichen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen dabei nicht zu vermeiden. Der vorliegenden Planung stehen daher keine raumordnerischen Ziele entgegen.

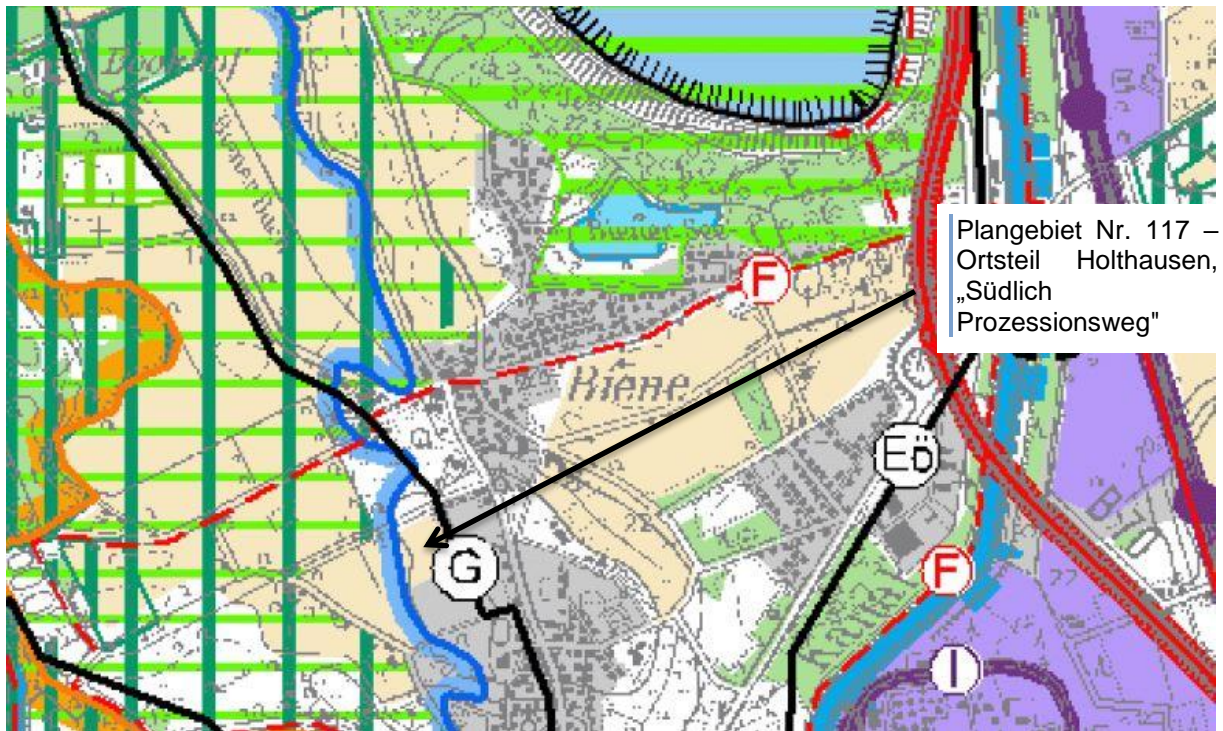


Abbildung 4: Der Ortsteil Holthausen im RROP

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird im Parallelverfahren geändert werden. Über den östlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft die Richtfunktrasse Nr. 727. Einschränkungen durch die Richtfunktrasse werden erst ab einer Gebäudehöhe 20 m über dem gewachsenen Grund relevant. Solche Höhenentwicklungen werden mit der vorliegenden Planung nicht ermöglicht, daher sind keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten. Zudem grenzt das Plangebiet an Flächen zur Wasserwirtschaft an. Die abgebildete Gasleitung verläuft innerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Bauleitplanung weiterhin geschützt. Die im FNP als Parkfläche angelegte Grünfläche wird partiell zu Wohnbaufläche erweitert, um damit die Nutzung der Grünfläche zu verbessern.

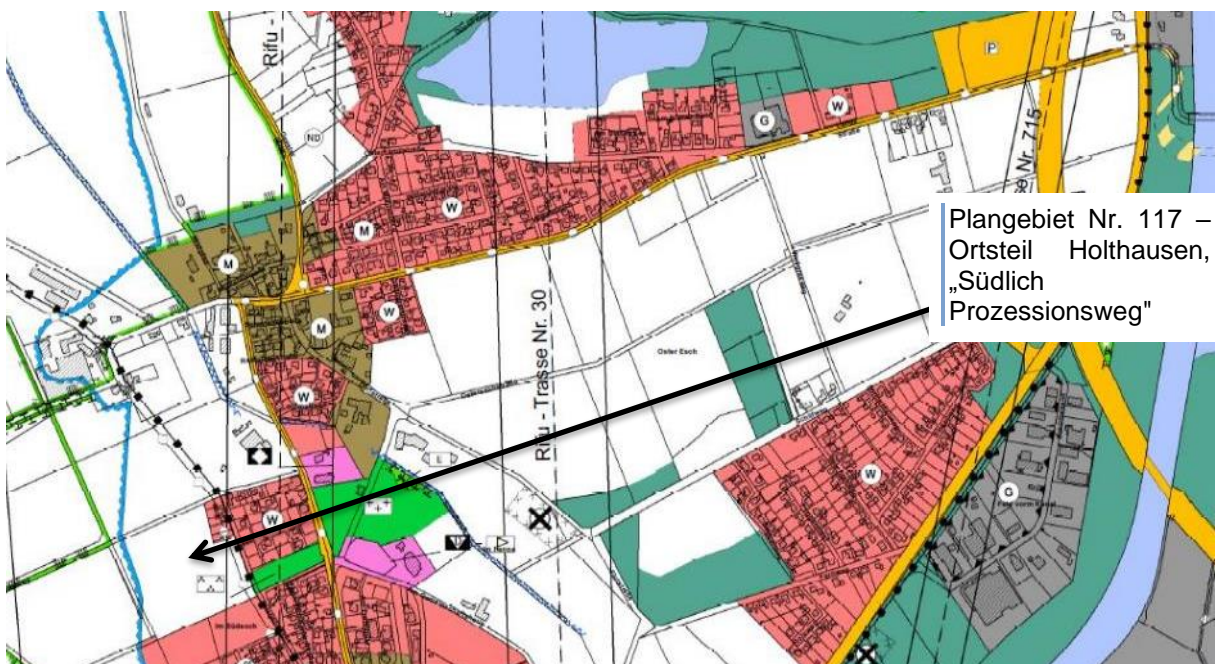


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)

4 Planung

4.1 Planungsinhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 – Ortsteil Holthausen mit baugestalterischen Festsetzungen, Baugebiet „Südlich Prozessionsweg“ werden folgende grundsätzliche Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Bedienung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken,
- Schaffung eines nachfrageorientierten Angebotes an Einzelhausgrundstücken in einer angemessenen Größe,
- Anlehnung an die vorhandene Bebauung zur Einfügung ins Siedlungsbild,
- Erschließung des Plangebietes über die Straße Prozessionsweg in Form einer Ringstraße.
- Integration einer Parkfläche des angrenzenden Bebauungsplanes in den Geltungsbereich
- Schaffung eines Grünstreifens mit Platzierung von Spielgeräten
- Schaffung eines ganzheitlichen Rad- und Fußwegkonzeptes des Wohnquartiers

4.2 Städtebauliches Konzept

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 - OT Holthausen ist es, auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche durch Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) ca. 37 Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen. Die Grundstücksgrößen variieren von 420 qm bis 580 qm. Einzelne Eckgrundstücke weisen eine geringere Grundstücksgröße aus und die endgültige Grundstücksaufteilung kann vom städtebaulichen Entwurf abweichen.

Variante A

Die Variante A beinhaltet eine Mischung aus überwiegend Einzelhäusern (ca. 37 Grundstücke), vier Doppelhäusern im Osten des Plangebietes und einen geringen Umfang an anderen Wohnformen wie Kettenhäusern (fünf Grundstücke) entlang der Grünzone. Die Lage der Bauformen ist dem städtebaulichen Konzept A zu entnehmen.

Variante B

Die Variante B beinhaltet eine Mischung aus ca. 42 Einzel- und Doppelhäusern. Im Süden des Plangebietes werden zudem eine zwingende Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Lage der Bauformen ist dem städtebaulichen Konzept B zu entnehmen.

Insgesamt bieten beide Varianten eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur und einen geringen Umfang an differenzierten Wohnformen. Detaillierte Regelungen sowie textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

4.3 Bauliche Nutzung

Detaillierte Regelungen sowie textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert.

4.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes „Südlich Prozessionsweg“ erfolgt über die Straße Prozessionsweg. Als zweite Zufahrt wird die Anbindung an die Nikolaus-Groß-Straße für KFZ-Verkehr geöffnet, welche bereits im Bebauungsplan 115 optional zur zukünftigen KFZ-Verbindung vorgesehen war. Die zweite Zufahrt dient zudem als alternative Notzufahrt des Quartiers und sichert eine stetige Erreichbarkeit der zukünftigen Wohnhäuser.

Die Erschließung erfolgt ringförmig, sodass der Großteil der Grundstücke über die neu zu erschaffende Planstraße erschlossen werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass ausgehend von der Straße Prozessionsweg eine Ringstraße mit einer Breite von 7,5 m in das Plangebiet führt. Von dort aus werden vier weitere Bereiche über kleinere Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m erschlossen. Da dieser Bereich aufgrund der verringerten Straßenbreite nicht durch dreiachsige Müllfahrzeuge angefahren werden kann, werden Müllsammelstellen am Ende jeder Stichstraße platziert.

Die weiteren Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes 102 Änd. 5B werden über die Heinrich-Middendorf-Straße erschlossen.

Öffentliche und private Parkplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird beim Ausbau der Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Die notwendigen privaten Einstellplätze für Einzelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern sind auf den einzelnen privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Kinderspielplatz

Da im Umfeld von bis zu 400 m kein Spielplatz vorhanden ist, werden Spielflächen im Bebauungsplangebiet im südlichen Bereich innerhalb des Grünstreifens vorgesehen. Diese werden durch die Fuß- und Radwegeverbindung tangiert und ergeben somit ein gesamtheitliches Konzept aus Wegeverbindungen, Grünflächen, Aufenthalts- und Spielflächen.

Fuß- und Radverkehr

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung an der Hagenstraße ein Fuß- und Radweg, welcher entlang der Gasleitung verläuft und als Hauptradwegverbindung dient. Die neu zu schaffende Grünachse schließt an den vorhandenen Fuß- und Radweg an. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird daher ein Fuß- und Radweg an den Bestand anschließen, sodass eine kurze und sichere Radwegeverbindung zum Ortskern Holthausen sowie in Richtung Innenstadt eingeplant wird.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an die Straße Prozeptionsweg an. Dort sind erforderliche Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Eine Baugrundvoruntersuchung wird im weiteren Bauleitplanverfahren angefordert.

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den „Wasserverband Lingener Land“ gesichert. Die Versorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen und Siedlungsbereichen, sodass ein Anschluss an das Plangebiet erfolgen kann.

Strom / Gas / Telefon

Die Versorgung des Plangebietes soll durch die Stadtwerke Lingen GmbH erfolgen und ist über einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen und Siedlungsbereichen bestehenden Netze sicherzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die schadlose Beseitigung des Abwassers aus dem Plangebiet soll durch den Anschluss an die zentrale Kanalisation der Stadt Lingen (Ems) erfolgen. Die Entsorgungsleitungen sind entsprechend zu dimensionieren und an das bestehende Netz anzuschließen.

Brandschutz

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die öffentlichen Erschließungsanlagen wird die Löschwasserversorgung und die damit verbundenen Standorte notwendiger Unterflurhydranten entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:

- Ein gesicherter Löschwasserbedarf von 800 l/min für das Gebiet für mindestens 2 Stunden.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeistern festzulegen.
- Die Zuwegung sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß den §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland, einem kommunalen Eigenbetrieb. Die Anwohner der Stichstraßen im städtebaulichen Konzept müssen ihre Abfallbehälter auf einer durch die Abfallsammelfahrzeuge ordnungsgemäß anzufahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen, da diese Planstraßen aufgrund ihrer Ausbaumerkmale mit einer Breite von 4,50 m nicht das Befahren durch Abfallsammelfahrzeuge erlaubt. Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Großteil des Plangebietes wird zurzeit als landwirtschaftliche Fläche zum Ackerbau genutzt. Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung die Belange der Landwirtschaft nicht unzumutbar berührt werden.

Die Belange von Natur und Artenschutz wurden durch eine Brutvogel- und Fledermauskartierung erfasst (2018). Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren geprüft und durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht.

5.2 Belange des Verkehrs

Aus der Erschließung des geplanten Baugebietes resultiert keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen im Ortsteil Holthausen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße Prozessionsweg.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Nikolaus-Groß-Straße und dem Prozessionswegs. Im Zuge der Realisierung des vorgesehenen neuen Wohnbaugebietes und dessen Erschließung ist nicht von einer Beeinträchtigung für den landwirtschaftlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen auszugehen.

5.3 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“*

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. Mit der Entwicklung als Wohngebiet steigt der Versiegelungsgrad der Fläche, damit verbunden sind nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Wasser- und Temperaturhaushalt des lokalen Kleinklimas. Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird mit der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken entgegengewirkt. Damit wird einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere von Starkregenereignissen und Hitzeinselbildung Rechnung getragen. Die Grundstücksgrößen wurden verringert, um so einen geringeren Flächenverbrauch zu erhalten. Durch die dichtere Bauweise wird auf gleicher Grundfläche mehr Wohnraum geschaffen.

5.4 Belange der Wasserwirtschaft

Eine Baugrundvoruntersuchung wird im weiteren Bauleitplanverfahren angefordert.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

Wesentliche Veränderungen zur heutigen Situation und Neuplanungen, von denen Emissionen auf die Umgebung, bzw. auf die Immissionen aus der Umgebung wirken, sind nicht geplant.

Schallimmission Gewerbelärm / Verkehrslärm

Es befinden sich keine gewerblichen Nutzungen in direkter Lage zum Plangebiet, sodass kein Verdacht auf Lärmimmissionen durch Gewerbelärm vorliegt. Zudem wird aufgrund des geringen

Verkehrsaufkommens davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Schallimmissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Im weitergehenden Umfeld des Plangebietes bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die von diesen Nutzflächen ausgehenden Wirkungen (ggfs. Staub- und Geruchsentwicklungen) sind jedoch gering und für ein Wohngebiet in dieser Umgebung als normal und zumutbar hinzunehmen. Sie werden daher als ortsübliche Vorbelastung anerkannt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen einer Voruntersuchung der Firma Fides der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen (vom 04.04.2019) ist auf Grundlage der Bestandsdaten festgestellt worden, dass die Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden (Hinweis Nr. 5).

Dies bedeutet, dass der maßgebliche Immissionswert von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10% der Jahresstunden – im Plangebiet eingehalten wird.

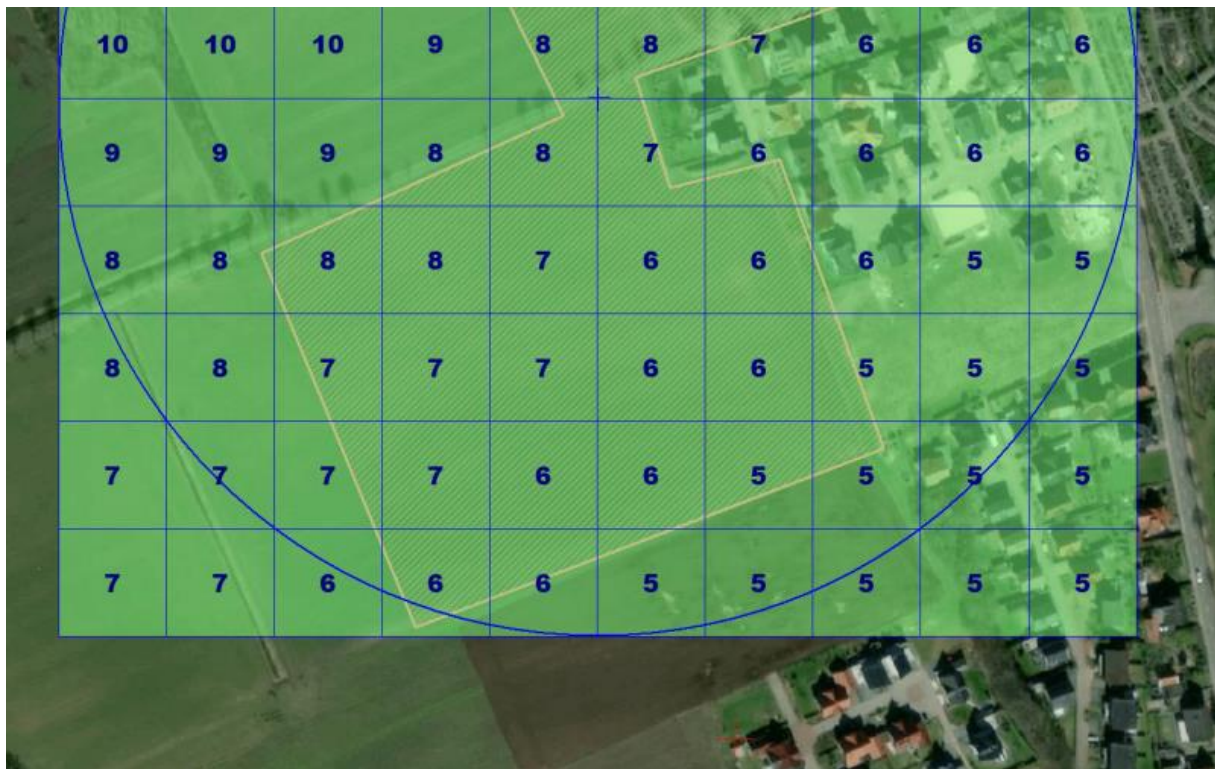


Abbildung 7: Auszug Geruchsuntersuchung (Fides: 2019)

5.6 Belange der Infrastrukturversorgung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine wohnbauliche Entwicklung mit ca. 52 Wohneinheiten, was bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,5 Personen/Wohneinheit einen Zuwachs von ca. 130 Personen entspricht.

Im überwiegenden Bereich werden die Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Somit fügt sich die Bebauungsdichte in das örtliche Bild des Ortsteils Holthausen ein.

Es ist davon auszugehen, dass der durch den Einwohnerzuwachs bedingte zusätzliche Bedarf in dem bestehenden Kindergarten und der Grundschule abgedeckt werden kann.

Die Entfernung zum südlich gelegenen Kindergarten beträgt ca. 1,4 km. Die Grundschule liegt ca. 500 m südlich des Plangebietes. Dort befinden sich auch die Ortsverwaltung und Sportflächen. Südlich, in einer Entfernung von 1,5 km, befindet sich die Feuerwehr. Private und öffentlich Dienstleistungs- und

Infrastruktureinrichtungen befinden sich ca. 350 m östlich des Plangebietes. Kirchliche Einrichtungen befinden sich ca. 700 m nördlich des Plangebietes.

Die Innenstadt Lingsens mit ihren zentralen Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen liegt ca. 6,5 km südlich des Ortsteils Holthausen.

5.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel

(Boden-) Denkmale

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ein Verdacht auf archäologische Fundplätze. Das Plangebiet wird im Süden, südlich des Prozessionsweges, laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 zu großen Teilen von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Direkt östlich und südlich angrenzend sind bereits archäologische Fundplätze bekannt (Biene, FStNr. 4 und 5). Aus dem Plangebiet selbst wurden 2011 bei einer Metallsondenbegehung eine Emailscheibenfibel sowie ein sog. „Regenbogenschüsselchen“ aus Bronze geborgen.

Aufgrund dessen muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal südlich des Prozessionsweges durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Die Untersuchung hierzu ist bereits in Vorbereitung.

Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt und sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen auch nicht zu erwarten. Verdachtsmomente auf Altablagerungen, Altstandorte bzw. Bodenkontaminationen liegen ebenfalls nicht vor.

Eine Auswertung der Luftbilder auf Vorhandensein von Abwurfkampfmitteln ist angefordert worden. Der Ergebniskarte ist zu entnehmen, dass kein Verdacht vorliegt.

5.8 Kosten

Die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft (GEG) der Stadt Lingen (Ems) wird Eigentümer der Flächen (ohne Verkehrsflächen), die im Rahmen der Bauleitplanung überplant werden sollen. Bei der Realisierung des Baugebietes ergeben sich vorwiegend Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen mit Retentionsbecken und für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Höhe der hierfür anfallenden Kosten wird im weiteren Planverfahren ermittelt, die hierfür aufzuwendenden Mittel werden rechtzeitig durch die GEG zur Verfügung gestellt.

6 Hinweise

Folgende Hinweise werden für den Bebauungsplan Nr. 117 – Ortsteil Holthausen, Baugebiet „Südlich Prozessionsweg“ gegeben:

Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese 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 - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für den Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Landwirtschaft

Im Plangebiet können gelegentlich landwirtschaftliche Gerüche auftreten, welche als Vorbelastung hinzunehmen sind.

Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen dürfen evtl., notwendige Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) ausschließlich außerhalb der Brutzeit der auftretenden boden-brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) erfolgen. Bauarbeiten dürfen nur tagsüber bei Helligkeit erfolgen.

Die Beleuchtung im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

Die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet sollte insektenfreundlich ausgeführt werden (warmweiß, max. 3.300 Kelvin, als Farbtemperatur) und nach oben und nach hinten abgeschirmt sein.

Baugrund

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Gebiet ist für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für mindestens 2 Stunden vorhanden ist. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Ortsbrandmeistern festzulegen.

Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und LSA sind jedoch innerhalb der Sichtfelder möglich.

Nebenanlagen

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, zählen auch Einfriedungen jeglicher Art, Versiegelungen jeglicher Art, Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

Vorschriften

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.