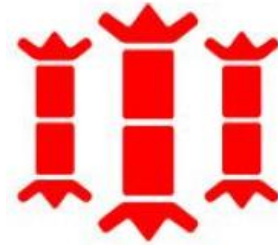


# Stadt Lingen (Ems)



**Bebauungsplan Nr. 42, Ortsteil Laxten**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Baugebiet: „Zwischen Haselünner Straße und Mühlenbach“**

## **BEGRÜNDUNG zum städtebaulichen Konzept**



**Luftbild** ohne Maßstab

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
2023, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

## **Inhalt**

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Planung</b> .....                                    | <b>3</b> |
| 1.1      | Städtebauliches Konzept.....                            | 3        |
| <b>2</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b> .....                   | <b>5</b> |
| 2.1      | Belange des Verkehrs.....                               | 5        |
| 2.2      | Belange der Wasserwirtschaft.....                       | 5        |
| 2.3      | Belange von Natur und Landschaft.....                   | 6        |
| 2.4      | Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung.....         | 6        |
| 2.5      | Belange des Immissionsschutzes.....                     | 6        |
| 2.5.1    | Schallimmissionen.....                                  | 6        |
| 2.6      | Leitungen.....  | 6        |
| 2.7      | Denkmale/ Kampfmittel.....                              | 6        |
| <b>3</b> | <b>Herangezogene Gutachten und Untersuchungen</b> ..... | <b>7</b> |

## **Abbildungsverzeichnis**

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Konzeptskizze – Knotenpunkt..... | 5 |
|---|---|

## **1 Planung**

### **1.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel und Zweck der Planung ist es, auf der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche durch Ausweisung von „Mischgebieten“ (MI) und „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) Misch- und Wohnbaugrundstücke zu schaffen und so ein neues durchmischtes und durchgrüntes Stadtquartier an der Haselünner Straße zu schaffen.

#### **Erschließung und Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Erweiterung des Knotenpunktes Haselünner Straße / Josefstraße. Die Straße „Am Mühlenbach“ dient lediglich für die Erschließung des neuen Stadtquartiers durch Fuß- und Radverkehr sowie als Notzufahrt für Rettungskräfte.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine T-Kreuzung. Eine Erschließung einzelner Grundstücke über die Haselünner Straße ist nicht vorgesehen. Beide Achsen verfügen über einen Wendehammer. Die nördliche Achse verläuft in Richtung eines Versickerungsbeckens. Um die nördlichsten Grundstücke und eine Verbindung zu den öffentlichen Grünflächen für Fuß- und Radverkehr zu schaffen, ist eine Stichstraße in nördliche Richtung vom Wendehammer vorgesehen.

Die südliche Achse verläuft mit einem leichten Versatz in Richtung der Straße „Am Mühlenbach“. Um die senkrecht zur Achse vorgesehenen Reihen- bzw. Doppelhäuser zu erschließen werden zwei Stichstraßen in Richtung Westen vorgesehen. Diese beiden Stichstraßen sind außerdem zusätzliche Möglichkeiten um die entlang des Mühlenbaches verlaufende öffentliche Grünfläche mit dem Fuß- und Radverkehr zu erreichen. Eine dritte Stichstraße in Richtung Süden dient der Erschließung der südlichsten Grundstücke. Außerdem dient diese Stichstraße als zusätzliche Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zum Stadtgebiet sowie als Notzufahrt für Rettungskräfte.

Die Verkehrsflächen der Haupteerschließungsachsen haben eine Breite von 8,5m, die der Stichstraßen haben eine Breite von 5,5m. Im Eingangsbereich des Plangebietes sind zusätzlich zwei Baumreihen vorgesehen, die jeweils den Fuß- und Radweg von der Straßenverkehrsfläche abtrennen. Damit wird der Eingangsbereich als Allee gestaltet. Die beiden Wendeplätze sind nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen von 2006 (RaSt 06) für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. An den Einmündungen der Stichstraßen werden Müllsammelplätze für Abfallbehälter vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

#### **Öffentliche Grün- und Wasserflächen**

Die Fläche des Mühlenbaches wird deutlich erweitert, damit eine Renaturierung durchgeführt werden kann. Entlang des renaturierten Mühlenbaches verläuft ein Grünstreifen. Dieser hat neben ökologischen und naherholerischen Funktionen auch eine trennende Wirkung des Mühlenbaches gegenüber den Baugebieten. Dieser Grünstreifen verläuft durch den gesamten Geltungsbereich von Südwesten nach Nordosten und weitet sich im Nordosten auf, sodass dort auch ein Versickerungsbecken Platz finden kann. Dieser Grünstreifen wird über mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen an die beiden Haupteerschließungsachsen des Plangebietes sowie an die Haselünner Straße und die Straße „Am Mühlenbach“ angeschlossen.

Die vorhandene alleenartige Struktur entlang der Haselünner Straße wird erhalten und als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Ausgehend vom Knotenpunkt an der Haselünner Straße erstreckt sich eine Grünachse von Ost nach West bis zum Mühlenbach. Diese zentrale Achse beginnt an der Haselünner Straße mit der Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes, welche durch einen beidseitigen Grünstreifen, mit Allee-Charakter, begleitet wird. Dieser Grünstreifen verlängert sich schließlich nach der T-Kreuzung und verbindet sich dann mit dem Grünstreifen entlang des Mühlenbaches. Diese (Grün-)Achse strukturiert das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Außerdem verbindet diese (Grün-)Achse den Grünstreifen entlang des Mühlenbaches mit dem Knotenpunkt an der Haselünner Straße.

Diese Achse ermöglicht eine Sichtverbindung vom Knotenpunkt an der Haselünner Straße über den Mühlenbach bis in die dahinter anschließende freie Landschaft und sorgt so für eine Auflockerung des Gebietes. Im Plangebiet ist darüber ein gewisser Anteil an Dachbegrünung auf einem Großteil der Dachflächen vorgesehen.

### **Nutzungsstruktur und Bauformen**

Das Konzept sieht zwei unterschiedliche Baugebietsformen vor.

Im östlichen Bereich entlang der Haselünner Straße sind Mischgebiete vorgesehen. Hier sollen drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser entstehen. Dabei soll die Höhenentwicklung von Süden in Richtung Norden ansteigen. So soll im Süden ein angemessener Übergang zu den bestehenden 1,5 bis 2,5 geschossigen Wohngebäuden an der Straße „Am Mühlenbach“ entstehen. In Richtung Norden können höhere Geschossigkeiten ermöglicht werden, da es hier aufgrund der Trennung (z.B. durch die Haselünner Straße, Grünstreifen, Baumreihen, Erhebungen oder dem reinen Abstand) zu Bestandsgebieten ein geringeres Konfliktpotenzial durch eine ungleiche Höhenentwicklung gibt. Der nördliche Teil des Plangebietes hat auch als Eingangsbereich für das gesamte Stadtgebiet eine große städtebauliche Funktion. Demnach wären die erhöhte Geschossigkeit und eine mögliche städtebauliche Dominante sehr prägend für den „ersten Eindruck“ der Stadt.

Im westlichen Bereich entlang des Mühlenbaches sind allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Auch hier nimmt die Höhenentwicklung von Süden in Richtung Norden zu. Im Süden sind zweigeschossige Ketten-, Reihenhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Nördlich der Ost-West-(Grün)Achse befinden sich entlang des Mühlenbaches dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Damit sind die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Haselünner Straße jeweils ungefähr ein Geschoss höher als die dahinterliegenden Wohnhäuser entlang des Mühlenbaches. Dadurch ergibt sich eine klare Höhenentwicklung, bei der die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Haselünner Straße, das „Schaufenster“ dieses neuen Quartiers bilden. Die niedrigeren dahinterliegenden Wohnhäuser stören die abgestimmte Höhenentwicklung entlang der Haselünner Straße nicht. Durch diese Anordnung und Höhenunterschiede haben die reinen Wohnhäuser in der zweiten Reihe einen deutlich privateren Charakter, was einer höheren Wohnqualität zu Gute kommt.

Insgesamt können in dem Plangebiet so ca. 130 Wohneinheiten und ca. 10.000m<sup>2</sup> gewerbliche Geschossfläche geschaffen werden.

Daraus ergibt sich auch ein hoher Bedarf an Stellplätzen, die überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen sind.

## 2 Auswirkungen der Planung

### 2.1 Belange des Verkehrs

Zur Beurteilung der Belange des Verkehrs wurden aktuelle Verkehrszahlen erhoben und in einem Bericht ausgewertet. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund des Anschlusses der Wohnbau- und Büroentwicklung ist ein Umbau des Knotenpunktes Haselünner Straße / Josefstraße erforderlich. Neben dem vierten Knotenarm ist ein Linksabbiegerstreifen auf dem Südarm der Haselünner Straße mit einer Aufstelllänge von 20 m erforderlich. Wird der vierte Knotenarm in einer zusätzlichen Phase geführt, wird in den verkehrlichen Spitzenstunden eine befriedigende Verkehrsqualität (QSV-Stufe = C) erreicht.

Zur Minimierung der Rückstaulänge wird ein zweistreifiger Ausbau der Planstraße mit einem separaten Linksabbiegestreifen (Aufstelllänge 20m) empfohlen.



Abbildung 1: Konzeptskizze – Knotenpunkt

### 2.2 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Lingerer Mühlenbach. Im Plangebiet gibt es keine Flächen außerhalb der Böschungsoberkanten des Lingerer Mühlenbaches, die innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder eines Hochwasserrisikogebietes liegen.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt durch unterschiedliche Maßnahmen. Erstens soll das Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken versickert werden. Da allerdings zur Umsetzung des Konzeptes ein Großteil der Fläche von Tiefgaragen unterbaut

wird, ist das nicht überall ohne weiteres möglich. Daher sollen die Gebäude einen Mindestanteil an Dachbegrünung vorweisen, um das Niederschlagswasser zu drosseln. Als weitere Maßnahme werden innerhalb der Verkehrsflächen Rigolen sowie die Anlage eines Versickerungsbeckens im Nordosten des Plangebietes vorgesehen. Die genaue Lage und Ausführungen werden im weiteren Verfahren analysiert und festgesetzt.

### **2.3 Belange von Natur und Landschaft**

Im Plangebiet sind mehrere öffentliche Grünflächen vorgesehen, die miteinander verbunden sind. Im Nordwesten des Plangebietes ist eine größere Grünfläche geplant, in der sich auch das Versickerungsbecken befindet. Die bestehende Baumreihe entlang der Haselünner Straße wird erhalten. Es ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem ist vorgesehen, den Mühlenbach zu renaturieren.

Bisher wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt. Durch die vorgesehene Planung werden verschiedene ökologisch wertvolle Bereiche geschaffen. Damit wird ein durchgrüntes und ökologisch wertvolles Wohn- bzw. Mischgebiet geschaffen.

### **2.4 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung**

Grundsätzlich wird der Flächenbedarf für Wohn- und Gewerbeflächen durch die vorgesehene verdichtete Bauweise verringert. Darüber hinaus ist auch noch Dachbegrünung vorgesehen sowie eine durch die NBauO vorgegebene Pflicht zur Ausstattung von Gebäuden mit Photovoltaikanlagen.

### **2.5 Belange des Immissionsschutzes**

#### **2.5.1 Schallimmissionen**

Für das Plangebiet wurden 2018 und 2024 Lärmuntersuchungen durchgeführt.

In Bezug auf Sport- und Gewerbelärm wurden die Sportanlage des VfB Lingen, die Parkplätze des Berufsbildenden Zentrums (BBZ) sowie der Bereich des Tierheims berücksichtigt.

Aufgrund der Entfernung und der Emissionspegel der Geräuschquellen in der Nachbarschaft zum Plangebiet kommt es weder bei den Sport- noch bei den Gewerbelärmimmissionen zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

In Bezug auf den Verkehrslärm gibt es dagegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet. Um diesen Überschreitungen entgegenzuwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Diese werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

### **2.6 Leitungen**

Entlang der Straße „Am Mühlenbach“ und dann weiter entlang der Haselünner Straße bis zur Kreuzung Josefstraße verläuft eine Hochdruck-Gasleitung. Die Schutzstreifen (2m je Seite) sind einzuhalten.

### **2.7 Denkmale/ Kampfmittel**

Die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) hat am 03.11.2023 eine Begehung der Fläche durchgeführt. Archäologische Funde sind auf den Flächen nicht zu verzeichnen. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

### **3 Herangezogene Gutachten und Untersuchungen**

- Ermittlung der verkehrlichen Kennwerte für die Lärmberechnung und Ermittlung der Verkehrsqualität für den Knotenpunkt Haselünner Straße / Josefstraße Lingen (Ems) – PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover (April 2024)
- Luftbildauswertung – LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover (Oktober 2023)
- Bodendenkmalrechtliche Stellungnahme – Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) (März 2023)
- Bericht zur Begehung – Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lingen (Ems) (November 2023)
- Ergebnisbericht zu den Bestandserfassungen (2018) – regionalplan & uvp, Freren (September 2018)
- Faunistischer Erfassungsbericht – regionalplan & uvp, Freren (Oktober 2023)
- Geotechnischer Bericht – Roxeler Baustoffprüfstelle Niederlassung Nordhorn (April 2024)
- Vorläufige Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung – Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen (Juli 2018)
- Vorläufige Berechnungsergebnisse – TÜV Süd Standort Lingen (April 2024)
- Bestandsplan Biotoptypen – Krüger Landschaftsarchitekten, Osnabrück (Januar 2024)
- Vermessung - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Illguth & Illguth-Karanfil, Lingen (Dezember 2023)