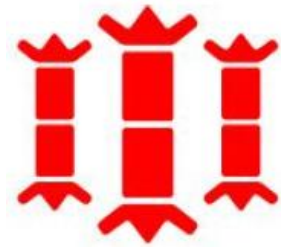


Stadt Lingen (Ems)



Bebauungsplan Nr. 188
mit örtlichen Bauvorschriften

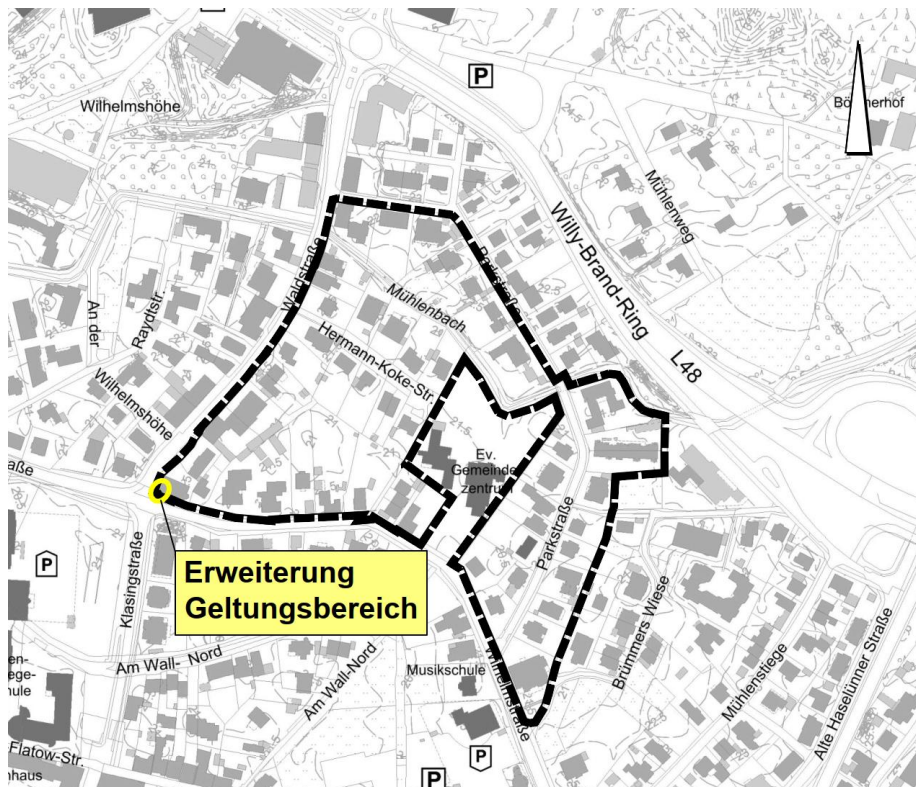
Baugebiet: „Waldstraße / Wilhelmstraße“

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanentwurf

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

Übersichtsplan ohne Maßstab

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,
2024, LGLN



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. **48.350 m²**

Der Bebauungsplan ist im Original auf einer Planunterlage im Maßstab **1:1.000** angefertigt worden.

Stand: **25.08.2025**

Inhalt

1	Allgemeines	6
1.1	Vorbemerkung	6
1.2	Planungsanlass	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Eigentumsstrukturen	7
1.5	Derzeitige und angrenzende Nutzung	7
2	Übergeordnete Planung	7
2.1	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)	7
2.2	Landesraumordnungsprogramm 2022	11
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2010	12
2.4	Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)	12
3	Bestehende Rechtsverhältnisse	13
3.1	Rechtliche Grundlagen	13
3.2	Bestehendes Planungsrecht	13
3.2.1	Bebauungspläne	13
3.2.2	Konzept zur Innenentwicklung (2014)	17
3.2.3	Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2022)	18
4	Planung	19
4.1	Planungsziele	19
4.2	Voruntersuchung Nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung	19
4.3	Bauliche Nutzung	20
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.3.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	21
4.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Vorgartenflächen	22
4.3.4	Zulässige Anzahl der Wohnungen	22
4.3.5	Flächen mit näheren Bestimmungen	23
4.4	Örtliche Bauvorschriften	23
4.4.1	Dachformen, Dachneigung und Dacheindeckung	23
4.4.2	Einfriedungen	24
4.5	Erschließung	24
4.5.1	Fußgänger- und Radverkehr	25
4.6	Ver- und Entsorgung	25
4.6.1	Oberflächenentwässerung	25
4.6.2	Trinkwasserversorgung	25
4.6.3	Abwasserbeseitigung	25
4.6.4	Strom/ Gas/ Telefon	26

4.6.5 Brandschutz.....	26
4.6.6 Abfallentsorgung	26
4.7 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	26
4.8 Nachrichtliche Übernahme	26
4.9 Planunterlage	28
4.10 Städtebauliche Kenngrößen	28
5 Auswirkungen der Planung	29
5.1 Belange des Verkehrs	29
5.2 Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes	29
5.2.1 Hochwasserschutz.....	29
5.2.2 Gewässerunterhalt „Mühlenbach“	31
5.2.3 Grundwasserentnahme.....	31
5.3 Belange von Natur und Landschaft.....	32
5.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	32
5.3.2 Weitere Schutzgüter	33
5.3.3 Relevante Arten/ Situation im Plangebiet	34
5.3.4 Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	35
5.3.5 Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	35
5.3.6 Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	36
5.3.7 Fazit.....	36
5.4 Belange des Klimaschutzes/ Klimaanpassung.....	37
5.5 Belange des Immissionsschutzes.....	37
5.5.1 Schallimmission (Verkehrslärm).....	37
5.6 Belange der Infrastrukturversorgung.....	38
5.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel	38
5.7.1 Denkmalschutz	38
5.7.2 Altlasten	39
5.7.3 Kampfmittel.....	39
6 Hinweise.....	39
7 Verfahren	41
7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	42
7.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB 42	
7.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB	44
7.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	44

7.5	Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	44
8	Verfahrensvermerke.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2008 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion	11
Abbildung 2: Auszug aus dem RROP (2010)	12
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2005) der Stadt Lingen (Ems)	13
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 122 (1966)	14
Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 150 (1983)	15
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 118 (1968)	15
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 146-II-a (1984)	16
Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 175 „Südlich der Wilhelmshöhe“, GIS-Portal der Stadt Lingen (Ems)	17
Abbildung 9: Flächenhaftes Potential der Baublöcke in Lingen (Ems) zur Innenentwicklung, Abb. 28 im Konzept zur Innenentwicklung (2014)	18
Abbildung 10: Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets der Ems in Lingen (Ems), Stand: 09.10.2024.	29
Abbildung 11: Bereich des Risikogebiets HQ _{extrem} , Umweltkarten Niedersachsen, Stand: 15.08.2024	30
Abbildung 12: Biotoptypen	32
Abbildung 13: Ausschnitt des Niedersächsischen Denkmalatlas, Stand: 08.10.2024.	39

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-
machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 188 handelt es sich um eine Maßnahme der In-
nenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Lin-
gen (Ems) und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereichsgrenzen zu
allen Seiten grenzen bereits bebaute Bereiche an.

Die Größe der baulichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ins-
gesamt beträgt 43.500 m². Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO (siehe §
13a Abs. 1 BauGB) ergibt sich aus den im Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahlen
(GRZ). Für die Wohngebiete mit einer Fläche von 35.158 m² gilt eine Grundflächenzahl von
0,4; für die Mischgebiete mit einer Fläche von 8.342 m² gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.
Demnach ergibt sich für das Bebauungsplangebiet eine max. zulässige Grundfläche von
19.068 m². Es wird also dem § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB entsprochen, indem weniger als 20.000
m² Grundfläche festgesetzt sind.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und
zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
genannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder
Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt
werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. I.S.d. § 13a
BauGB muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich
des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich des Bebauungs-
plans im Bereich der Straßenkreuzung Waldstraße/ Wilhelmstraße erweitert und der Entwurf
des Bebauungsplanes bezüglich der festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Ecksituation
Waldstraße/ Wilhelmstraße geändert. Weiterhin wurden textliche Festsetzungen und örtliche
Bauvorschriften ergänzt oder geändert. Der Bauleitplan ist deshalb erneut auszulegen. Gemäß
§ 4a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 sollen die Anregungen auf die durch gelbe Formatierung gekenn-
zeichneten ergänzten oder geänderten Bereichen beschränkt werden.

1.2 Planungsanlass

In der Stadt Lingen (Ems) besteht eine stetige Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Ne-
ben der Ausweisung neuer Baugebiete sind diesbezüglich vor allem auch bereits bebaute Be-
reiche vor dem Hintergrund einer Nachverdichtung in den Blick zu nehmen. Die Überplanung
bereits bebauter Bereiche und eine damit mögliche verträgliche Nachverdichtung entspricht
der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung, die zur Schonung der
unbebauten Außenbereiche beiträgt.

Im Jahr 2022 ist die NWP Planungsgesellschaft von der Stadt Lingen (Ems) beauftragt worden eine städtebauliche Voruntersuchung zu Prüfung einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung für den Bereich zwischen Waldstraße, Wilhelmstraße, Alte Haselünner Straße und dem Willy-Brandt-Ring durchzuführen. Im Ergebnis wurden Zonen mit unterschiedlichen Nachverdichtungspotenzialen identifiziert. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Lingen (Ems) aufgrund von Entwicklungsdruck ein städtebauliches Planungsbedürfnis identifiziert.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Lingen (Ems) nunmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für die beabsichtigten Nachverdichtungsmöglichkeiten das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 188 wurde vom Verwaltungsausschuss am 05.03.2024 gefasst.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Lingen (Ems) nördlich der Innenstadt. Im Norden wird das Gebiet durch die Parkstraße und in Teilen im nordöstlichen Bereich durch den Mühlenbach begrenzt. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Waldstraße begrenzt, im Süden durch die Wilhelmstraße. Im Westen endet das Plangebiet mit der östlichen Häuserreihe entlang der Parkstraße. Der Mühlenbach quert das Gebiet im nördlichen Bereich.

Nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde das evangelische Gemeindezentrum, welches von drei Seiten vom Plangebiet umschlossen wird.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Stadtgebietes ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt.

1.4 Eigentumsstrukturen

Da das Plangebiet bereits vorwiegend mit Wohnbebauung und teils gewerblichen Nutzungen bebaut ist, befinden sich große Teile davon in privatem Eigentum.

1.5 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Unterschiedliche Typologien der Wohnbebauung prägen das Plangebiet und seine städtebauliche Dichte. Diese reichen von Einfamilienhäusern mit geringer baulicher Dichte bis hin zu Mehrfamilienhäusern mit teilweise gewerblicher Nutzung und einer hohen baulichen Dichte, insbesondere entlang der Waldstraße.

Im Osten, Süden und Westen schließen sich weitere Wohnbebauung, im Norden der Willy-Brandt-Ring, weitere Wohnbebauung und dahinterliegend Grünflächen an. Südwestlich vom Plangebiet befindet sich das Bonifatius Hospital Lingen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

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). Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern.

Die Grundsätze der BRPHV wurden berücksichtigt. Sie stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 188 nicht in abwägender erheblichem Maße entgegen.

Die nachfolgenden Ausführungen zu den 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:

I. Allgemeines

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) 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 des Bebauungsplanes Nr. 188 liegt gemäß der Verordnung über die Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems innerhalb des Stadtgebietes Lingen (Ems) in der Fassung vom 19.12.2013 außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ems (100-jährliches Hochwasser- HQ_{100}), sodass baubedingte erhebliche Auswirkungen - z. B. durch einen etwaigen Verlust von Retentionsräumen - nicht anzunehmen sind.

Allerdings befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines in den Hochwassergefahren- und Risikokarten¹ des NLWKN gekennzeichneten Gebietes für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ_{extrem}). Der NLWKN hat diese Karten für das Küstengebiet und die 42 Flüsse (u. a. die Ems), an denen Risikogebiete ermittelt wurden, erstellt. Grundlage ist die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), umgesetzt im § 74 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (WHG).

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und eignet sich daher besonders für eine bauliche Nachverdichtung. Diese führt im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Flächen, weshalb die baulichen Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 5.2).

(Weitere Informationen zu Gefahrenkarten und Risikokarten können im Internet unter www.umweltkarten-niedersachsen.de eingesehen werden.)

Ziel I.2.1 Klimawandel und -anpassung

¹ <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahrenundrisikokarten/gefahren--und-risikokarten-116763.html>

I.2.1 (Z) 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.

Der Klimawandel wird dazu führen, dass Jährlichkeiten verschoben werden. Das bedeutet, dass zukünftig höhere Hochwasserstände zu erwarten sind und die Pegelstände bei HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} höher sein werden.

Außerdem besteht die Gefahr, dass durch Starkregenereignisse die Regenwasserkanäle kurzzeitig überlastet sind und durch den Rückstau temporäre Überflutungen auftreten.

Diesem wird Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder ggf. durch Maßnahmen zurückzuhalten ist.

II. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

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

II.1.2 (Z) 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. Gleichmaßen 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.

II.1.3 (Z) 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. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.

2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet der Ems, jedoch Luftlinie etwa 1,6 km vom Fluss entfernt. Das Gebiet ist entsprechend von Deichrückverlegungs- oder Deichverstärkungsmaßnahmen nicht betroffen. Von Freihaltspflichten für die Erweiterung dieser Deichanlage kann somit abgesehen werden.

An das Plangebiet grenzen nur im Norden höher gelegene Flächen, die jedoch durch den Willy-Brand-Ring vom Gebiet getrennt sind. Dadurch kann kein Regenwasser oberirdisch in das Plangebiet hinein abfließen. Die Freihaltspflicht im Sinne eines ungehinderten Wasserabflusses von oberliegenden Gebieten spielt also aufgrund der örtlichen Situation keine Rolle. Die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers über die gesamte Fläche wird im Rahmen der Planung verbindlich vorgeschrieben. Daher wird das Wasserversickerungsvermögen nicht beeinträchtigt.

Ziel II.2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

II.2.3 (Z) 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.*

Die Ziele in Bezug auf die Nichtzulassung von Infrastrukturen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG sind für das Plangebiet nicht relevant, weil allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt werden und innerhalb dieser Formen der baulichen Nutzungen die im Ziel II 2.3 Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG aufgeführten Anlagen und Infrastrukturen nicht zulässig sind.

III. Schutz vor Meeresüberflutungen

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

III.1 (Z) 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.

III.2 (Z) Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden.

Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden.

Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist. Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässerung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden.

Im Falle eines ggfs. durch den Klimawandel verursachten starken Anstiegs des Meeresspiegels liegt das Plangebiet bzw. die Stadt Lingen (Ems) deutlich außerhalb von evtl. überfluteten niedrigen Küstenregionen. Die Beachtung der Ziele in Bezug auf den Schutz vor Meeresüberflutungen können daher für das Plangebiet außer Acht gelassen werden.

2.2 Landesraumordnungsprogramm 2022

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen vom 17.09.2022 wird Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen dargestellt. Weiterhin ist der Binnenhafen als entsprechendes Vorranggebiet festgelegt. Dabei ist die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Hafens zu sichern und auszubauen.

Das Plangebiet liegt mittig zwischen der zeichnerisch dargestellten Haupteisenbahnstrecke und dem als Vorranggebiet Schifffahrt dargestellten Dortmund-Ems-Kanal. Für das Plangebiet selber sind keine zeichnerischen Darstellungen getroffen.

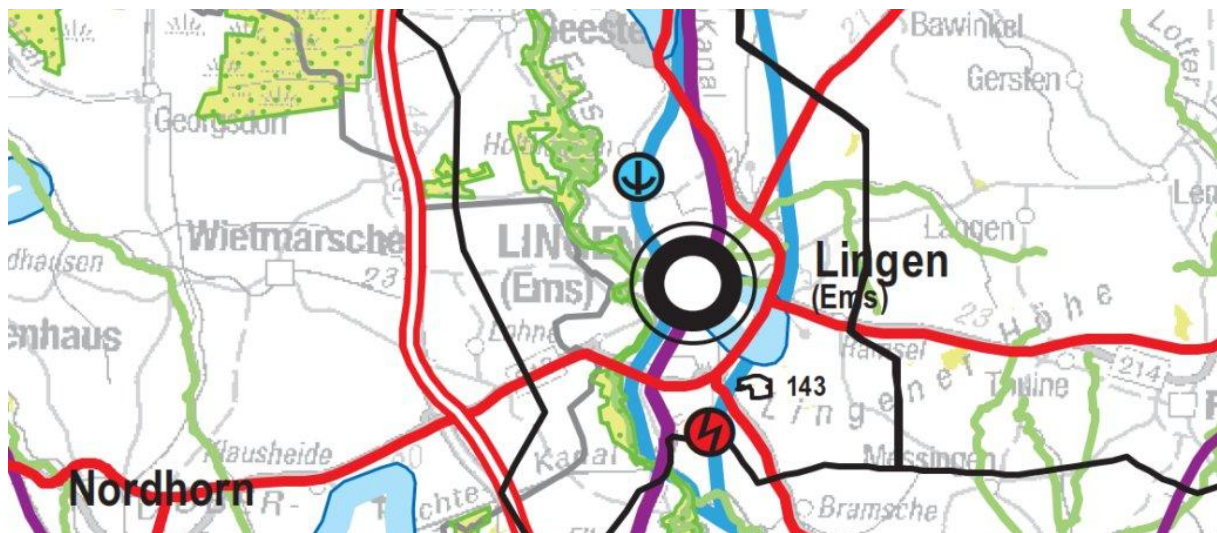


Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2008 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion

Innerhalb der beschreibenden Darstellungen ist Folgendes formuliert:

- Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden
- Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden

- Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen
- Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln

Die hier vorliegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) bereits als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Emsland aus dem Jahr 2010 ist das Plangebiet als nachrichtliche Darstellung als vorhandene Bebauung gekennzeichnet.

Weiterhin ist im Westen des Plangebiets der Dortmund-Ems-Kanal als Trasse für die Schifffahrt mit einem Umschlagplatz dargestellt. Zudem ist im RROP östlich des Plangebiets eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt. Der Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion befindet sich südöstlich des Plangebiets.

Lingen (Ems) wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Dabei ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln (2.1 05). Dem soll durch die gezielte Innenentwicklung des Plangebiets Rechnung getragen werden.

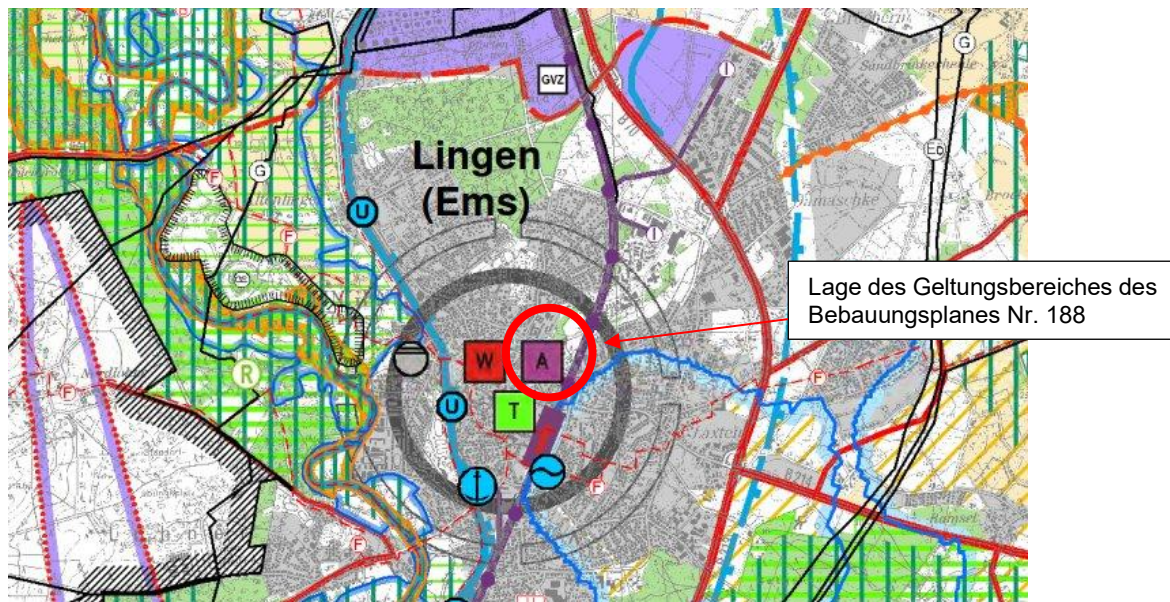


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP (2010)

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Der Flächennutzungsplan 2005 einschließlich seiner Änderungen der Stadt Lingen (Ems) stellt für die Flächen im Plangebiet nahezu ausschließlich Wohnbauflächen dar. Lediglich im südwestlichen Bereich ist eine Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden des Plangebiets ist der Mühlenbach als Gewässer II. Ordnung dargestellt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes können somit größtenteils aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Fläche zur Mischnutzung wird Richtung Norden entlang der „Waldstraße“ vergrößert. Dadurch kann, ähnlich wie bei der westlich verlaufenden „Meppener Straße“ und der östlichen „Alte Haselünner Straße“, der Charakter als Einfallstraße in die Lingerer Innenstadt gestärkt werden und dem Bedarf an gemischt genutzten Quartieren mit dem Zweck kürzerer Wege im Alltag entsprochen werden.

Der Flächennutzungsplan wird i.S.d. § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt.

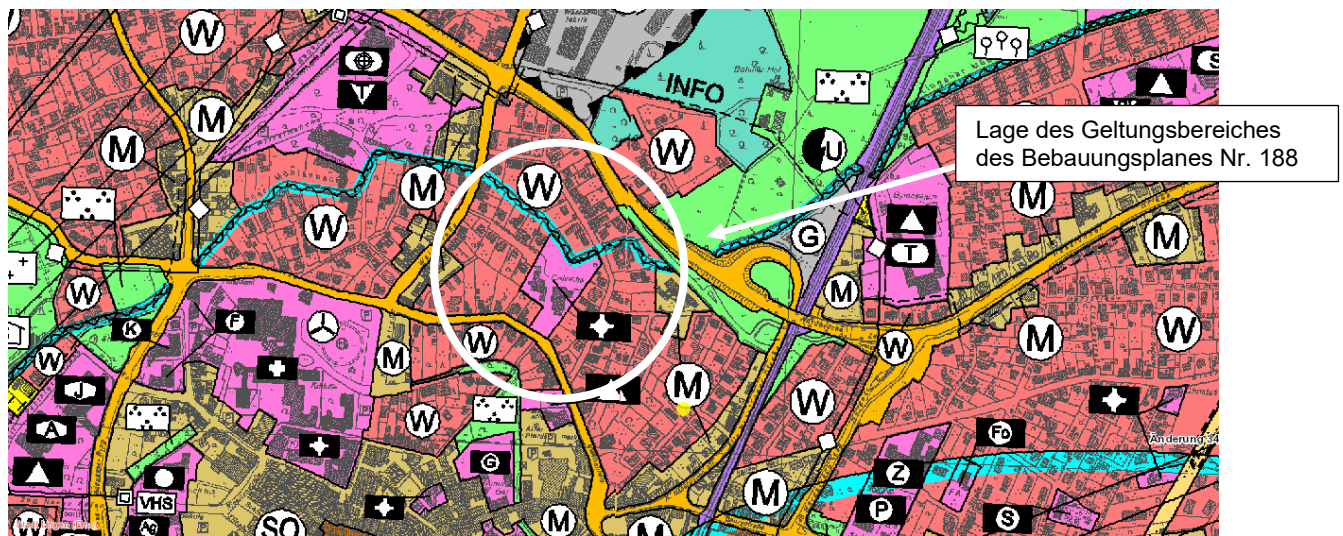


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2005) der Stadt Lingen (Ems)

3 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 188 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

3.2.1 Bebauungspläne

Entlang der „Parkstraße“ im westlichen Bereich des Plangebiets werden Teile der Bebauungspläne Nr. 122 „Baugebiet an der Parkstraße“ und Nr. 150 „Nördlich der Mühlenstiege“ überplant. Im nordwestlichen Bereich wird ein kleiner Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 118 „Linienführung der Waldstraße“ und im westlichen Bereich ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 – Teil II - A „Waldstraße im Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und Nordring“ überplant. Für den südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan **Nr. 122 „Baugebiet an der Parkstraße“** (1966) umfasst die Flurstücke zu beiden Seiten der „Parkstraße“ und wird in Teilen durch das Plangebiet überplant. Bebauungsplan Nr. 122 setzt die Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzung der „Parkstraße“

fest, enthält zu den angrenzenden Flächen jedoch keine Festsetzungen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird im Plangebiet im Wesentlichen übernommen.

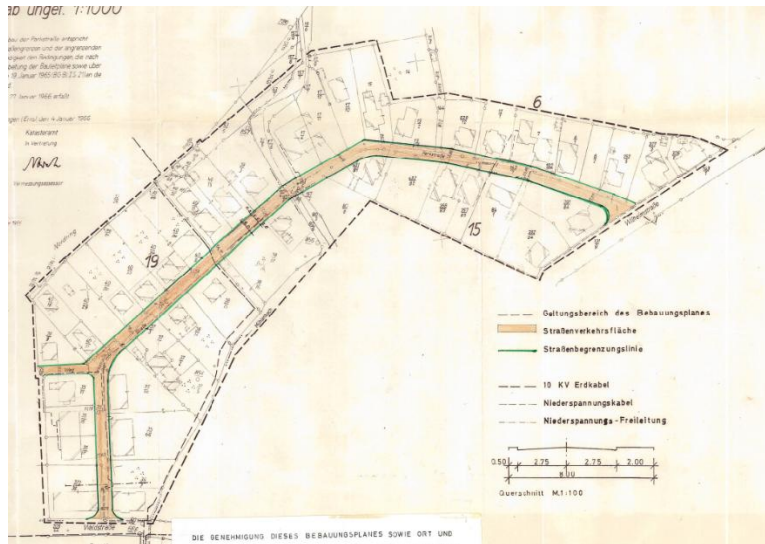


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 122 (1966)

Bebauungsplan **Nr. 150 „Nördlich der Mühlenstiege“** (1983) überplant Geltungsbereiche des Bebauungsplan Nr. 122 westlich der „Parkstraße“. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Weiterhin wird eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Ein Teil des Mühlenbachs befindet sich im Geltungsgebiet und wird als Wasserfläche für ein Gewässer II. Ordnung mit einer nördlich angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird durch das Plangebiet überplant. Dabei werden die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet sowie die Festsetzung der Wasserfläche übernommen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche als Verbindung zwischen „Parkstraße“ und „Brümmers Wiese“ wird in eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ umgewandelt.

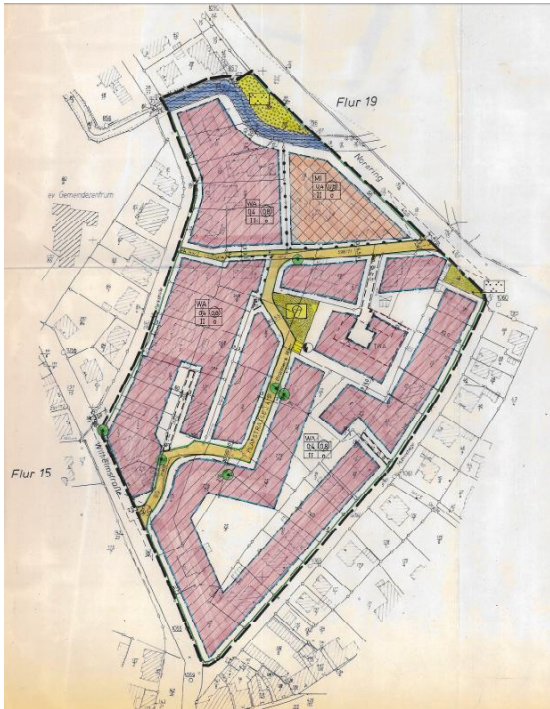


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 150 (1983)

Der Bebauungsplan **Nr. 118 „Linienführung der Waldstraße“** (1968) wird vom Plangebiet lediglich im Flurstück 36/7 überplant. Das Flurstück ist zwar Teil des Geltungsbereichs von Nr. 118, dieser enthält für das Flurstück jedoch keine Festsetzungen. Es werden Straßenverkehrsflächen für die „Waldstraße“ und die „Parkstraße“ festgesetzt, die jedoch im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 118 nicht im Plangebiet liegen.



Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 118 (1968)

Die westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzende „Waldstraße“ sowie u.a. die Einmündung zur Hermann-Koke-Straße sind Teil des Geltungsbereichs von **Bebauungsplan Nr. 146 - Teil II - A „Waldstraße im Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und Nordring“** (1984). Dieser setzt die Straßenverkehrsflächen, öffentliche Parkflächen auf der Straße und die Bushaldebuchten fest. Unmittelbar ans Plangebiet angrenzend befindet sich an der Grenze zu den im Plangebiet überplanten Flurstücken 72/9 und 72/11 eine Bushaldebucht.

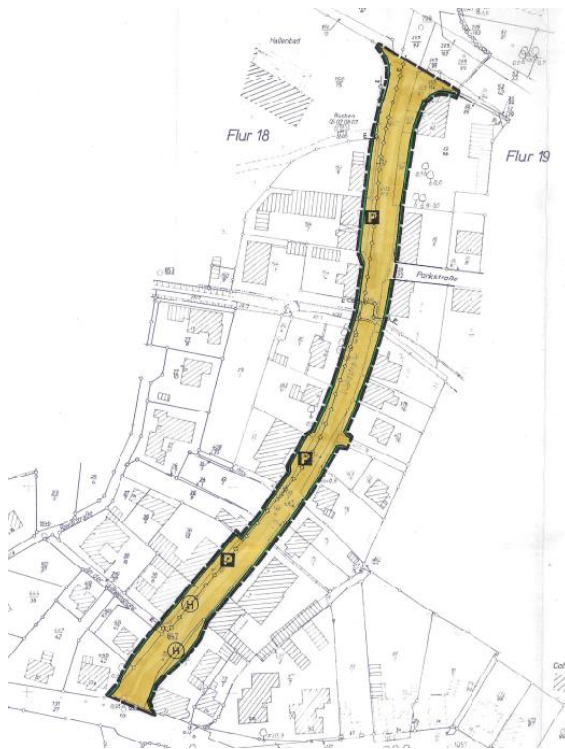


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 146-II-a (1984)

Bebauungsplan Nr. 175 „Südlich der Wilhelmshöhe“ (2017) grenzt an den Geltungsbe-
reich von Bebauungsplan Nr. 146 – Teil II - A an. Er setzt im Südosten entlang der „Wald-
straße“ ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflä-
chenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Es ist eine maximal dreigeschossige Bebauung in offener Bau-
weise festgesetzt. Ferner wird eine Traufhöhe von maximal 32,0 m über NN und eine maximale
Gebäudehöhe von 35,5 m festgesetzt. Daran schließt sich nördlich entlang der „Waldstraße“
ein allgemeines Wohngebiet an. Die Höhe der Bebauung ist auf mindestens zwei, maximal
drei Vollgeschosse bei einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe von 33,0 m über NN be-
schränkt.



Abbildung 8: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 175 „Südlich der Wilhelmshöhe“

3.2.2 Konzept zur Innenentwicklung (2014)

Die Stadt Lingen (Ems) hat 2014 ein Konzept zur Innenentwicklung veröffentlicht. Das Konzept legt die Grundlage für eine innenstadtnahe Nachverdichtung, zeigt Potentiale im städtischen Gebiet auf und erläutert mögliche Varianten der Nachverdichtung. Als eines der Ziele wird die nachhaltige bauliche Entwicklung durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung formuliert.

Für das Plangebiet wurde in Teilen ein sehr großes, in Teilen ein mäßiges Potential zur Innenentwicklung analysiert. Außerdem wird ein hohes gebäudebezogenes Potential für den Ersatz veralteter Bausubstanz formuliert.

Durch das Konzept konnte eine grundlegende Zielformulierung für eine langfristige und zukunftsorientierte Entwicklung des Innenbereichs geschaffen werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 188 soll eine Konkretisierung dieser Zielformulierung planungsrechtlich abgesichert werden.

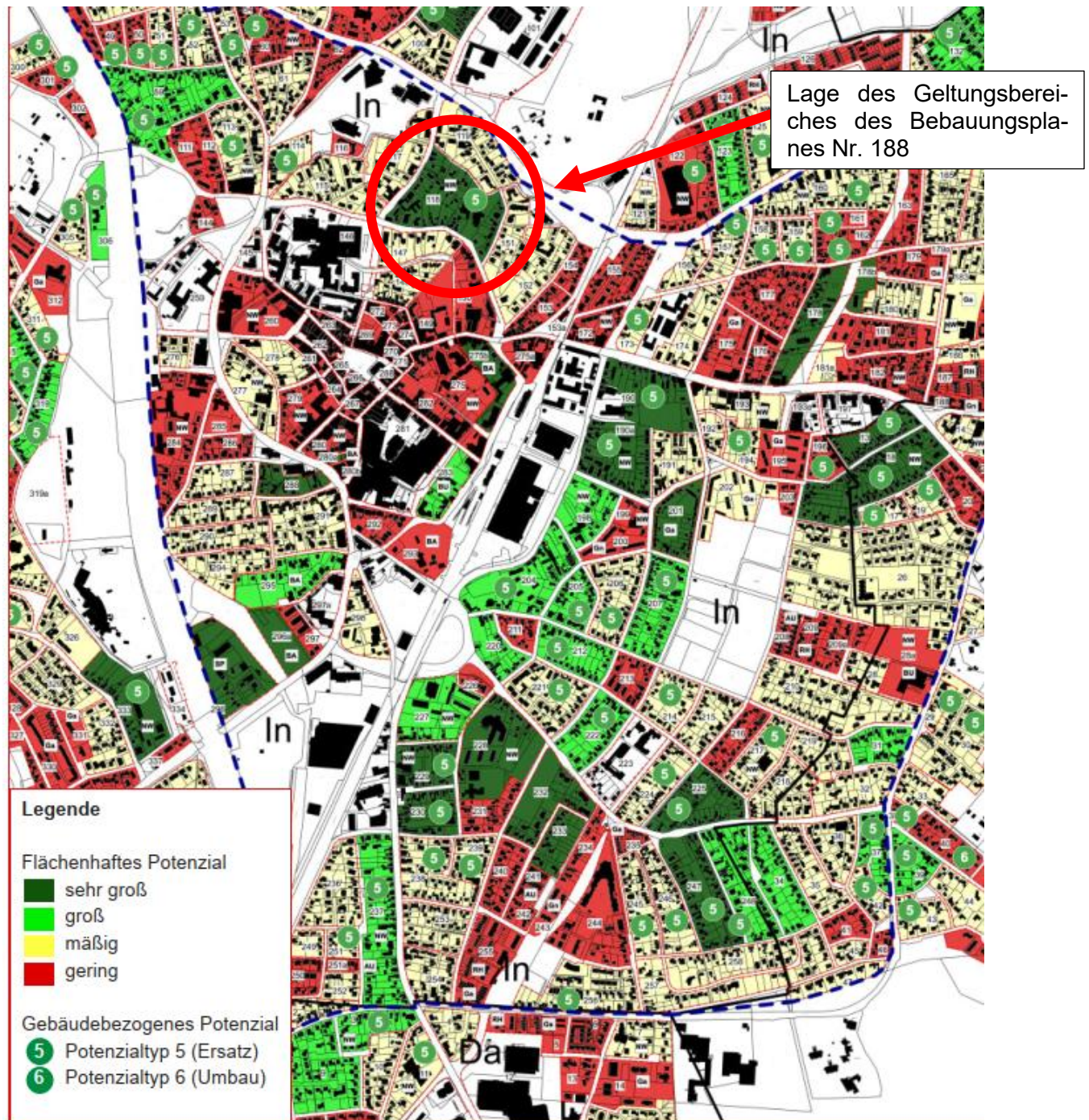


Abbildung 9: Flächenhaftes Potential der Baublöcke in Lingen (Ems) zur Innenentwicklung, Abb. 28 im Konzept zur Innenentwicklung (2014)

3.2.3 Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2022)

Im Jahr 2022 wurde das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Lingen (Ems) von 2016 fortgeschrieben. Es ermittelt einen Nachfrageüberhang (5.1), der mit einer Leerstandsquote, die deutlich unter der Fluktuationsreserve liegt (4.1), einher geht. Das Konzept zeigt vor allem die Wohnraumentwicklung in zentralen und integrierten Lagen als Ziel auf (6.1); ggf. einer Anpassung der Bauleitpläne für eine bewusste Nachverdichtung.

Dem wird durch dieses Planverfahren Rechnung getragen.

4 Planung

4.1 Planungsziele

In § 1 Abs. 5 BauGB wird der gesetzliche Auftrag, die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung zu steuern, formuliert. Dementsprechend soll mit dieser Planung die Innenentwicklung der Stadt Lingen (Ems) gefördert und bestehende Bebauungsstrukturen gesichert werden. Dadurch wird eine nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung im Plangebiet gewährleistet und die Entstehung unverhältnismäßiger Baukörpervolumen ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Querschnitt durch die vorgefundene bauliche Struktur. Je nach Verdichtungspotenzial wird die Ausnutzbarkeit erhöht bzw. stärker reglementiert, um einer zu dichten Bebauung der Grundstücke entgegenzuwirken. Des Weiteren wird dadurch die maximal versiegelbare Fläche begrenzt und somit einer durch den Klimawandel bedingte Zunahme an Starkregenereignissen und der entsprechenden Versickerung des Oberflächenwassers entsprochen.

4.2 Voruntersuchung Nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung

Dem Bebauungsplan geht eine Voruntersuchung zur nachbarschaftlichen Nachverdichtung voraus. Im Rahmen der Untersuchung wurde nicht nur das Plangebiet, sondern zum Teil auch angrenzende Flächen betrachtet, die aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

Das Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung wird in sieben Zonen unterteilt. Während Zone 7 einen Gewerbestandort beschreibt, beinhalten Zone 1 bis 6 Wohnbebauung. Die Unterteilung orientiert sich an der aktuellen Höhenentwicklung und Kubatur der Bebauung sowie der Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude. Die Dichte der Bebauung staffelt sich von Zone 1 zu Zone 6. Hierbei bildet Zone 1 die Bereiche ab, in denen vorwiegend Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken vorzufinden sind, während Zone 5 Bereiche mit einer hohen baulichen Dichte in Form von Mehrfamilienhäusern mit vereinzelt Dienstleistungsangeboten beschreibt. Zone 6 stellt innerhalb des Untersuchungsgebietes ebenfalls eine Sonderform dar, sie beschreibt einen Standort, auf dem kleinteiliges Wohnen realisiert wurde.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen die Zonen 1, 3, 4 und 5.

Für die festgelegten Zonen innerhalb des Geltungsbereiches werden Aussagen zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke mittels der Angabe von nachzuweisenden Quadratmeter (m²) Baugrundstücksfläche pro Wohnung getroffen. Ermittelt werden diese durch die Teilung der Baugrundstücksfläche durch den Wert der nachzuweisenden Baugrundstücksfläche pro Wohnung. Als zusätzliche Reglementierungseinheit wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Zonen 1 bis 4 begrenzt.

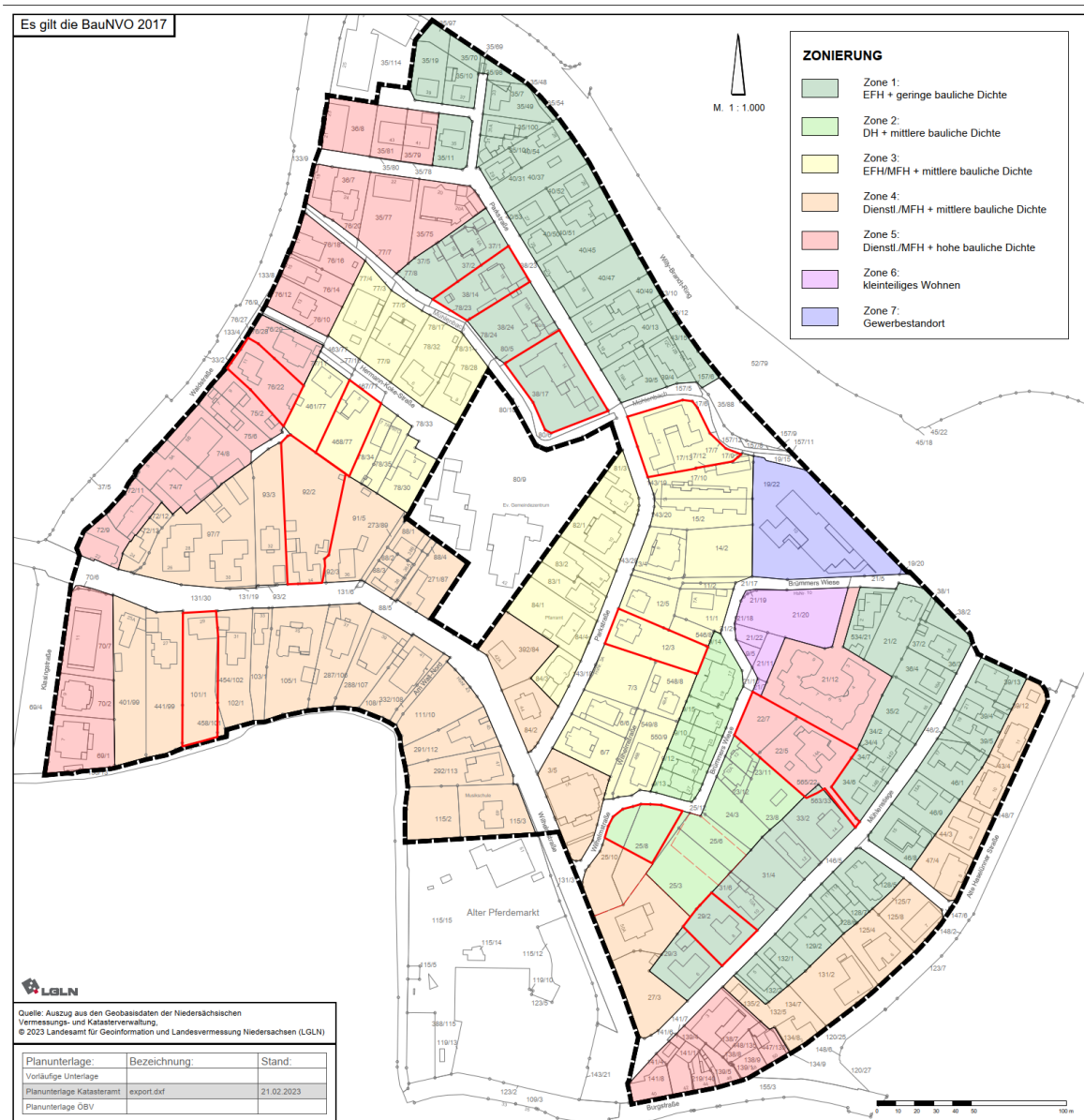


Abbildung 10: Zonierung des Geltungsbereichs im Rahmen der Voruntersuchung

4.3 Bauliche Nutzung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgehend beschriebenen Zielsetzungen und der bestehenden Nutzung werden im Plangebiet überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit dienen diese Bereiche vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, um den Charakter der vorhandenen Bebauung zu wahren.

Ergänzt werden die allgemeinen Wohngebiete durch Mischgebiete (MI) entlang der Waldstraße. Dadurch dient dieser Bereich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gemischte Baufläche ist in Teilen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt, wird Richtung Norden durch die vorliegende Bebauungsplan Nr. 188 jedoch noch erweitert. Dadurch soll eine Stadt der kurzen Wege durch eine

Mischnutzung ermöglicht werden sowie die Waldstraße als nördliche Einfallstraße in die Linger Innenstadt gestärkt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind bestimmte allgemein sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Mischgebieten ausgeschlossen, um den Charakter des Gebietes zu wahren. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss anzusiedeln sind. Die Festsetzungen zum Einzelhandel wurden i.S.d. derzeit gültigen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lingen (Ems) getroffen.

Ein kleines Flurstück (131/6) im Süden des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich wird bereits heute straßenverkehrlich genutzt.

4.3.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Die Bebauung darf maximal zweigeschossig bei einer offenen Bauweise sein. Die nun festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m sowie die in WA1-2 festgesetzte Traufhöhe von 7 m ermöglicht eine sinnvolle Nachverdichtung, lässt nachbarschaftliche Verhältnisse jedoch nicht außer Betracht.

Im WA3 entlang der Wilhelmstraße wird die Gebäudehöhe auf 10,50 m festgesetzt, wodurch das obere Geschoss zum Wohnen genutzt werden kann.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. des nächstgelegenen Wohnwegs, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches. Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Attika als Traufhöhe (TH) anzunehmen. Bezugsebene ist dabei die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude). Die Regelung zu den maximal zulässigen Traufhöhen (TH) gilt nur für Hauptgebäude. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen über der zukünftigen Verkehrsfläche dient dem Ziel, in der Wahrnehmung aus dem Straßenraum heraus unmaßstäblich wirkende bauliche Anlagen zu vermeiden.

MI1 und MI2 werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximal dreigeschossigen Bebauung sowie die Gebäudehöhe auf 14,0 m festgesetzt. Die gut ausgebaute „Waldstraße“ ermöglicht in diesem Bereich eine höhere Verdichtung. Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 175, der auf der gegenüberliegenden Seite der „Waldstraße“ gilt. Jedoch wird ein höherer Grad an Versiegelung ermöglicht, um dem starken Bedarf nach Wohnraum mit gleichzeitig kurzen Wegen gerecht zu werden. In Anlehnung an die Bestandsbebauung wird für das MI2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das MI3 soll eine höhere Ausnutzung ermöglicht werden. Grund hierfür ist die Lage im Kreuzungspunkt der Einfallstraße Waldstraße sowie an der Wilhelmstraße. So kann die Ecke durchaus städtebaulich charakterbildend ausgebildet werden. Dementsprechend wird ein Vollgeschoss mehr zugelassen und die Gebäudehöhe damit auf 17,50 m angehoben. Auch hier wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Da eine höhere Ausnutzung ggfs. mit einem höheren Parkraumbedarf einhergeht, besteht eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen). Zur Betonung der

besonderen städtebaulichen Situation werden hier die Baugrenzen auch so festgesetzt, dass eine Bebauung teilweise bis an die Straßenbegrenzungslinie zulässig ist. Dafür liegt der Stadt Lingen (Ems) eine konkrete Vorhabenplanung vor, die entsprechend umgesetzt werden soll. Zur Realisierung des Vorhabens wird die textliche Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl angepasst. Es ist damit eine Überschreitung der Grundflächenzahl II durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen bis 0,95 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 zulässig. Die Stadt stuft diese Abweichung aufgrund der städtebaulichen Sonderfunktion des Eckgrundstückes als verträglich und standortangemessen ein. Im Bereich des 1. Obergeschosses kommt es in der Vorhabenplanung zu einer Überlappung der Baugrenze mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund der Höhe ab dem 1. Obergeschoss entstehen keine Beeinträchtigungen im Kreuzungsbereich für den Fuß-/ Rad- und PKW-Verkehr.

Die übrigen überbaubaren Flächen im Plangebiet sind straßenbegleitend mit einem ausreichenden Planungsspielraum ausgewiesen. Erforderliche Abstände zu Bäumen, Wallhecken und weiteren zu schützenden Flächen werden entsprechend berücksichtigt und gewahrt.

4.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen – Vorgartenflächen

Um eine Einsehbarkeit der Vorgartenzone zu gewährleisten, sind die Vorgartenflächen in einer Tiefe von 3,00 m von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten freizuhalten. (siehe auch Hinweis Nr. 8).

Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze/ Baulinie bzw. deren gradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Grundstückseinfriedungen im Sinne der örtliche Bauvorschrift Nr. 4. Das Mischgebiet (MI) ist von dieser Festsetzung ebenfalls ausgenommen, da hier ein vergleichsweise höherer Versiegelungsgrad als gebietstypisch angesehen wird.

4.3.4 Zulässige Anzahl der Wohnungen

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Voruntersuchung zur nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB folgende Begrenzungen für die Anzahl der zulässigen Wohnungen getroffen.

Wohngebiet	Höchstzahl der Wohnungen pro Einzelhaus	Höchstzahl der Wohnungen pro Doppelhaus bzw. Hausgruppe	Höchstzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche	Höchstzahl der Wohnungen bezogen auf die Grundstücksfläche bei Errichtung einer Tiefgarage
WA 1	4 Wohnungen	2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 1 je Reihenhausscheibe	1 Wohnung je 250 m ²	-
WA 2	6 Wohnungen	3 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 2	1 Wohnung je 150 m ²	1 Wohnung je 130 m ²

		je Reihenhauseinheit		
WA 3	8 Wohnungen	4 Wohnungen je Doppelhaushälfte, 2 je Reihenhauseinheit	1 Wohnung je 130 m ²	1 Wohnung je 110 m ²
MI 1, 2	keine Beschränkung	keine Beschränkung	1 Wohnung je 120 m ²	1 Wohnung je 100 m ²
MI 3	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung	keine Beschränkung

4.3.5 Flächen mit näheren Bestimmungen

Um einen ordnungsgemäßen Zugang zur Instandsetzung und Wartung des Mühlenbachs zu gewährleisten wird nördlich des Mühlenbachs eine Fläche mit näheren Bestimmungen ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung, dazu zählen auch Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO, freizuhalten ist.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Um das bestehende Ortsbild zu wahren, kann die Stadt Lingen (Ems) gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Mischgebiete (MI) des Bebauungsplanes Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“.

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen.

4.4.1 Dachformen, Dachneigung und Dacheindeckung

Besonders bestimmend für die Außenwirkung und das Erscheinungsbild von Wohngebieten ist die Dachlandschaft, wobei in besonderem Maße die Dachform das Quartiersbild bestimmt.

Da eine gewisse Bandbreite der Dachformen im Baubestand besteht, wird mit der Festsetzung verschiedener Dachformen diesen gestalterischen Vorgaben Rechnung getragen, sodass sich eine vergleichbar ausgeformte Dachlandschaft entwickeln kann.

In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Flachdächer, Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Höhe des Versatzes zwischen den Dachflächen max. 1,20 m betragen. Zusammenhängende Baukörper (Doppelhäuser, zusammenhängende Gebäudezeilen) sind in einheitlicher Dachform auszuführen. Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die zulässige Dachneigung in den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten wird für

- Sattel- und Walmdächer mit 35° bis 45°

- Zeltdächer mit 20° bis 35°
- Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit min. 22 °
- Flachdächer 0° bis 5° festgesetzt.

Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Dachgauben und -einschnitte sowie Zwerchhäuser dürfen in den allgemeinen Wohngebieten eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeschlusswand muss mindestens 1,5 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer Tiefe von mindestens 0,8 m durchlaufen. Diese Maßgabe bezieht sich auf die tatsächlich gemessene Breite der vor der Dachgaube durchlaufenden Dachfläche.

Um die Gestaltungswirkung der Dächer durch eine einheitliche Farb- und Formgestaltung noch zu betonen, sind in den allgemeinen Wohngebieten als Dacheindeckungen der geneigten Dächer nur Dachziegel oder Dachpfannen in roten, rotbraunen und dunklen Farbtönen zulässig. Die zulässigen RAL-Nummern sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen können aufgrund ihrer Höhe und Ausgestaltung abschirmend gegenüber dem Straßenbild wirken, sodass festgesetzt wird, dass Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen, Heckenpflanzungen und sonstige Anpflanzungen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nichtüberbaubaren Bereich), im WA 3-Gebiet nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und im WA 1-, WA 2- und in den Mischgebieten bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig sind.

Kunststoffzäune und Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtungen als Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen, dem Mühlenbach und sonstigen öffentlichen Flächen angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie dem regionaltypischen Ortsbild widersprechen.

Einfriedungen innerhalb der an den Mühlenbach angrenzenden Flächen mit näheren Bestimmungen sind unzulässig. Für nähere Bestimmungen hierzu siehe auch die textliche Festsetzung Nr. 5.

4.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die „Waldstraße“ an den „Willy-Brand-Ring“ (L 48) im Nordosten des Gebiets angeschlossen. Im Osten besteht über die „Haselünner Straße“ oder die „Georgstraße“ eine Anbindung an die Bundesstraße B 70. Richtung Süden besteht über die „Waldstraße“ eine Anbindung in die Innenstadt von Lingen (Ems).

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende „Parkstraße“ im Osten und die „Hermann-Koke-Straße“, die den Anschluss an die „Waldstraße“ gewährleistet. Im Süden ist die Erschließung über die bestehende und außerhalb des Plangebiets liegenden „Wilhelmstraße“ gesichert.

Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge ist durch die Bestandsstraßen gesichert.

Zu Fuß oder mit dem Rad ist der Bahnhof der Stadt Lingen (Ems) in etwa 800 bis 1000 m erreichbar. Von dort ist über den Regionalverkehr eine direkte Verbindung nach Emden und Münster (Westf.) erreichbar sowie über den Fernverkehr verschiedene südlich und nördlich gelegene Ziele.

Die Bushaltestelle „Pferdemarkt“ ist fußläufig erreichbar und wird von der Linie 21 stündlich bedient. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die Haltestellen „Wilhelmstraße“ und „Filmpalast“ auf der „Waldstraße“. Die beiden Haltestellen werden jeweils von den Linien 11, 74, 171 und 174 bedient und etwa fünfmal pro Stunde angefahren.

4.5.1 Fußgänger- und Radverkehr

In Nord-Süd-Richtung und als direkte Anbindung in die Innenstadt von Lingen (Ems) fungiert für den Rad- und Fußverkehr die unmittelbar ans Plangebiet angrenzende „Waldstraße“ mit einem beidseitigen Fuß- und Radweg. Als Anbindung zum Bahnhof ist die südlich ans Plangebiet angrenzende „Wilhelmstraße“ von Bedeutung, die mit einem beidseitigen Fußweg, der für den Radverkehr freigegeben ist, ausgestattet ist. Im Plangebiet selber dient die „Parkstraße“ der Durchwegung und verfügt über einen einseitigen Fußweg. Der Radverkehr kann auf Grund der geringen Fahrzeugfrequenz auf der Straße verbleiben.

Zusätzlich wird zur besseren Durchwegung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ als Verbindung zwischen „Parkstraße“ und „Brümmers Wiese“ festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der ermöglichten Nachverdichtung zwecks der Innenentwicklung ist von einer Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses auszugehen. Eine Erhöhung der Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in die Regenwasser-Kanalisation ist im Plangebiet durch die begrenzten Nenndurchmesser der Regenwasserleitungen jedoch nicht möglich.

Deshalb ist es zwingend erforderlich, in die Planung von Bauvorhaben frühzeitig die Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken einzubeziehen. Die Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses von Grundstücken durch eine zunehmende Versiegelung ist durch eine frühzeitige Entwässerungsplanung und die Nutzung der Möglichkeiten der Versickerung, Verdunstung, Regenwassernutzung und der Regenrückhaltung zu vermeiden. Mit dem Bauantrag ist zeitgleich ein Entwässerungsantrag beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung einzureichen.

4.6.2 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lingen (Ems) GmbH und ist somit gewährleistet.

4.6.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Lingen (Ems) angeschlossen, eine Versorgungssicherheit ist also gewährleistet.

4.6.4 Strom/ Gas/ Telefon

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Stadtwerke Lingen (Ems) GmbH. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Betreiber Deutsche Telekom und Vodafone angeschlossen.

4.6.5 Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt zu beachten:

- Der Löschbereich umfasst i.d.R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löschzeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister 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.

4.6.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. Vorliegend wird im Bestand geplant. Eine Befahrbarkeit des Plangebiets durch Abfallsammelfahrzeuge ist gewährleistet.

4.7 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

Aufgrund von möglichen Altlasten im Plangebiet sind alle Flächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

4.8 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ_{extrem} nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“

Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB

Seite 27

4.9 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Ing.-Büro Illguth, Lingen mit der Erlaubnis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Meppen – Katasteramt Lingen zur Verfügung gestellt.

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Stadt Lingen (Ems), Gemarkung Lingen, nördlich der Innenstadt.

Der Vervielfältigungsvermerk ist im Geschäftsbuch unter der Nummer 24/6077 geführt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung) gemäß § 13 Abs. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 (Nds. GVBL. S. 187) erlaubt.

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

4.10 Städtebauliche Kenngrößen

	Flächengrößen	Flächenanteil ca.
Straßenverkehrsflächen	2.990 m ²	6,2 %
Verkehrsfläche besonderer Wegbestimmung (F+R)	98 m ²	0,2 %
Wasserfläche	1.507 m ²	3,1 %
Allgemeine Wohngebiete	35.331 m ²	73,1 %
Mischgebiete	8.423 m ²	17,4 %
Gesamtgröße des Plangebietes	48.350 m²	100 %

5 Auswirkungen der Planung

5.1 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.

5.2 Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes

5.2.1 Hochwasserschutz

Die gesetzlichen Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement sind in der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie und im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert.

Beurteilungskriterien der Hochwasserrisiken für verschiedene Belastungsszenarien werden unterschieden in Hochwasserereignisse mit hoher (10-jährlichen), mittlerer (100-jährlichen) und niedriger Wahrscheinlichkeit ($\text{Extremereignis} - \text{HQ}_{\text{extrem}}$, voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre).

Nach § 76 Absatz 2 WHG sind die Länder verpflichtet, mindestens jene Flächen als Überschwemmungsgebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in hundert Jahren zu erwarten ist. In diesen Gebieten gelten besondere Schutzvorschriften.

So ist die Ausweisung von neuen Baugebieten nur unter strengen Auflagen möglich und der Hochwasserabfluss und der Hochwasserrückhalt darf nicht negativ beeinflusst werden. Mit den in den letzten Jahren durchgeführten Deichbaumaßnahmen auf beiden Seiten der Ems hat die Stadt Lingen den Hochwasserschutz für die angrenzenden Stadtteile stark ausgebaut.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Neuberechnung des Überflutungsbereiches des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) im Zuge der Verordnung über die Neufestsetzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Ems innerhalb des Stadtgebietes Lingen (Ems) in der Fassung vom 19.12.2013.

Die Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes hat zu einer Verringerung der überflutungsgefährdeten Flächen geführt, so dass das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ems liegt (vgl. Abbildung 11).

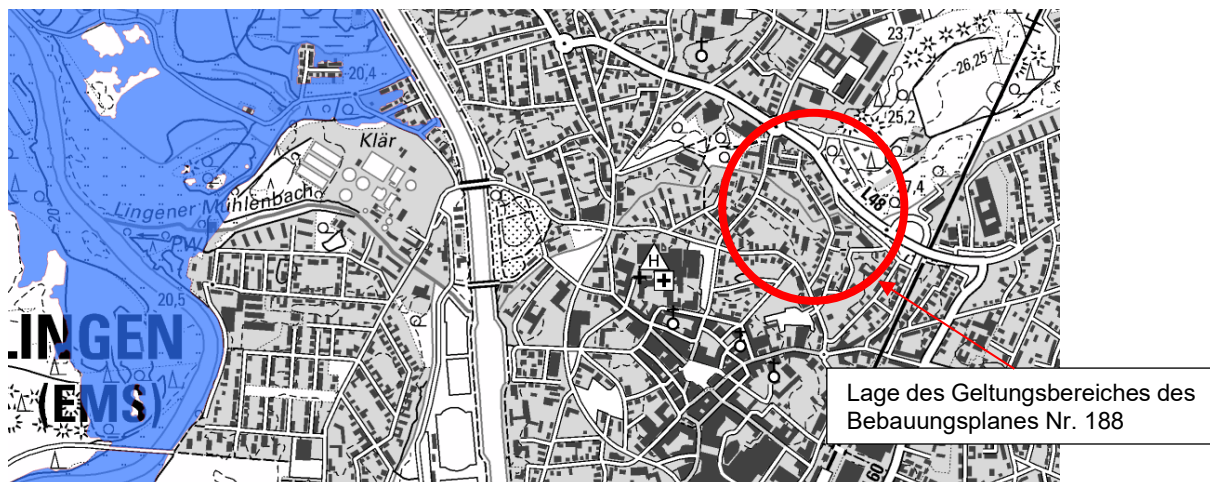


Abbildung 10: Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets der Ems in Lingen (Ems), Stand: 09.10.2024.

Das Hochwasser_{extrem}ereignis (HQ_{extrem}) ist das Szenario mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Ein solches Hochwasserrisikogebiet erstreckt sich östlich des Überschwemmungsgebietes der Ems bis zum östlichen Rand der Innenstadt und schließt somit das Plangebiet nahezu vollständig ein (vgl. Abbildung 12).

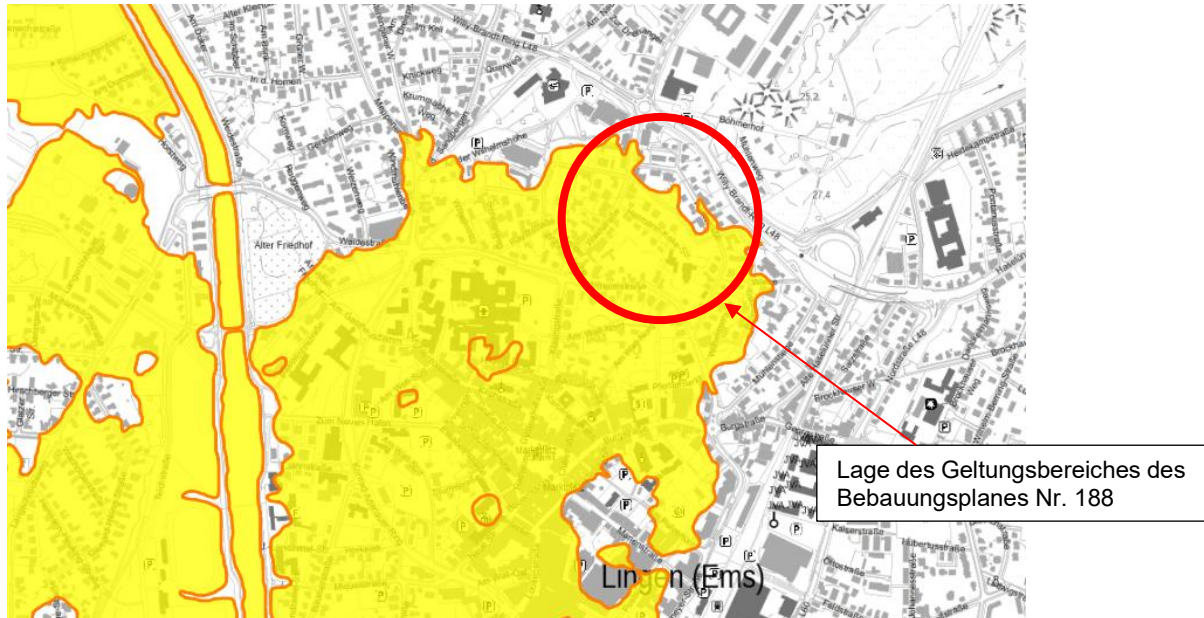


Abbildung 11: Bereich des Risikogebiets HQ_{extrem}, Umweltkarten Niedersachsen, Stand: 15.08.2024

HQ_{extrem}-Überflutungsflächen sollen in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ nachrichtlich übernommen werden (vgl. Nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung).

Anders als beim HQ100 sind für das HQ_{extrem} keine klassischen Hochwasserschutzmaßnahmen/-bauten vorgesehen. Der Überflutungsbereich bei HQ_{extrem} schränkt die Nutzung der Flächen gegenüber HQ100 nicht weiter ein und findet keinen Eingang in die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten. Die Darstellung des HQ_{extrem} dient vorwiegend der Information und zur Abschätzung des Risikos bei extremen Hochwasserabflüssen. Die Errichtung baulicher Anlagen wird nicht präventiv verboten, wird aber gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG an besondere Voraussetzungen geknüpft.

Da das Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG liegt, muss bei Hochwasserereignissen mit niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mind. 200 Jahre) oder bei Extremereignissen mit einer Überflutung des Plangebietes gerechnet werden.

Nach § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und eignet sich daher besonders für eine bauliche Nachverdichtung. Eine Nachverdichtung liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse, weil damit eine Stadt der kurzen Wege umgesetzt wird. Nachverdichtungen führen dabei im Verhältnis zu der schon vorhandenen Bebauung nur zu einer geringfügigen Erhöhung der überbauten Flächen. Die Stadt Lingen (Ems) geht daher davon aus, dass bauliche Maßnahmen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen.

5.2.2 Gewässerunterhalt „Mühlenbach“

Entsprechend § 38 Abs. 3 WHG muss entlang des Mühlenbachs ein Gewässerrandstreifen zum Unterhalt und Erhalt ökologischer Funktionen angelegt werden.

Laut § 6 der Satzung des zuständigen Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa und Ems I“ muss dieser so angelegt werden, dass der Unterhalt nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird.

Dazu gehört u.a., dass die Räumgeräte nicht durch Grundstückseinfriedungen behindert werden dürfen und der Verband nach Rücksprache den Gewässerrandstreifen eigenständig bepflanzen darf. Das bei der Gewässerunterhaltung anfallende Räumgut ist von den Gewässeranliegern aufzunehmen.

5.2.3 Grundwasserentnahme

Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbaumaßnahmen sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. 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. Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

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, da im gesamten Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (hier: Altlasten) bestehen. Aus demselben Grund sind Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

5.3 Belange von Natur und Landschaft

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

5.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt werden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen für Niedersachsen von Drachenfels beschrieben.

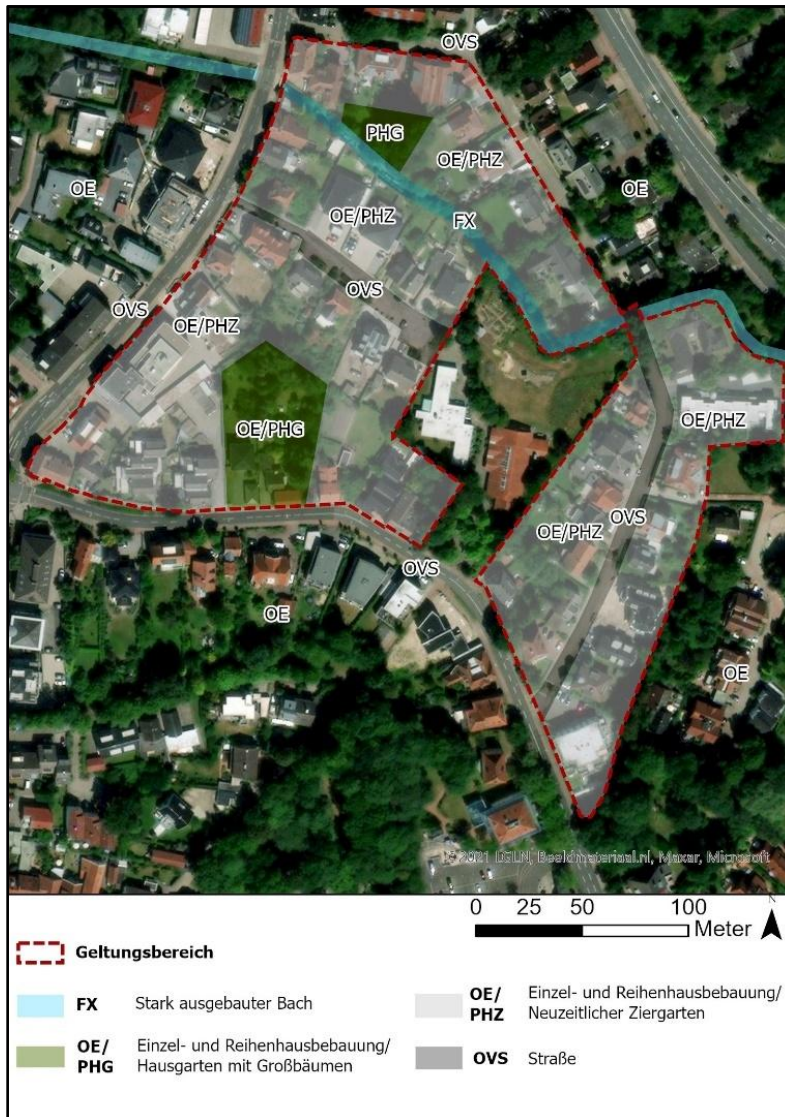


Abbildung 12: Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch Einzel- und Reihenhausbebauung (**OE**) geprägt. Auf einem Grundstück im Süden sowie einem unmittelbar nördlich des Mühlenbachs sind diverse Altbäume zu finden (**PHG**). Sonst sind die Grundstücke als Ziergärten (**PHZ**) gestaltet.

Im Norden fließt der Lingener Mühlenbach, ein zur Siedlungsentwicklung und Entwässerung erheblich veränderter, sandgeprägter Tieflandbach (**FX**).

Das Plangebiet queren bzw. begrenzen einige Straßen (**OVS**). Die Parkstraße quert das Plangebiet im Osten. Die Hermann-Koke-Straße, eine Sackgasse, verläuft im Westen. Umliegend finden sich nördlich die Parkstraße, westlich die Waldstraße und südlich die Wilhelmstraße.

Im weiteren Umfeld sind ebenfalls Einzel- und Reihenhausbauungen (**OE**) sowie einige Gehölzbestände zu finden. Das Plangebiet umschließt an drei Seiten ein Gemeindehaus mit großer Grünfläche.

5.3.2 Weitere Schutzgüter

Fläche/ Boden: Entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) steht überwiegend Mittlere Gley-Vega, im Osten Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley sowie im Südosten Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley an. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlast „Tankstelle Esso Glaeser“ (Anlagen-Nr. 454 032 5 901 0036). Auf der Altlastenfläche wurden erhebliche Mengen wassergefährdende Stoffe gelagert. Westlich angrenzend zum Plangebiet liegt die Altlast „BP Tanklager Koopmann“ (Anlagen-Nr. 454 032 5 901 0018). Auf der Altlastenfläche lagerten mehrere Lagertanks für Kraftstoffe. Lokale Verunreinigungen im Untergrund können nicht ausgeschlossen werden.

Wasser: Das Gebiet ist dem Grundwasserkörper „Mittlere Ems Lockergestein rechts 1“ zugeordnet. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand des Grundwasserkörpers werden gemäß WRRL als „gut“ eingestuft. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 20 und 25 m NHN bei Geländehöhen von 21 bis 22 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt vorwiegend zwischen > 150 und 200 mm/a, im Osten zwischen > 200 und 250 mm/a sowie im Westen zwischen > 50 und 100 mm/a.

Der Lingener Mühlenbach als Gewässer 2. Ordnung weist gemäß WRRL ein unbefriedigendes ökologisches Potential auf. Auch der chemische Zustand wurde aufgrund einer Quecksilberbelastung gemäß WRRL mit „nicht gut“ bewertet.

Klima/ Luft: Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereichs. Kennzeichnend sind relativ gute Luftaustauschbedingungen und eine mäßige Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief. Der durchschnittliche Jahresniederschlag ist von 770 mm (1971-2000) auf 790 mm (1991-2020) gestiegen. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist von 9,7 °C auf 10,3 °C gestiegen. Das Mikroklima wird durch die bestehenden Bauungen, Gehölze und den Bach im Plangebiet sowie die umliegenden Bauungen beeinflusst. Hinweise für besondere Belastungen für die Luftqualität liegen nicht vor.

Landschaft: Das Landschaftsbild ist durch die innerörtliche Lage, die Gehölzbestände sowie durch den Bach geprägt.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Derzeit liegt für den größten Teil des Plangebietes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für den Osten besteht der Bebauungsplan Nr. 122 aus dem Jahr 1966. Es werden jedoch keine Festsetzungen zur max. zulässigen Versiegelung etc. getroffen. Eine Versiegelung von 100 % ist bisher daher möglich.

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass eine geordnete Nachverdichtung ermöglicht wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 sowie Baufenster

festgesetzt. Die Festsetzung der GRZ wirkt sich durch die Begrenzung der maximalen Versiegelung positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Der Lingener Mühlenbach wird durch die Festsetzung einer Wasserfläche mit angrenzendem Gewässerrandstreifen erhalten.

Zur Vermeidung sollten Gehölzrodungen (insbesondere von Altbäumen) auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Artenschutzverträglichkeit

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Die artenschutzrechtlichen Kontrollen durch eine Fachkraft (Ornithologe / Fledermauskundler) der Gebäude bzw. der Bäume auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (kurz: Lebensstätten) von Fledermäusen und heimischen Brutvögeln) sind zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungs- bzw. Gebäudearbeiten mitzuteilen.

Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien ist der Lingener Mühlenbach während Bautätigkeiten auf den angrenzenden Grundstücken mit Amphibienschutzzäunen auszuzäunen. Die Zäune sind während der gesamten Zeit regelmäßig zu kontrollieren und aufrecht zu erhalten. Nach der Zeit sind die Zäune gänzlich wieder ab zu bauen und von den Flächen zu entfernen.

Sollten wie in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans beschriebenen Ersatznistkästen bzw. Quartiershilfen (im Sinne von CEF-Maßnahmen) eingerichtet werden, sind diese dauerhaft zu erhalten. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Umsetzung etwaiger CEF-Maßnahmen und den jeweiligen Ort zu informieren. Die Umsetzung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

Sofern die oben aufgeführten CEF-Maßnahmen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Festsetzungen und Hinweise des B-Planes bei der Baurealisierung beachtet und konsequent umgesetzt werden, bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegenüber der Realisierung der des B-Plans Nr. 188, Baugebiet: „Waldstraße/Wilhelmstraße.“

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

5.3.3 Relevante Arten/ Situation im Plangebiet

Die Umgebung des Plangebietes ist ein durch bauliche Anlagen, menschliche Aktivitäten und Straßen vorbelasteter Raum. Auch das Plangebiet selbst ist durch menschliche Nutzung geprägt. Daher ist ein Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten, die als störungsunempfindlich und als siedlungstolerant einzustufen sind, wahrscheinlich.

Brutvögel: Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände bieten geeignete Qualitäten für gehölzbrütende Vogelarten. Die Hecken/Gebüsche und sonstigen Strauchbestände in den Beeten weisen zu geringe Stamm-/ Astdurchmesser für Baumhöhlen auf, können aber

dennoch von Freibrütern als Niststandort genutzt werden. Einzelne, größere Laubbäume (BHD > 30 cm) können auch als dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten dienen. An den Bestandsgebäuden können Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der intensiven Nutzung des Geltungsbereiches ist ein Vorkommen von Bodenbrütern unwahrscheinlich.

Fledermäuse: In den Altbäumen im Plangebiet können Quartiersqualitäten nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Aufgrund der Beschaffenheit der Gebäude ist ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen unwahrscheinlich.

Amphibien: Am Lingener Mühlenbach kann das Vorkommen streng geschützter Amphibien nicht vollkommen ausgeschlossen werden, zumal der Bach im Bereich des Gemeindezentrums renaturiert werden soll.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung des Habitats einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

5.3.4 Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Tötung oder Schädigung von Vögeln insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge der Bauphase besetzte Niststätten durch Gehölzbeseitigungen oder Abriss- Sanierungs- und Neubauarbeiten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung von Gehölzfällungen und Abriss-, Sanierungs- und Neubauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, lässt sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis Brut und Aufzucht abgeschlossen sind.

Im Zuge von Gehölzbeseitigungen können auch Fledermäuse geschädigt werden. Durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Quartierszeit oder einer Überprüfung betroffener Bereiche kann die Schädigung von Individuen ebenfalls vermieden werden. Sollten Quartiersnutzungen gegeben sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet ist.

Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien ist der Lingener Mühlenbach während Bautätigkeiten auf den angrenzenden Grundstücken mit Amphibienschutzzäunen auszuzäunen.

5.3.5 Verbot der erheblichen Störung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Während der Baumaßnahmen ist von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (z. B. weitere Gärten bei angrenzenden Bebauungen) möglich.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die siedlungstoleranten Vogel- und Fledermausarten, deren Vorkommen im Plangebiet angenommen werden kann, sind nicht störungsempfindlich. Demnach ist nach Beendigung der Bauphase nicht von einem dauerhaft erhöhten Störpotential der geplanten Nutzung auszugehen, was zu einer

Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen potenziell vorkommender Arten führen würde. Amphibien gelten nicht als stöempfindlich.

5.3.6 Verbot des Verlustes der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 (5) BNatSchG dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann grundsätzlich durch bauzeitliche Maßnahmen bzw. eine ökologische Baubegleitung vermieden werden (s. o.).

Vor der Fällung von Bäumen (Stammdurchmesser > 20 cm) sind diese darauf zu überprüfen, ob dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten (z.B. Baumhöhlen) betroffen sind. Ist dies der Fall, sind vorher Ersatzniststätten bzw. Quartiershilfen im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Es ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dann weiterhin erfüllt wird.

Der Lingener Mühlenbach als potentielles Amphibienhabitat wird durch die Planung erhalten.

5.3.7 Fazit

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung von Brut- und Quartierszeiten
- Durchführung von aktuellen Kontrollen vor Gehölzfällungen
- ggf. ökologische Baubegleitung
- ggf. Anbringen von Ersatzlebensstätten
- Auszäunen des Lingener Mühlenbachs

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächste FFH-Gebiet liegt circa 1,3 km westlich jenseits des Siedlungszusammenhangs von Lingen. Das nächste EU-Vogelschutzgebiet befindet sich über 9 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernungen und des geringen Wirkradius der Planung werden diese Gebiete nicht beeinträchtigt. Somit ist von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung auszugehen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Emstal“ (LSG LIN-S 1) beginnt rund 1 km westlich jenseits des Siedlungszusammenhangs von Lingen. Das nächste Naturschutzgebiet liegt etwa 4 km nordwestlich. Aufgrund des geringen Wirkradius der Planung werden auch diese Gebiete durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Darstellungen der Landschaftsplanung

Eine aktuelle Landschaftsplanung für die Stadt Lingen besteht nicht.

5.4 Belange des Klimaschutzes/ Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Die Belange des Klimaschutzes werden durch das Ziel der innerstädtischen Verdichtung berücksichtigt. Die bestehenden Gebäude und damit auch die gespeicherte graue Energie wird gesichert. Des Weiteren wird durch die Innenentwicklung innerstädtischer Wohnraum gefördert, der kurze Wege und damit eine Reduktion des motorisierten Verkehrs ermöglicht sowie die großflächige Neuversiegelung bisheriger Freiflächen verhindert.

Des Weiteren werden durch die geltenden örtlichen Bauvorschriften die Dachgauben und -einschnitte auf die Hälfte der Trauflänge reduziert, wodurch eine kompakte Gebäudehülle gewährleistet wird und eine Minimierung des Wärme- und Strombedarfs erfolgt.

Als Schutz vor Sturzfluten um einer Überlastung der Regenwasserkanalisation vorzubeugen, ist das Oberflächenwasser ortsnahe zu versickern oder sind ggf. Maßnahmen zur Regenrückhaltung zu ergreifen.

5.5 Belange des Immissionsschutzes

5.5.1 Schallimmission (Verkehrslärm)

Die Stadt Lingen geht davon aus, dass sich durch die Nachverdichtung keine unzumutbaren Erhöhungen der Einwirkungen durch Verkehrslärm auf die schutzwürdigen Nutzungen

innerhalb des Plangebietes ergeben, da bereits jetzt ein baulicher Bestand vorhanden ist und das Plangebiet sich im Innenstadtbereich Lingens befindet, weshalb allgemein von einem erhöhten Verkehrsaufkommen auszugehen ist.

5.6 Belange der Infrastrukturversorgung

Es ist von einer ausreichenden Infrastrukturversorgung für das Gebiet auszugehen, da sich das Plangebiet in direkter Nähe zur Innenstadt Lingens befindet. Die mit dem Einwohnerzuwachs im Zuge der geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten verbundene zusätzliche Infrastrukturnachfrage kann daher durch die in der Nähe des Plangebiets gelegenen Infrastruktureinrichtungen abgedeckt werden. Auch kann dieser Einwohnerzuwachs insbesondere auch unter Berücksichtigung der in den nächsten Jahren erwarteten geburtenschwächeren Jahrgänge durch vorhandene Kindergärten und Grundschulen problemlos gedeckt werden.

Kindergarten und Grundschule bestehen in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m nördlich des Plangebietes.

Kirchliche Einrichtungen bestehen in direkter Umgebung (Ev. Gemeindezentrum) und in Entfernungen von ca. 250 - 300 m Luftlinie nördlich an die schulischen Einrichtungen angrenzend sowie südlich zum Plangebiet innerhalb der Innenstadt Lingens. Das Rathaus der Stadt Lingen (Ems) liegt in einer Entfernung von ca. 500 m Luftlinie südlich des Plangebietes angrenzend zur Fußgängerzone. Die nächstgelegenen sportlichen Einrichtungen wie Turnhalle und Kleinspielfelder befinden sich im Bereich der bereits genannten Grundschule in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 m nördlich des Plangebietes. Weitere Sporthallen bestehen im Zusammenhang mit den im Stadtgebiet verteilten Grundschulen. Die nächstgelegene größere Außensportanlage mit mehreren Fußballfeldern ist das Sportzentrum „Emslandstadion“ in einer Entfernung von ca. 1000 m Luftlinie zum Plangebiet.

Private und öffentliche Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes befinden sich ca. 250 m weiter nördlich an der an das Plangebiet angrenzenden Waldstraße. Weitere private und öffentliche Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfes bestehen entlang der in einer Entfernung von ca. 350 m westlich des Plangebietes verlaufenden Meppener Straße sowie entlang der in einer Entfernung von ca. 50 m nördlich verlaufende Straße Willy-Brandt-Ring.

Das Stadtzentrum von Lingen (Ems) mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen u.a. in der Fußgängerzone liegt in einer Entfernung von lediglich ca. 400 m Luftlinie südlich des Plangebietes.

5.7 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel

5.7.1 Denkmalschutz

Nach Prüfung des Denkmalatlas (<https://maps.lgn.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas?#5000@7.31966/52.52624r0@EPSG:25832>, 08.10.2024) sind im Plangebiet keine Denkmäler vorhanden. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend südlich der Wilhelmstraße befinden sich zwei Einzeldenkmäler. Da dieser Bebauungsplan keine Neuplanung vorsieht, sondern stattdessen den Bestand sichert, ist eine Beeinträchtigung des Denkmalschutzes unwahrscheinlich.

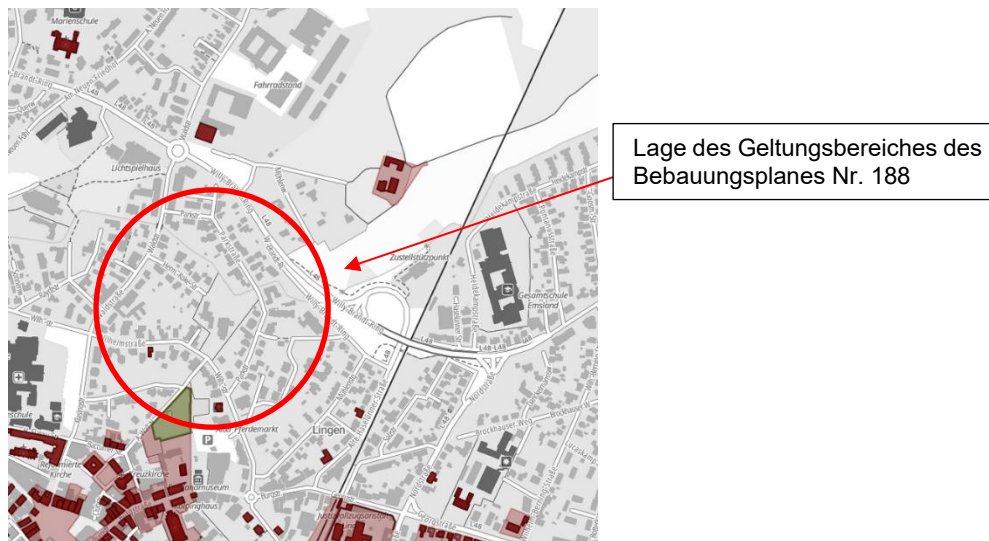


Abbildung 13: Ausschnitt des Niedersächsischen Denkmaltlas, Stand: 08.10.2024.

Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (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.

5.7.2 Altlasten

Im Plangebiet liegt die Altlast „Tankstelle Esso Glaeser“ mit der Anlagen-Nr. 454 032 5 901 0036 hin. Dort wurde neben einer Tankstelle auch eine Waschhalle betrieben. Innerhalb der ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.

5.7.3 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

6 Hinweise

1. 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. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten (nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2., nach § 39 BNatSchG zulässig) sind bei Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinternde Fledermäuse zu überprüfen. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, sind die Fällarbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe aufzuschieben.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren.
3. Innerhalb der Kronentraufbereiche bestehender Bäume sind bauliche Anlagen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen, Abgrabungen und Verdichtungen des Bodens sowie sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen zu vermeiden.
4. Sollten sich bei den geplanten Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Befunde ergeben, so sind diese meldepflichtig (§14 Abs. 1 NDSchG). Die Meldung sollte an die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (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.
5. Innerhalb der ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Emsland zu benachrichtigen.
6. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeibehörde, der Fachbereich Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
7. Bei Tiefbauarbeiten ist auf evtl. vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
8. Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen

werden können, zählen auch Einfriedungen und Versiegelungen, z. B. Kiesflächen, Pflasterflächen sowie Flächen aus Rasengittersteinen.

9. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
10. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
11. Bei geplanten Baumaßnahmen sowie gärtnerischen Gestaltungen auf an den Mühlenbach direkt angrenzenden Grundstücken ist die Satzung des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverbandes Nr. 94 „Große Aa und Ems I“ zu beachten. Darin geregelt sind u. a. die einzuhaltenden Abstände zur Böschungskante für Bebauungen und Einfriedungen, der Umgang mit Gehölz in Ufernähe und die Gewährleistung einer Befahrbarkeit für Unterhaltungsfahrzeuge.
12. Im Kreuzungsbereich Parkstraße/ Mühlenbach befindet sich die Messstelle bzw. der Pegel des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD). Gemäß § 29 Abs. 5 NWG ist auf die Messstellen des Gewässerkundlichen Landesdienstes Rücksicht zu nehmen. Maßnahmen, die die Messstelle oder den Pegel betreffen könnten, sind vorab mit dem Gewässerkundlichen Landesdienstes abzustimmen.
13. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“ treten in den Überlappungsbereichen die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 118 „Linienführung der Waldstraße“, des Bebauungsplans Nr. 122 „Baugebiet an der Parkstraße“ (Straßenplanung), des Bebauungsplans Nr. 146 – Teil II-A „Waldstraße im Abschnitt zwischen Wilhelmstraße und Nordring“ sowie des Bebauungsplans Nr. 150 „Nördlich der Mühlenstiege“ außer Kraft.
14. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems), Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14-16, im 5. Obergeschoss während der Dienstzeiten eingesehen werden.

7 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Lingen (Ems) gab im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen werden bzw. wurden in den städtischen Gremien erörtert und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme von elf Anwohnenden der Hermann-Koke-Straße eingegangen. Es werden Bedenken hinsichtlich der Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert, was jedoch durch § 30 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen ist.

Des Weiteren wird darum gebeten, die Errichtung von Flachdächern und Staffelgeschossen auf eine eingeschossige Bauweise zu begrenzen. Dies entspricht nicht der im Zielkonzept zur nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung getroffenen Zonierung. Ziel ist es, mit der vorliegenden Planung die im Zielkonzept festgelegten Ausnutzungsziffern im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen in das geltende Planungsrecht umzusetzen, sodass ihre Anwendung unabdingbar wird, um weitere Überformungen der bestehenden Wohnstruktur entgegenzuwirken.

Weiterhin wird auf die vermutete Zunahme des (ruhenden) Verkehrs im Plangebiet durch die durch die Planung angeregten Neubauten hingewiesen. Dem gegenüber zu stellen ist eine behutsame Nachverdichtung unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Außerdem ist das Plangebiet bereits aufgrund seiner Lage verkehrlich vorbelastet. Aus den getroffenen Festsetzungen resultieren aus Sicht der Stadt keine unzumutbaren Belastungen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen und Hinweise der jeweiligen Träger öffentlicher Belange aufgeführt und abgewogen.

Der **Landkreis Emsland** wies auf die im Plangebiet liegende Altlast „Tankstelle Esso Glaeser“ mit der Anlagen-Nr. 454 032 5 901 0036 hin. Dort wurde neben einer Tankstelle auch eine Waschhalle betrieben. In der Planzeichnung wird dementsprechend der Geltungsbereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt. Bei geplanten Vorhaben sind im Genehmigungsverfahren Bodenerkundungen vorzunehmen. Grundsätzlich können aufgrund von Erfahrung Auffälligkeiten bezüglich der Bodenverfüllung mit Abfallstoffen nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Entsprechend wird auf die in Kapitel 5.2 aufgeführten Einschränkungen zur Nutzung des Grundwassers verwiesen.

Der Landkreis Emsland gab ebenfalls Hinweise zur Abfallwirtschaft, die nachgeordnet zur Bauleitplanung im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise zur Befahrbarkeit durch Abfallsammelfahrzeuge ist für das vorliegende Planvorhaben nachrangig, da ausschließlich Bestandsicherung erfolgt und die bestehenden Straßen entsprechend dimensioniert sind. Hinweise zum Brandschutz bezüglich der Löschwasserversorgung werden in die Begründung mit aufgenommen. Siehe hierzu Kapitel 4.6.

Vom **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)** ergingen Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung. Entsprechend der Empfehlung wurde für ein Teilgebiet des Plangebiets die Luftbildauswertung hinsichtlich von Kampfmitteln beauftragt. Für das restliche Gebiet sieht das LGLN keinen Handlungsbedarf. Ein allgemeiner Hinweis zum Vorgehen bei Kampfmittelfunden während der Bauphase wird in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die **Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim** verwies auf die durch die Planung an einen existierenden Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbebauung. Für den Gewerbebetrieb wird von keiner zusätzlichen Einschränkungen ausgegangen, da der Betrieb dem Bestandsschutz unterliegt und somit nicht zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet werden kann. Da der Betrieb Bestandsschutz genießt und die umliegenden Grundstücke bereits weitgehend bebaut sind, wird nicht davon ausgegangen, dass künftig eine stärkere Belastung eintritt.

Ericsson Services GmbH weist im Auftrag der Deutschen Telekom Technik GmbH auf zwei betroffene Richtfunkverbindungen hin. Eine Beeinträchtigung ist erst bei Gebäuden ab einer Höhe von über 20 m relevant. Die vorliegende Planung setzt eine maximale Gebäudehöhe von 17,50 m fest, sodass der Hinweis nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH bringt keine inhaltlichen Hinweise vor, bittet jedoch in eigenem Interesse darum, zukünftig für Beteiligungsverfahren das webbasierte Auskunftportal BIL zu nutzen.

Die **EWE Netz GmbH** bringt allgemeine Hinweise zum Umgang mit bestehenden Versorgungsleitungen und Anlagen vor, die sich im Plangebiet befinden. Diese dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind grundsätzlich zu erhalten. Des Weiteren werden allgemeine Hinweise zur Erschließung gegeben. Ferner wird das Einholen einer Leitungsauskunft empfohlen, um eine etwaige Kollision geplanter Bauflächen mit bestehenden Leitungen zu vermeiden.

Wintershell Dea Deutschland GmbH gibt den Hinweis, dass im Plangebiet kein Rohstoffvorkommen zu erwarten ist.

Norwega GmbH bringt keine inhaltlichen Hinweise vor, bittet jedoch in eigenem Interesse darum, zukünftig für Beteiligungsverfahren das webbasierte Auskunftportal BIL zu nutzen.

Vodafone Kabel Deutschland weist darauf hin, dass sie im Plangebiet Telekommunikationsanlagen betreibt. Eine entsprechende Auskunft über die Anlagen erfolgt bei objektkonkreten Bauvorhaben.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** gab Hinweise zu Telekommunikationslinien, die sich im Plangebiet befinden. Die Hinweise zur Vermeidung von Bauschädigung der Linien werden nachgeordnet zur Bauleitplanung im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung und in Abstimmung mit den zuständigen Stellen berücksichtigt.

Der **Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)** weist auf den „Pegel Lingen Parkstraße“ hin, der sich im Plangebiet befindet. Der Pegel darf nicht beeinträchtigt werden und muss funktionsfähig bleiben.

Des Weiteren wird auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) hingewiesen. Allerdings ist das Plangebiet heute bereits bebaut, sodass sich durch die Nachverdichtung die überbaute Fläche nur geringfügig erhöht. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Die Einleitung von Regen in Gewässer sollte nur erfolgen, sofern dies schadlos ist.

Vom **Wasserverband Lingener Land** ergeht der Hinweis, dass das Plangebiet von den Stadtwerken Lingen GmbH mit Trinkwasser versorgt wird.

Der **Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 „Große Aa und Ems I“** weist auf die uneingeschränkte Erhaltung des Gewässerräumstreifens hin. Dieser wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Weiterhin wird auf die Pflicht zur Einholung einer Genehmigung bei Einleitung von Oberflächenwasser in den „Mühlenbach“ als Gewässer zweiter Ordnung hingewiesen. Dies ist bei Planvorhaben zu berücksichtigen, sofern eine Einleitung erforderlich wird.

Des Weiteren wird ein Auszug der Satzung des Verbands bezüglich der Bewirtschaftung und Anlage der Ufergrundstücke zitiert. Die Hinweise werden auszugsweise in die Begründung aufgenommen. Siehe hierzu Kapitel 5.2.

7.3 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.5 Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nach den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ergaben sich folgende Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und zwar

- Der Geltungsbereich

- Erweiterung des Geltungsbereichs um Verkehrsfläche und Baugrenze im Bereich des als MI 3 festgesetzten Baugebiets

- der Planzeichnung:

- Festsetzung der Baugrenzen auf die Geltungsbereichsgrenze im als MI 3 und im südlichen Teil des im als MI 2 festgesetzten Baugebietes an der Wilhelmstraße und der Waldstraße

- der textlichen Festsetzungen:

- Änderung der textlichen Festsetzung 2.2 bzgl. der Traufhöhe insbesondere zu Flachdachbauten
- Änderung der textlichen Festsetzung 3.1 bzgl. der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet 3 (MI 3)
- Redaktionelle Aufnahme der Regelung in § 5, dass im Mischgebiet MI 3 keine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten besteht

- der örtlichen Bauvorschriften:

- Konkretisierungen der örtlichen Bauvorschrift 1 zur Dachform, danach gelten diese Regelungen nicht für Nebenanlagen
- Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß örtlicher Bauvorschrift 2.1 bzgl. der Dachneigung von baulichen Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports

- Ergänzungen und Konkretisierungen der örtlichen Bauvorschrift 2.2 zu den Anforderungen an Ausformung sowie der Anordnung von Dachgauben,
- Verzicht auf Festlegung der Höhe von Geldbußen bei Nicht-Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften
- der Hinweise:
 - zu den gesetzlichen Grundlagen der Planung
 - zu Kampfmitteln
- der Begründung:
 - Ergänzung der Begründung zu den Änderungen/ Ergänzungen der o. a. textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
 - Generalisierung und Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen der Planung

Die Abwägungsergebnisse der erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert

8 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: " Waldstraße / Wilhelmstraße " wurde ausgearbeitet durch: NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg,

Dipl.-Ing. D. Janssen

Leiter FB Stadtplanung und Hochbau

Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am 17.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" und der Begründung zugestimmt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 28.01.2025 bis 28.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lingen (Ems) hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" und der Begründung zugestimmt und seine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom..... bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf www.lingen.de/bekanntmachungen im Internet und zusätzlich durch Auslegung im Rathaus öffentlich zugänglich.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lingen (Ems) hat den Bebauungsplan Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Stadt Lingen (Ems)

Bebauungsplan Nr. 188 „Waldstraße / Wilhelmstraße“

Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Seite 47

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 188 – Baugebiet: "Waldstraße / Wilhelmstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat