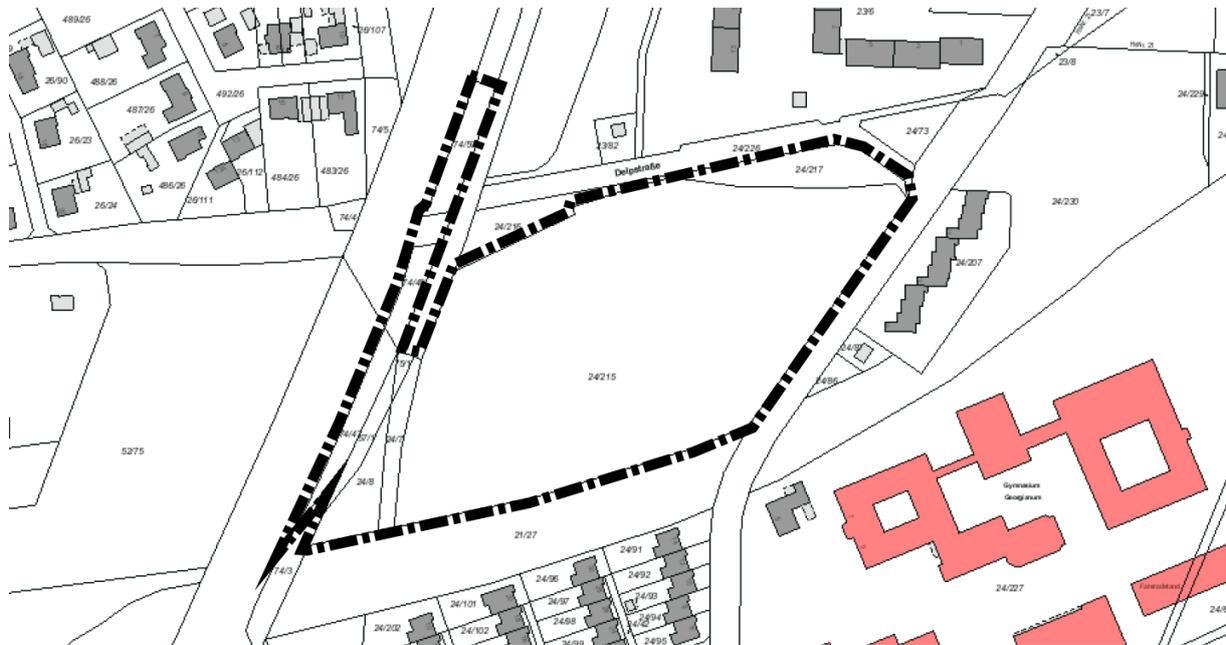


Bebauungsplan Nr. 192
mit örtlichen Bauvorschriften
Baugebiet: „Südlich Delpstraße“

BEGRÜNDUNG zum städtebaulichen Entwicklungskonzept – Variante 1 und Variante 2

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB



Übersichtsplan ohne Maßstab

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

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha.

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

Inhalt

Vorbemerkung:	5
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1 Planungsanlass.....	5
1.2 Ziel und Zweck	5
1.3 Planverfahren.....	5
2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.1 Stadträumliche Lage	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	7
3 Übergeordnete Planung	7
3.1 Landesraumordnungsprogramm 2017	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010	8
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems).....	9
3.4 Bestehendes Planungsrecht	9
3.5 Rechtliche Grundlagen.....	10
4 Planung	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise, Bauformen und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO).....	17
4.5 Vorgartenflächen.....	18
4.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	18
4.7 Zulässige Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	18
4.8 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	19
4.9 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
4.10 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB).....	22
4.11 Nutzung solarer Strahlungsenergie	23
4.12 Entwässerung	25
4.12.1 Oberflächenentwässerung	25
4.13 Ver- und Entsorgung	25
4.13.1 Trinkwasserversorgung.....	25
4.13.2 Abwasserbeseitigung.....	25
4.13.3 Energieversorgung.....	26

4.13.4 Brandschutz.....	26
4.13.5 Abfallentsorgung.....	26
4.14 Städtebauliche Kenngrößen.....	26
5 Auswirkungen der Planung.....	27
5.1 Belange der Landwirtschaft.....	27
5.2 Belange des Verkehrs.....	28
5.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	28
5.4 Belange von Natur und Landschaft	28
5.5 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung	29
5.6 Belange des Immissionsschutzes	29
5.6.1 Schallimmission	29
5.6.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	29
5.7 Belange der Infrastrukturversorgung	30
5.8 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel.....	30
6 Hinweise	30
1. Gesetzliche Grundlage	30
2. Überplanung bestehender Bebauungspläne	30
3. Denkmalschutz	31
4. Kampfmittel.....	31
5. Artenschutz.....	31
6. Baugrund	31
7. Löschwasserversorgung	31
8. Nebenanlagen	32
9. Versorgungsleitungen	32
10. Vorschriften.....	32
7 Herangezogene Gutachten und Untersuchungen	32
16. VERFAHRENSVERMERKE	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes	6
Abbildung 2: Das Plangebiet im LROP	7
Abbildung 3: Das Plangebiet im RROP	8
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)	9
Abbildung 5: Planzeichnung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne	10
Abbildung 6: Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante A	12
Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante B	13
Abbildung 8: Traufhöhe – Sparrenanschnittspunkt.....	15
Abbildung 9: Versetztes Pultdach	19
Abbildung 10: Auszug Biotypenkartierung.....	22
Abbildung 11: Städtebauliche Kenngrößen A.....	27

Vorbemerkung:

Die hier dargestellten Planungsansätze sind als unverbindliche Vorschläge der Verwaltung zu verstehen und bedürfen für ihre Umsetzung einen entsprechenden Beschluss. Erst im Auslegungsbeschluss werden konkrete Planungsansätze bzw. Festsetzungen beschlossen und damit in gewisser Hinsicht verbindlich.

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum macht es erforderlich, neue Wohngebietsflächen zu entwickeln. Aus diesem Grund liegt es insbesondere nahe, innerhalb des Siedlungskörpers vorhandene Flächenpotenziale für die Deckung der bestehenden Nachfrage heranzuziehen.

Im Sinne der Eigendynamik im Stadtgebiet Lingen eignen sich dazu Flächen, die an den vorhandenen Wohnbestand angrenzen und diesen maßvoll erweitern und abrunden.

In der Stadt Lingen (Ems) wird die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum bis 2030 nicht rückläufig sein. In der 2022 durchgeführten Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde u.a. deshalb festgehalten, dass die bisherigen Handlungsempfehlungen aus dem Jahr 2016 weitestgehend aktuell sind und auch für die zukünftige Wohnungsmarktpolitik zugrunde gelegt werden sollten.

Eine wesentliche Handlungsempfehlung ist es daher weiterhin vielfältige und heterogene Wohnraumangebote bereitzustellen. Dazu gehören aufgrund der traditionell hohen Nachfrage insbesondere auch Einfamilienhäuser. Allerdings sollten auch alternative flächensparende Wohnformen (wie z.B. Doppelhäuser, Kettenhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser) insbesondere in den zentraleren Lagen bei der Ausweisung von Bauland berücksichtigt werden.

1.2 Ziel und Zweck

Um die Ausweisung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Es genügt hier nicht, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 110 -Neufassung- zu ändern, da teilweise auch Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 152 und früher als Bahnflächen genutzte Grundstücke überplant werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192 „Südlich Delpstraße“ im Stadtgebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet geschaffen. Diese Flächen sind im rechtskräftigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 110 -Neufassung- als Gemeinbedarfsflächen Durch die Bauleitplanung werden dabei die bisher als Bolzplatz genutzten Flächen in ein Wohngebiet inklusive öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen umgewandelt.

Die Entwicklung erfolgt mit dem Ziel, hier bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Wohnangebote zu schaffen. Dabei sind neben den im Gebiet bestehenden Landschaftsstrukturen auch die Aspekte der Klimaanpassung, insbesondere das Thema der Regenwasserrückhaltung und zu berücksichtigen.

1.3 Planverfahren

Das Aufstellungsverfahren wird im Verfahren nach §13a BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Da bei diesem Bebauungsplan eine Grundfläche von 10.000 qm nicht überschritten wird und die Fläche sich einerseits in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet, aber auch allseitig an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, sind hier die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB gegeben.

Bei einem Planverfahren nach § 13a BauGB sind weder eine Umweltprüfung noch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da im beschleunigten Verfahren Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (bestandsorientierte Pläne). In diesem Planverfahren wird deshalb sowohl auf der Umweltprüfung als auch auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet, ca. 2 km nordöstlich der Innenstadt. In näherer Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Die Lebensmittelgeschäfte Edeka und Netto liegen ca. 1 km westlich des Plangebietes. Der nächste Kindergarten ist die katholische Kita St. Franziskus, welche fußläufig erreichbar ist. Das Gymnasium Georgianum und die Pestalozzische Schule sind in unmittelbarer Nähe und es befinden sich weitere Schulen gewerblicher Fachrichtungen in Richtung des Schwarzen Wegs. Durch die zentrale Lage ist das Plangebiet infrastrukturell umfänglich versorgt.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Das Plangebiet wird westlich durch Eigentumsflächen der Deutschen Bahn AG mit der Nutzung für Bahnverkehr und südlich durch Baumbestand begrenzt. Nördlich und östlich des Plangebietes ist mehrgeschossige Wohnbebauung an der Delpstraße vorhanden.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet wurden bislang als kurzrasige Grünfläche genutzt. Der größte Anteil des Plangebietes ist zurzeit unbebaut. Ferner sind entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich des ehemaligen Kleinbahndammes, schützenswerte Gehölzstrukturen (großkronige Einzelbäume) vorzufinden.

Das Gelände weist geringe topografische Schwankungen auf. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 23,18 m ü. NHN und 24,91 m ü. NHN. Das Niveau der angrenzenden Straße liegt im Schnitt bei 24,05 m. ü. NHN.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Landesraumordnungsprogramm 2017

Im Landesraumordnungsprogramm von 2017 des Landes Niedersachsen, welches zuletzt am 16.09.2022 geändert wurde, werden für das Plangebiet (rote Markierung) keine Aussagen getroffen.

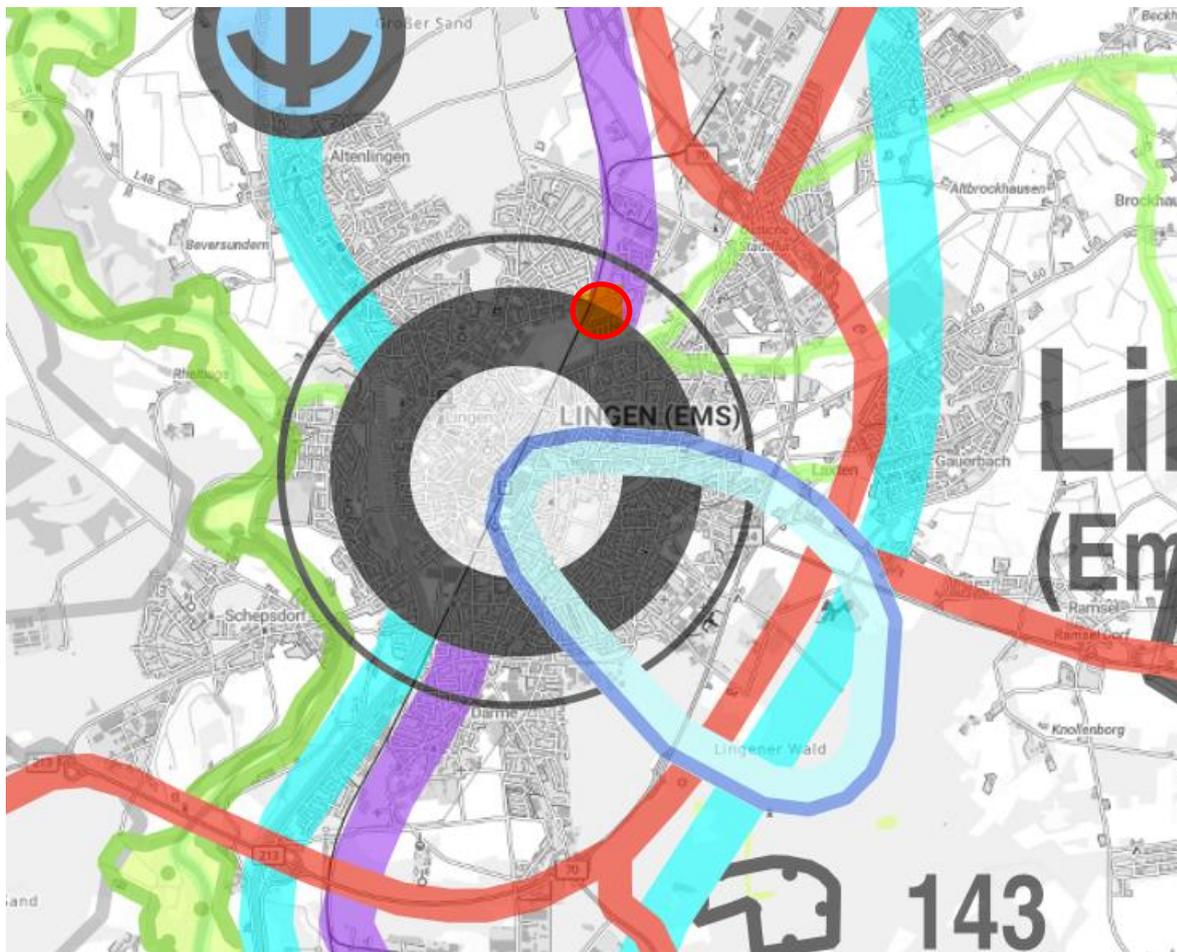


Abbildung 2: Das Plangebiet im LROP

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung resultiert für die Stadt Lingen die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten, sowie die besondere Entwicklungsaufgabe "Fremdenverkehr". Dies erfordert zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung, im Rahmen der Bauleitplanung die Bereitstellung von Bauland für Wohn-, Gewerbe- und Freizeitzwecke in erforderlichem Maße.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) sieht als eines der vorrangigsten Ziele zur Entwicklung der Bevölkerung vor, durch geeignete Maßnahmen auch künftig zu verhindern, dass Abwanderungen, vor allem junger ausgebildeter Bevölkerungsgruppen, erfolgen. Daher ist die Stadt Lingen (Ems) ständig bemüht, seiner zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum und Leistungsträger der Raumstruktur bzw. als Orientierungsstandort für Wirtschaft und Infrastruktur gerecht zu werden. Zur Erfüllung dieser Aufgaben, die der Stadt durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesen wurden, kann auch die Verbesserung des Wohnbaulandangebotes für alle Bevölkerungsgruppen beitragen.

Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2010) des Landkreises Emsland liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Siedlungsgebiet der Stadt Lingen (Ems). In diesem Bereich des Stadtgebietes sind im Regionalen Raumordnungsprogramm weder Vorranggebiete oder Vorsorgestandorte ausgewiesen. Lediglich am Westrand des Plangebietes ist die Bahnlinie Emden-Hamm als Haupteisenbahnstrecke eingezeichnet. Weitere Vorgaben für diesen Bereich der Stadt Lingen (Ems) sind im RROP 2010 nicht getroffen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wird dem im Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 für Städte und Gemeinden mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten formulierten Ziel "durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen" gefolgt.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Südlich Delpstraße“ mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.



Abbildung 3: Das Plangebiet im RROP

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar, wobei der ehemalige Kleinbahndamm als Grünfläche dargestellt ist.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA), in Verbindung mit der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, wird die v. g. städtebauliche Zielvorstellung konkretisiert.

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanaufstellung werden somit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

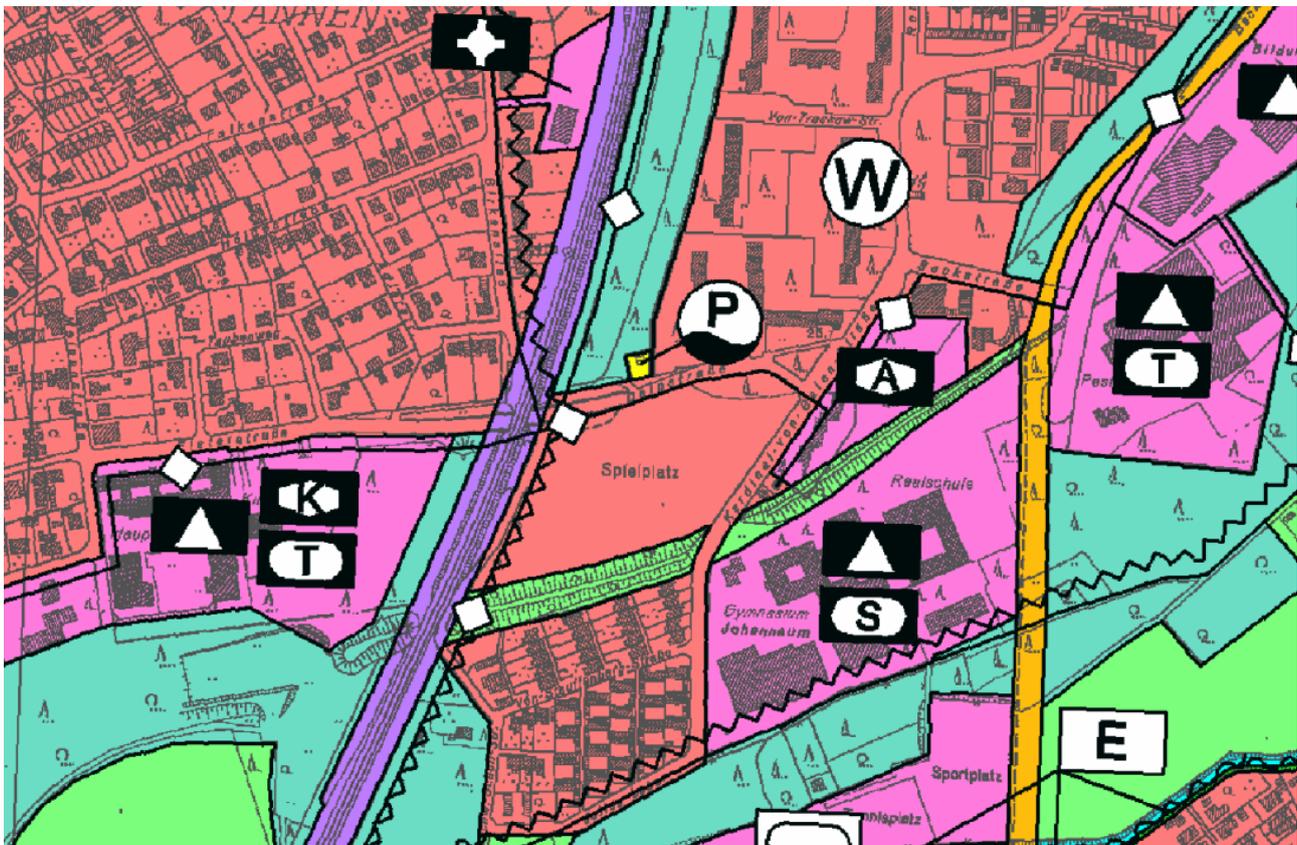


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lingen (Ems)

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „An den städtischen Tannen“ überplant, angrenzend befindet sich der Bebauungsplan 109 „Zwischen Mühlenbach und Kleinbahndamm“ sowie der Bebauungsplan zur Unterführung der Bahnstrecke Hamm / Emden Nr. 152.

In dem zu überplanenden Teilbereich waren bisher eine Fläche zum Gemeinbedarf „Schule“ mit einer Geschossigkeit von drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 in abweichender Bauweise eingetragen. Bereits im Flächennutzungsplan von 2005 wurde die Fläche für Wohnen ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan Nr. 110 -Neufassung- festgesetzte Grünfläche zum Erhalt wird durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 192 überplant. Die hier betroffenen einzelnen Nadelbäume werden zu Gunsten einer städtebaulichen Sortierung entfernt und innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen Grünfläche F3 werden zur räumlichen Trennung festgesetzt.

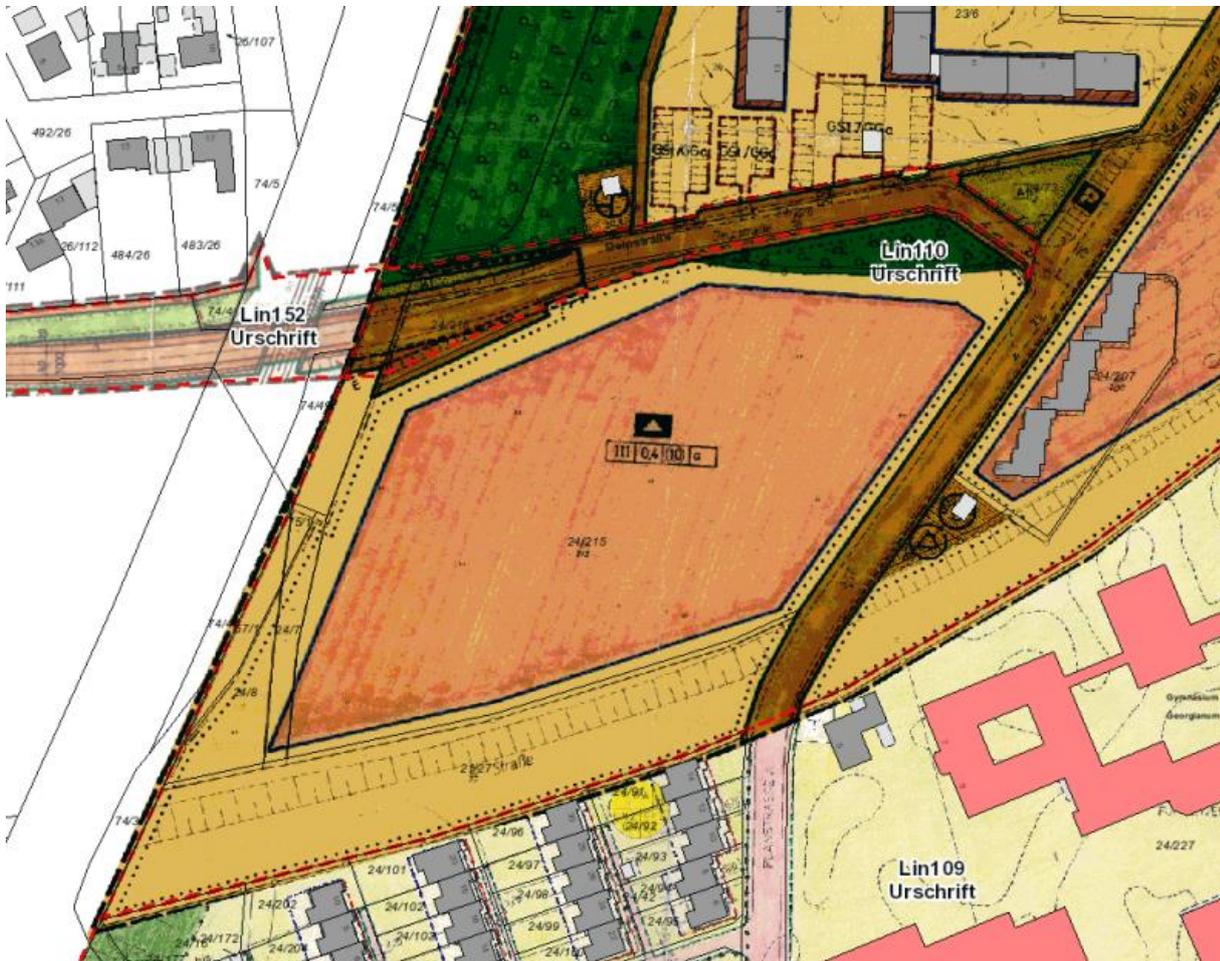


Abbildung 5: Planzeichnung der angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne

3.5 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Zur Verbesserung der Wohnraumsituation und zur Erweiterung des Angebotes an Wohnbaugrundstücken ist die Stadt Lingen (Ems) bemüht, durch Neuausweisung von Bauland bzw. durch die Aktivierung ungenutzter Baulandpotentiale im Stadtgebiet, die Realisierung neuer Bauvorhaben für Wohnzwecke zu ermöglichen.

Um innenstadtnahe Flächenpotentiale für Wohnbebauung weiter zu entwickeln, wird hier auf vorhandene bisher nur gering genutzte Flächen zurückgegriffen. Eine Bebauung dieser Flächen ist durch den derzeit gültigen Bebauungsplan bereits seit den 60-er Jahren vorgesehen, bisher aber nicht erfolgt. Die ursprünglich dort geplante Bebauung mit einer Schule wurde dort nie umgesetzt, sondern auf einem Grundstück südwestlich davon (heute Gymnasium Georgianum). Durch die Aufwertung und Umstrukturierung von Flächen soll Wohnpotential geschaffen werden.

Für die baulich-räumliche Entwicklung des neuen Baugebietes stellt sich neben der Forderung nach einem nachfrageorientierten Angebot an Einfamilienhäusern, die nach einer der Siedlungsentwicklung angemessenen Verdichtung auf den zur Verfügung stehenden Fläche. Dieser Forderung soll durch einen sparsamen Zuschnitt der Grundstücksflächen bei gleichzeitig geplanten flächensparenden Wohnungsbauformen entsprochen werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich hierbei vor allem an den südlich benachbarten Wohnformen. Darauf basierend werden im neu zu schaffenden Wohnbereich Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser im Einklang mit Mehrfamilienhäusern kombiniert. Durch die Durchmischung wird auf den Bestand reagiert.

Mit der größtenteils maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung mit Höhenbeschränkungen wird eine Dominanz der Baukörper gegenüber der umgebenden und der angrenzenden Gehölzstrukturen verhindert. Lediglich ein Teilbereich im Norden (MFH) wird mit einer zulässigen Bebaubarkeit von drei Vollgeschossen ausgewiesen, um großflächigen Wohnungsbau zu schaffen.

Neben den Belangen des Fahrverkehrs werden bei der Planung auch die Ansprüche nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes werden Fuß- und Radwege angelegt und mit den bereits vorhandenen Fuß- und Radwegen in der Umgebung verbunden. Somit ist der Zugang in das Plangebiet und eine Verbindung mit anderen Siedlungsteilen Richtung Von-Stauffenberg-Straße und gewährleistet. Der Spielplatz Geschwister-Schollstraße liegt direkt südlich des Plangebietes und ist erneuert worden, sodass Spielflächen in direkter Umgebung liegen.

Am westlichen Rand des Plangebietes, auf den Flächen des ehemaligen Kleinbahndammes sowie entlang der Delpstraße wird der vorhandene Gehölzbestand durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert bzw. geschützt. Gleichzeitig werden im Umfeld der zumeist großkronigen Baumbestände öffentliche Grünflächen mit Versickerungsflächen ausgewiesen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grünstrukturen zu sichern, werden zusätzlich Schutzabstände zwischen der zukünftigen Bebauung und diesen benachbarten Gehölzbeständen zukünftig festgelegt.

Im Zuge der Planaufstellung sind verschiedene Erschließungsvarianten A und B erarbeitet worden. In der Abwägung dieser Planungsvarianten wurde die Lösung mit dem geringsten Verkehrsflächenanteil betrachtet (Variante A). Mit diesem städtebaulichen Konzept wird eine größtmögliche Baulandausnutzung bei gleichzeitig minimiertem Verkehrsflächenausbau erzielt, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 wird hierdurch Rechnung getragen.

Variante A

Die städtebauliche Variante Nr. A beinhaltet eine Mischung aus überwiegend Einzelhäusern (ca. 11 Grundstücke) und, 6 Doppelhaushälften, 4 Kettenhäusern und vier Mehrfamilienhäusern. Die

Grundstücksgrößen liegen bei 349 m² bei den Kettenhäusern und zwischen 402m² und 547m² bei den Einzelhäusern, Die Doppelhaushälften liegen bei 399 m² bis 468 m².



Abbildung 6: Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante A

Variante B

Die städtebauliche Variante Nr. B beinhaltet eine ähnliche Anzahl der Wohneinheiten, wie die Variante A. Das Konzept unterscheidet sich aber grundlegend in der Erschließungsform.

Die Variante B hat mit einer ringförmigen Erschließung mehr Verkehrsflächenanteil. Hierbei werden mehr Möglichkeiten für Parkflächen und Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche geschaffen und die Erreichbarkeit mit einem Müllfahrzeug ist für sämtliche Wohneinheiten gegeben, während in der Variante A die Stichstraßen durch Müllfahrzeuge nicht befahren werden und somit separate Müllstellflächen ausgewiesen werden.

Insgesamt wird in der Variante B eine Möglichkeit zur Bebauung für 10 Einzelhäuser, 6 Doppelhäuser, 4 Kettenhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser geschaffen. Eine Durchmischung aus Eigentumswohnungen und Mietwohnungen wird für diesen Wohnbereich der mehrgeschossigen Bebauung angestrebt.



Abbildung 7: Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante B

Aufgrund des notwendigen Abstandes zu den im südlichen Bereich angrenzenden Baumbeständen, gibt es einen Grünstreifen (F2), der entlang des ehemaligen Kleinbahndamms im Geltungsbereich verläuft. Bei den an diesen Grünstreifen grenzenden Grundstücken ist das eingeschränkte Baufeld, welches aus dem notwendigen Abstand resultiert, zu beachten. Dieser Grünstreifen vereint unterschiedliche notwendige Funktionen, dazu gehört ein Ausbau von Versickerungsmulden und auch eine Anpflanzung von weiteren Bäumen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen des Änderungsbereiches entsprechend der v. g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Um innerhalb des Plangebietes Wohnraum zu ermöglichen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Außerdem gibt es für diese ausgeschlossenen Nutzungen genügend Raum in anderen Bereichen des Stadtgebietes.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

4.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,4 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Orientierungswert und dem in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufindenden Wert, so dass eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer gewährleistet ist.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) liegt unterhalb dem nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Orientierungswert, um eine zu urbane Bauweise zu verhindern. Sie wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,8 festgesetzt, was für die Errichtung von Einzel- Doppel- und Kettenhäuser als angemessen erscheint.

Im WA4 wird die GFZ entsprechend der größeren Bebaubarkeit für Wohnungsbau auf 1,2 festgesetzt.

4.2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA3 ist auf zwei (II) Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich dabei am Bestand in der Umgebung, im WA4 werden die Vollgeschosse auf drei (III) Vollgeschosse begrenzt.

Sie wird jedoch gleichzeitig mit einer Höhenbeschränkung versehen, um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden und um bei den Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu gewährleisten, dass das jeweils oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird. (II mHB = max. zwei Geschosse mit Höhenbeschränkung).

Im allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 ist die GH mit einer Höhe von 10,00 beschränkt, im WA 4 wird bei einer Festlegung auf drei (III)Vollgeschosse eine Höhenbeschränkung von 11,50 m vorgegeben.

Zwei Vollgeschosse sind insbesondere für die im städtebaulichen Konzept angedachten Ketten- und Mehrfamilienhäuser (WA 3 und WA 4) notwendig, um eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Für die Einfamilien-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser werden entsprechende Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, um eine übermäßige optische Höhenentwicklung aufgrund der Zulässigkeit von mehr als einem Vollgeschoss zu vermeiden.

Erläuterungen zu Gebäude- und Traufhöhen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gelten dieselben Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen. Die Festsetzungen ermöglichen eine uneingeschränkte zweigeschoßige Bauweise, z.B. für Stadtvillen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 orientieren sich die Festsetzungen zu den Traufhöhen an dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 110 Baugebiet „Zwischen den Tannen“.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Photovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt

Die Regelungen zu den Gebäudehöhen beziehen sich auf den obersten Punkt der jeweiligen Dachfläche. Untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO sind hiervon ausgenommen.

Für die Bemessung der Traufhöhe gilt jeweils der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Attika als Traufhöhe (TH) anzunehmen.

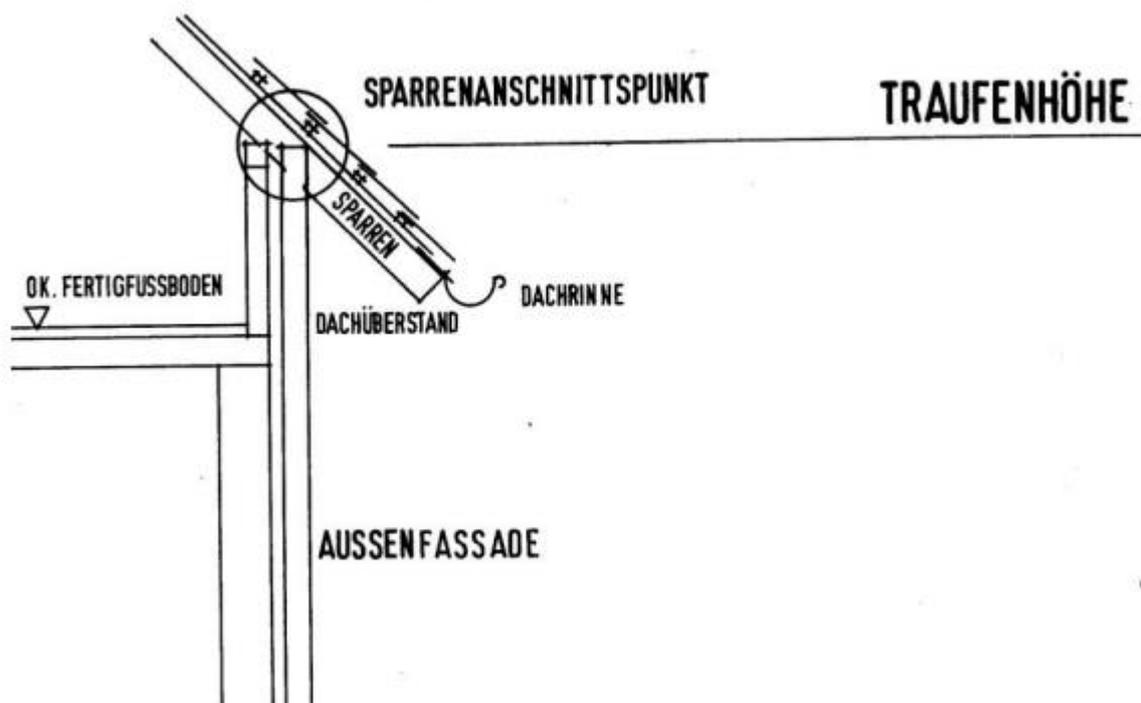


Abbildung 8: Traufhöhe – Sparrenanschnittspunkt

Unterer Bezugspunkt

Die untere Bezugsebene, für alle Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die die Höhe baulicher Anlagen betreffen, ist die Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten ausgebauten Erschließungsstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Hauptgebäude).

Ausnahmen

Die Festsetzungen zu den Traufhöhen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gelten nicht für

- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 und 4
- Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports gem. GaStpIVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

4.3 Bauweise, Bauformen und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im WA1, WA2 und WA4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um hier Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen. Die Kettenhausbebauung (WA 3) als verdichtete Form wird in abweichender Bauweise festgesetzt.

Bauformen

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine Kombination von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um so der Nachfrage nach diesen Wohnformen gerecht zu werden. Diese Festsetzung soll die gewünschte lockere Baustruktur und das kleinteilig strukturierte Siedlungsbild sicherstellen. Insbesondere durch den kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, um hierdurch eine wirtschaftliche Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Wohnbaulandes zu erreichen.

Im WA3 wird entsprechend eine dichtere Struktur mit Kettenhausbebauung angestrebt, während im WA4 Wohnungsbau geschaffen wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird den angestrebten Wohnformen entsprechend festgesetzt, damit ein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

Auch die Entwicklung von Haus- und Bauformen mit wirtschaftlichem Energieverbrauch, Flexibilität in der Grundrissgestaltung und die Möglichkeit einer stufenweisen Erweiterung des Hauses sind hierbei berücksichtigt.

Somit können Anbauten und Erweiterungen sowohl als räumliche Erweiterung des Hauses als auch zum Zweck der Energieersparnis (z.B. Wintergarten) realisiert werden.

Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen beträgt dabei in der Regel 3,00 m. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Baufelder festgelegt, welche einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe)

In Anpassung an das Erscheinungsbild der bestehenden Nachbarbebauung und um entsprechenden Festsetzungen zur Geschossigkeit auch eine optische Einbindung der neuen Baukörper zu

sichern, wird die maximale Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt.

Sie darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße vor den jeweiligen Gebäuden bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten (§ 2 der textlichen Festsetzungen).

Traufenhöhe / Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Traufenhöhe dient der Höhenbeschränkung im Zusammenhang mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung, um sicherzustellen, dass weitere Vollgeschosse nur im Dachraum eines geneigten Daches entstehen können.

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Traufenhöhe in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA3 bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen mit Höhenbeschränkungen 6,50 m nicht überschreiten darf.

Im WA 4 wird festgesetzt, dass die Gebäude mit max. drei Vollgeschossen eine Höhe von 8,70 m als Traufpunkt nicht überschreiten.

Die Traufenhöhen für untergeordnete Bauteile gemäß § 7 b NBauO (Eingangsüberdachungen, Windfänge usw.) werden nicht festgelegt, damit genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleibt (§ 2 der textlichen Festsetzungen).

Als Traufenhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Schnittpunkt von Oberkante Sparren und der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.

Hierdurch wird eine gute Anpassung der geplanten Bebauung untereinander sowie an die Wohngebäude in den benachbarten Wohngebieten erreicht.

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhen in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA3 bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen Höhenbeschränkungen von 10,00 m nicht überschreiten darf. Im WA 4 wird festgesetzt, dass die Gebäude mit max. drei Vollgeschossen eine Höhe von 11,50 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe stellt zum einen ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper sicher und zum anderen erhält das gesamte Siedlungsbild ein einheitliches Gestaltungsgefüge. Mit den Vorgaben für die Höhe der Gebäude wird eine zu starke Differenzierung der Dachlandschaft des Straßenraumes vermieden.

Zusammen mit der Festsetzung der Sockelhöhe wird eine einheitliche Höhenentwicklung benachbarter Baukörper erreicht, die den Zusammenhang des gesamten Siedlungsbereiches unterstreicht. Die Höhenfestsetzungen (Traufen- bzw. Sockelhöhe) sichern infolgedessen ein angemessenes Erscheinungsbild der Siedlung im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten.

4.4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO)

Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 23 (5) BauNVO zwischen Garagen, offenen Garagen (i.S.v. § 1 (3) GaStplVO (Carports)) und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (mit Ausnahme von künstlichen Einfriedungen und Pflasterungen) und den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. Ausnahmen für

Grundstücke, die am Ende von Stichstraßen liegen oder an zwei Seiten an eine Verkehrsfläche grenzen, können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Damit wird die optische Einengung der öffentlichen Verkehrsflächen vermieden.

Das gilt nicht für die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: Sammelplatz für Abfallbehälter, um eine bauliche Trennung zu ermöglichen.

4.5 Vorgartenflächen

Vorgartenflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten, freizuhalten (s. auch Hinweis Nr. 9). Dazu zählen u.a. auch Kies-, Schotter und Steingärten. Ausnahmen für Grundstücke, die am Ende von Stichstraßen liegen oder die an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

Vorgartenflächen sind Flächen, die sich jeweils zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstrecken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstückseinfriedungen, siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 7.

Durch den Ausschluss dieser Anlagen im unmittelbar an die Straßen grenzenden Grundstücksbereich wird das angestrebte typische Siedlungsbild, das sich durch eine lockere Bebauung und Vorgartenzonen auszeichnet, erreicht. Ausnahmen für Grundstücke, die sich am Ende der Stichstraßen befinden sind notwendig, da diese durch die besondere Lage der Verkehrsflächen ansonsten übermäßig stark eingeschränkt werden könnten. Die besondere Lage der Grundstücke ist mit den anderen Grundstücken nicht zu vergleichen.

4.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Freihaltung der Sammelplätze für Abfallbehälter sind diese als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. An der nördlichen Zufahrt zum Baugebiet sind zur Gewährleistung eines möglichst ungehinderten Verkehrsflusses ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt soll über eine Zu- und Ausfahrt an der Delpstraße sowie die interne Erschließung (Planstraße). Die Parkanlagen sind im Bebauungsplan vorgegeben. Entsprechend der Konzeption sollen eine Ein- und Ausfahrt sowie ein Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der Delpstraße festgesetzt werden.

4.7 Zulässige Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und ihrer Sicherung wird in allen allgemeinen Wohngebieten die maximale Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Im WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus, maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte oder maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude einer Hausgruppe zulässig. Im WA 3 ist maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (Kettenhaus) zulässig. Im WA4 werden maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Die Vorgabe erfolgt, um den Gebietscharakter der geplanten bzw. vorhandenen Einfamilienhausbereiche zu wahren und eine übermäßige Ausnutzung (in Bezug auf Wohneinheiten) zu vermeiden. Zudem soll damit negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und einem erhöhten öffentlichen Verkehrsaufkommen in den meist verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenräumen entgegengewirkt werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Vorgaben getroffen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Diese sollen unter Berücksichtigung der in den angrenzenden Baugebieten typischen Gestaltungsweisen den Rahmen für die Entwicklung des Baugebietes mit konkreten Angaben zur Ausbildung der Dächer sowie zu den Grundstückseinfriedungen abstecken. Gleichzeitig soll genügend Spielraum gelassen werden, um jedem Bauherrn individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Dachformen / Dachneigung / Dachgauben / Zwerchhäuser

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gibt es keine Beschränkung der Dachformen, Dachneigung, Dachgauben und Zwerchhäuser. Aufgrund der Errichtung als Hausgruppe sind diese Merkmale allerdings innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers abzustimmen.

Dachformen

Um ein attraktives Erscheinungsbild zu wahren, werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 Dachneigung und Dachform festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Die Höhe des Versatzes bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf maximal 1,20m betragen.

Die Bezugspunkte für den zulässigen Versatz zwischen den Dachflächen sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

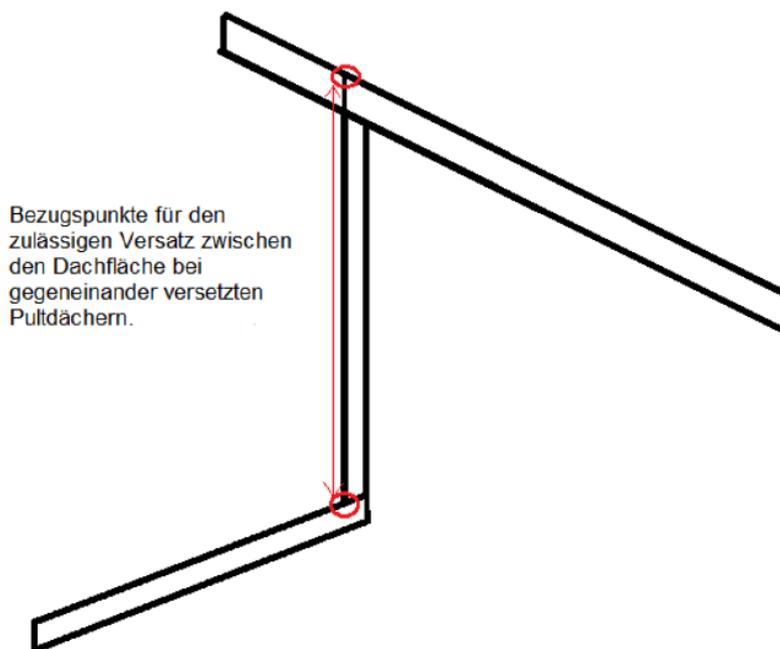


Abbildung 9: Versetztes Pultdach

Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist die Dachneigung je nach Dachform wie folgt festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet	Zulässige Dachformen und Dachneigungen
WA 1, WA 2, WA 4	Satteldach / Krüppelwalmdach / versetztes Pultdach: 35° - 45° Walmdach / Zeltdach: 20° - 35°

Dachgauben / Dacheinschnitte

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte eine Länge von 1/2 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen. Vor Dachgauben muss die Dachfläche in einer tatsächlich gemessenen Breite (nicht die „Ansichtsbreite“) von mindestens 0,80 m durchlaufen.

Mit den Vorschriften über Dachgauben und Dacheinschnitte wird gewährleistet, dass der Eindruck eines in sich geschlossenen Daches durch die gestalterische Unterordnung der Aufbauten und Einschnitte gegenüber der Dachfläche gewahrt bleibt. Die Festsetzung bezieht sich auf den gesamten Baukörper der Hauptnutzung.

Zwerchhäuser

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 dürfen Zwerchhäuser eine Länge von 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckungen / Dachfarbe

Material

In den allgemeinen Wohngebieten sind für geneigte Dächer als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachpfannen in nicht glasierter Ausführung zulässig.

Farbe der Dachpfannen bzw. Dachziegel

In den allgemeinen Wohngebieten sind nach der Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 die Dachpfannen bzw. Dachziegel für geneigte Dächer in Anlehnung an folgenden Farbrahmen (rot, braun, schwarz, grau) auszuwählen:

- RAL-Nr.: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3032, 8002, 8004, 8012, 8015, 6022, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7043, 7044, 9004, 9005, 9011, 9017

Das Farbregister dient zur Information und Orientierung der Bauherren und umfasst ein breites Spektrum für die Farbtöne rot, rotbraun, grau und schwarzgrau. Die RAL-Farbtöne dienen als Anhaltspunkte und die Dacheindeckung ist in Anlehnung daran auszuwählen. Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen auf den Dächern sind zulässig.

Nichtanwendung bei bestimmten baulichen Vorhaben

Diese örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dachgauben und Zwerchhäusern (Nr. 1-4) gelten nicht für:

- untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 3 NBauO
- Dachgauben und Zwerchhäuser gem. der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3

- Garagen gem. § 12 BauNVO, offene Garage und offene Kleingaragen (z.B. Carports) gem. GaStplVO
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Terrassenüberdachungen

Einfriedungen

Künstliche Grundstückseinfriedungen (bauliche Anlagen), die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), sind in den allgemeinen Wohngebieten nur bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

Stabgitterzäune mit Sichtschutzeinflechtung sind als Einfriedungen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen (bis 3,00 m Tiefe im nicht überbaubaren Bereich), in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten

4.9 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Variante A erschließt über eine Erschließungsstraße mit zwei weiteren Stichstraßen das gesamte Baugebiet. Über einen Wendehammer wird eine ausreichende Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche geschaffen. Die Stichstraßen sind so dimensioniert, dass innerhalb dieser Versickerungsmulden (1,50 m) ausgewiesen werden können. Demnach ergibt sich eine Breite von 6,00 m für die Stichstraßen und 7,50 m für die Haupteerschließungsstraßen, wobei in diesem Bereich auf einen separaten Fußweg zu Gunsten der Versickerung verzichtet wird.

Öffentliche und private Stellplätze

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird beim Ausbau der Verkehrsflächen im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Die notwendigen privaten Einstellplätze für Einzel- und Kettenhäuser sind auf den einzelnen privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Die Flächen für Parkanlagen im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden gesammelt und im Bebauungsplan in ausreichender Größe festgesetzt.

Fuß- und Radverkehr

Durch das Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg, der den Bereich der mehrgeschossigen Bebauung zur Einzelbebauung trennt. Diese Wegeverbindung hat sich aufgrund der direkten Lage zur Schule als Abkürzung herausgestellt und wird täglich von Schülern und Anwohnern genutzt. Aufgrund dessen wird diese Wegeverbindung ausreichend gesichert und festgesetzt. Im Weiteren dient der Fuß- und Radweg Richtung Delpstraße als Notzufahrt für Löschfahrzeuge.

Richtung Bahnanlagen befindet sich bereits ein asphaltierter Fuß- und Radweg im Bestand. Dieser wird im Bebauungsplan ergänzt und festgesetzt.

Widmungsverfügung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 NStrG)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

Darüber hinaus sollen Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen geschaffen werden.

4.10 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

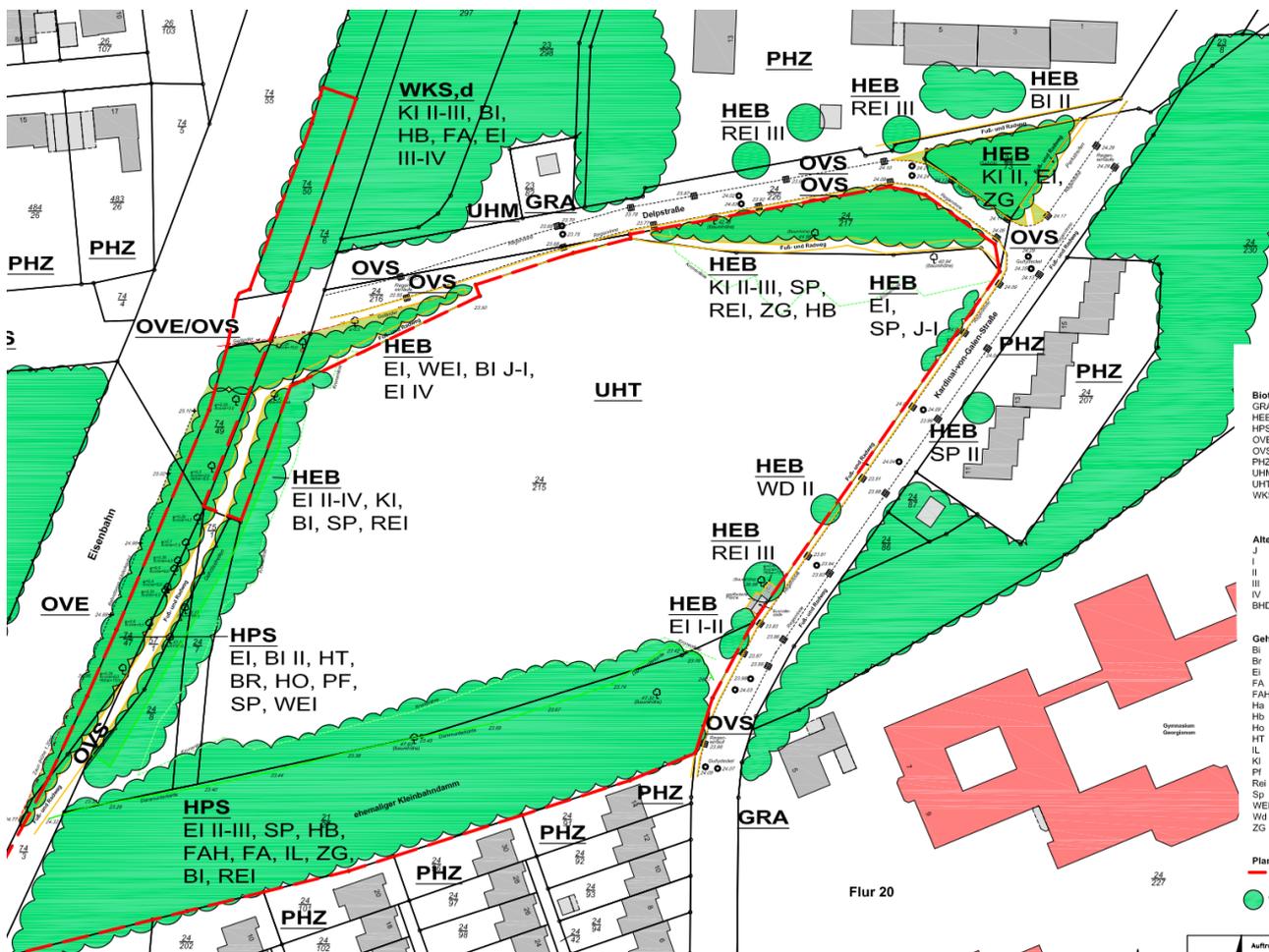


Abbildung 10: Auszug Biotypenkartierung

Die Grünflächen erfüllen unterschiedliche Funktionen und werden entsprechend festgesetzt:

F1

Auf der mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume u. Sträucher dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat ein Ersatz mit derselben Art zu erfolgen. Vorhandene Lücken sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Hasel, Hainbuche) zu bepflanzen.

F2

Auf der mit F2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume u. Sträucher dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat ein Ersatz mit derselben Art zu erfolgen. Auf den unbestockten Flächen werden Versickerungsmulden mit Gras-Krautvegetation angelegt. An geeigneten Stellen werden Weiden, heimische Arten, gepflanzt und dauerhaft erhalten.

F3

Auf der mit F3 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume u. Sträucher dauerhaft zu erhalten. Auf den unbestockten Flächen ist eine Hecke aus z. B. Hainbuche, Rotbuche oder Feldahorn anzulegen und dauerhaft zu erhalten

F4

Auf der mit F4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume u. Sträucher dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat ein Ersatz mit derselben Art zu erfolgen. Entlang der Bahnanlage wird eine Lärmschutzwand erreicht, für deren Bau ein Teil der Gehölze gerodet wird (Zeitraum 1.11. bis 28.2.). Nach Abschluß der Arbeiten ist der Arbeitsstreifen flächendeckend mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Hasel, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Feldahorn, Hainbuche, Pfaffenhütchen) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen in den Erschließungsstraßen

Zur stadtbildverträglichen Gestaltung der Straßenräume ist geplant, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt als Mischfläche zu gestalten.

Neben Maßnahmen zur Verminderung der Fahrgeschwindigkeit sollen Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowohl zur Verbesserung der Luftqualität (Bindung von Staub), als Regulator für Temperatur und Luftfeuchte als auch zur Durchgrünung des Wohnquartieres beitragen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind an geeigneten Stellen in einem Abstand von ca. 20m Hochbaumstämme, Dominanz heimische Arten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neue Baumstandorte sind unter Berücksichtigung eines reibungslosen Verkehrsablaufs an die Erschließungserfordernisse der Grundstückszufahrten festzulegen, die Vegetationsflächen sind mit geeigneten bodendeckenden Gehölzen, Dominanz heimische Arten, zu bepflanzen.

4.11 Nutzung solarer Strahlungsenergie

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50m² aufweisen, sind laut NBauO ab dem 01.01.2025 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen (alternativ solarthermische Anlagen) auszustatten. Für überwiegend gewerblich genutzte Gebäude gilt diese Regelung bereits. Um die Energiewende voranzubringen, wird die Nutzung zur Solarenergie auch in den aktuellen Bebauungsplänen bereits aufgegriffen.

Daher sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die auf dem Baugrundstück errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (von Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume

- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandflächen zu den Dachrändern

Die Festsetzung berücksichtigt einerseits durch die Beschränkung auf die nutzbare Fläche, dass den Bauverantwortlichen ausreichend Spielraum bleibt, individuelle Vorstellungen zur Gestaltung der Dachlandschaft und der Gebäude z.B. durch Einbau von Dachfenstern oder –gauben zu geben. Auch die Festsetzung der Pflicht auf (nur) 50% der dann verbleibenden Fläche gibt den Bauverantwortlichen einen ausreichenden Spielraum die wirtschaftlich sinnvollste Anbringung von Photovoltaikmodulen zu erfüllen. Zugleich legt die Vorgabe aber nur eine untere Grenze fest. Die Bauverantwortlichen sind nicht gehindert, darüber hinaus eine größere Dachfläche zu nutzen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6 - 8 m² PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 508 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Baugebiet befindet sich direkt entlang einer Bahnanlage. Aufgrund dieser treten Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehr auf, welche eine Wohnbebauung in der Wohnqualität beeinträchtigen würden. Daher ist entlang der Westseite des Plangebietes (siehe Darstellung in der Planzeichnung) ist eine Lärmschutzwand (LSW) herzustellen. Die technische Ausführung der Lärmschutzwand in Bezug auf Höhe und Bauart wird im weiteren Verfahren konkretisiert, grundsätzlich ist von einer schienenseitig hochabsorbierende Bauweise auszugehen, sodass der von der Bahnstrecke ausgehende Schall nicht in das auf der gegenüberliegenden Bahnseite im Bereich des bestehenden Wohngebietes reflektiert.

Die Flurstücke, auf denen die Lärmschutzwand errichtet wird, wurden vom Grundstückseigentümer der für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von der Deutschen Bahn AG erworben. Da diese als den Bahnanlagen zuzurechnenden Flurstücke den Bahnzwecken dienten und damit der kommunalen Bauleitplanung nicht zugänglich waren, wurde auf

Veranlassung des Grundstückseigentümers ein Entwidmungsverfahren gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchgeführt. Mit dem seitens des Eisenbahn-Bundesamtes mit Datum vom 27.02.2007 auf der Grundlage des § 23 AEG ergangenen Freistellungsbescheides sind diese Flurstücke nunmehr von Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit der vollständig der kommunalen Planungshoheit zugänglich. Einer Einbeziehung in den Geltungsbereich und der Errichtung der Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung stehen somit keine eisenbahnrechtlichen Belange mehr entgegen.

In ihrem nördlichen Teilstück verläuft die Lärmschutzwand über die in der Bebauungsplanaufstellung als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Unterführung der Delpstraße unter der Bahnanlage. Da dieser Bereich im Eigentum der Deutschen Bahn AG verbleibt, wird die GEG mBH als Eigentümer der für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs durch entsprechende vertragliche Regelungen mit der Deutschen Bahn AG die Errichtung der Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung auf dieser im Eigentum der Deutschen Bahn AG verbleibenden Fläche dauerhaft sicherstellen.

4.12 Entwässerung

4.12.1 Oberflächenentwässerung

Der ökologischen Zielsetzung zur Schaffung kleinräumiger Wasserkreisläufe folgend, soll das anfallende Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Gemäß dem DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu diesem Zweck eine ausreichende Mächtigkeit (min. 1,00 m) des Sickerraumes bezogen auf den höchsten Grundwasserspiegel zu gewährleisten.

Zur Ermittlung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers im geplanten Baugebiet, wurde eine Baugrundvoruntersuchung durch die DR. Schleicher & Partner Ingenieurgesellschaft mbh durchgeführt.

Laut der Untersuchung kann der für die Niederschlagsversickerung maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand vorerst auf einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,55 m unter Geländeoberkante gemessen werden. Ergänzend kann dieser bis zu einer Höhe 0,75 m höher steigen. Demnach würde eine Versickerung mit flachen Mulden angestrebt werden. Berücksichtigt man die derzeitige Geländehöhe von ca. 23,3 m bis 23,97 m über NHN so kann der nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 für die Anlage von Versickerungsanlagen geforderte Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.

Dementsprechend ist im gesamten Plangebiet das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken und das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser in den angrenzenden Grünflächen in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das DWA-Merkblatt DWA-M 153 zu versickern.

4.13 Ver- und Entsorgung

4.13.1 Trinkwasserversorgung

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

4.13.2 Abwasserbeseitigung

Um die Schmutzwasserentsorgung für die neuen Bauflächen sicherzustellen, soll das Abwasser aus dem Plangebiet über neu zu erstellende Freigefälleleitungen in den Planstraßen abgeleitet, bzw. über einen Leitungsanschluss dem bereits vorhandenen und ausreichend bemessenen Schmutzwasserkanalsystem in der Kardinal-von-Galen-Straße zugeführt werden.

Von hier aus gelangt das Schmutzwasser über ein System von Druckrohrleitungen und Pumpstationen in die Kläranlage Lingen.

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

4.13.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Lingen GmbH. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen innerhalb des Plangebietes unterirdisch ein 10 kV-Stromversorgungskabel und eine Hochdruck-Gasleitung der Stadtwerke Lingen (Ems).

Diese beiden Leitungen werden im Bereich des Verlaufes innerhalb privater Grundstücksflächen durch ein zugunsten des Versorgungsträgers festgesetztes Leitungsrecht gesichert. Die Flächen innerhalb des Leitungsrechtes sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Zur Abstimmung der Baumaßnahmen der Leitungsträger werden diese rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen benachrichtigt.

Die Straßenquerschnitte der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen bereit zu stellen.

In dem Baugebiet werden keine Gasleitungen verlegt. Zur Energieversorgung der Wohngebäude sollen grundsätzlich individuelle Lösungen z.B. aus Wärmepumpen oder Geothermie angestrebt werden.

4.13.4 Brandschutz

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

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

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

4.13.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Emsland, einem kommunalen Eigenbetrieb.

4.14 Städtebauliche Kenngrößen

Planung - Variante A

Fläche	Flächen- größe (m ²)	Anteil (%)
Wohngebiet	13.693	49,3%
<i>Einfamilienhäuser</i>	5.275	18,9%
<i>Doppelhäuser</i>	2.522	9,0%
<i>Kettenhäuser</i>	1.396	5,0%
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	4.500	16,2%
Verkehrsfläche	2.654	9,5%
<i>Straße</i>	1.620	5,8%
<i>Fuß - und Radweg</i>	1.002	3,6%
<i>Bushaltestelle</i>	32	0,0%
öffentliche Grünfläche	11.466	41,2%
Gesamt	27.813	100,0%

Abbildung 11: Städtebauliche Kenngrößen A

Fläche	Flächen- größe (m ²)	Anteil (%)
Wohngebiet	13.198	47,5%
<i>Einfamilienhäuser</i>	4.780	36,2%
<i>Doppelhäuser</i>	2.522	19,1%
<i>Kettenhäuser</i>	1.396	10,6%
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	4.500	34,1%
Verkehrsfläche	3.149	11,3%
<i>Straße</i>	2.115	67,2%
<i>Fuß - und Radweg</i>	1.002	47,4%
<i>Bushaltestelle</i>	32	1,0%
öffentliche Grünfläche	11.466	41,2%
Gesamt	27.813	100,0%

Abbildung 12: Städtebauliche Kenngrößen B

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Landwirtschaft

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen geschaffen die Freifläche für ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Die Planung wird erforderlich, da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum (insbesondere Eigenheime) besteht, die innerhalb der bereits bebauten Bereiche nicht gedeckt werden kann.

Der übergeordnete Regionalplan sieht im Plangebiet keine Wohnbauflächenentwicklung vor, das Plangebiet grenzt aber direkt an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Da die Fläche bereits heute nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sind die Belange der Landwirtschaft nicht betroffen.

5.2 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Delpstraße erschlossen. Das Plangebiet wird über Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Darüber hinaus gibt es noch eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr von der Kardinal-von-Galen-Straße zur Delpstraße sowie Wege in der Grünfläche, die bereits im Bestand vorhanden sind.

5.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs-, Hochwasserrisikogebieten oder Wasserschutzzonen.

5.4 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraums und grenzt an drei Seiten an Wohnbauflächen bzw. an das Schulgelände des Gymnasiums Georgianum. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Rheine – Emden in Nord-Süd-Richtung.

Das Zentrum des Geltungsbereichs wird von einer Ruderalflur geprägt, die zum Teil einer intensiven Freizeitnutzung unterliegt. Im Süden verläuft der ehemalige Kleinbahndamm, der mit Stieleichen, Spitzahorn, Hainbuche und anderen Gehölzen bestockt ist, die Altersstrukturklasse beträgt II bis III. An der Westseite des Plangebietes stocken Stieleichen der Altersstrukturklasse II bis IV, als Begleitholzarten treten dort Sandbirke, Spitzahorn und Amerikanische Roteiche auf. Dieser Baumbestand ist genauso ortsbildprägend wie der bestockte Kleinbahndamm.

An der Ostseite der Bahnlinie befindet sich ein standortgerechter Gehölzbestand aus Stieleiche, Sandbirke, Hartriegel, Brombeere, Weide, Spitzahorn und Pfaffenhütchen der Altersstrukturklasse J bis II.

Im Nordosten des Plangebietes stocken an der Südseite der Delpstraße einige Waldkiefernexemplare der Altersstrukturklasse II bis III, dort treten Spitzahorn, Amerikanische Roteiche und Ziergehölze hinzu.

Entlang der Kardinal-von-Galen-Straße stehen einige Einzelbäume und vereinzelt Gehölzaufwuchs.

Altersstrukturklassen, Olaf von Drachenfels, NLWKN:

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

Im Jahr 2019 erfolgte eine Brutvogel- und Fledermauskartierung, die im Jahr 2024 aktualisiert wird. Die Gehölzränder im Westen und Süden des Plangebietes fungierten 2019 als Fledermausleitlinien, Quartiere von Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Innerhalb der Gehölzstrukturen wurden gehölzbesiedelnde Brutvögel und Höhlenbrüter erfasst, deren essentiellen Nahrungshabitate sich nicht auf der Ruderalflur befinden. Die Ruderalflur war nicht besiedelt.

Im Bebauungsplan werden fast alle vorhandenen Gehölzstrukturen als öffentliche Grünflächen festgesetzt und somit erhalten. Nur die Waldkiefern im Nordosten werden entfernt, dort werden auch die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten der festgestellten Brutvogelarten beseitigt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden für die betroffenen Arten vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (Nistkästen, dichte Gehölzpflanzung) – diese werden nach Vorliegen des neuen Faunagutachtens konkretisiert. In Teilbereichen werden neue Gehölzpflanzungen angelegt und als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Erschließungsstraßen werden mit Bäumen durchgrünt.

Der artenschutzrechtliche Aspekt wird in der noch zu erstellenden Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP) abgearbeitet, als Grundlagen werden die Biotoptypenkartierung und das Faunagutachten fungieren.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen Versiegelungen und eine Veränderung des Landschaftsbildes, da eine Freifläche überbaut wird. Der lokale Wasserkreislauf wird nicht verändert, da eine vollständige Oberflächenwasserversickerung vorgesehen ist.

Eine negative Veränderung des Makroklimas tritt nicht ein, nur das Mikroklima wird sich verändern, da sich der Anteil der versiegelten Flächen vergrößert, zur Minderung dieses Effektes werden Bäume im öffentlichen Straßenraum gepflanzt.

5.5 Belange des Klimaschutzes / Klimaanpassung

Mit der Entwicklung als Wohngebiet steigt der Versiegelungsgrad der Fläche, damit verbunden sind nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Wasser- und Temperaturhaushalt des lokalen Kleinklimas.

Den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird mit der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers entgegengewirkt. Damit wird einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere von Starkregenereignissen und Hitzeinselbildung, Rechnung getragen. Die Grundstückgrößen sind vergleichsweise gering, was zu einer dichteren und effizienteren Bebauung führt.

Die neu entstehenden Gebäude werden den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EEWärmeG und EnEV) entsprechen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen und verpflichten zur Nutzung von Solarenergie. Sofern davon Gebrauch gemacht wird, kann damit ein positiver Beitrag zum Stadtklima geleistet werden. Die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen kann zur Verminderung des Aufheizeffektes in den Sommermonaten sowie zur Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen beitragen und außerdem Lebensräume für die biologische Vielfalt schaffen.

Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50m² aufweisen, sind laut NBauO ab 2025 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen (alternativ solarthermische Anlagen) auszustatten. Auch bei Bauvorhaben die vor 2025 beantragt werden ist durch den Bebauungsplan die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch eine entsprechende Festsetzung geregelt.

5.6 Belange des Immissionsschutzes

5.6.1 Schallimmission

Westlich des Plangebietes befinden sich Bahnanlagen. Östlich und nördlich des Plangebietes befindet sich die Delpstraße und Kardinal-van-Galen-Straße. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die notwendigen Schallimmissionen aus Bahn- und KFZ-Verkehr aktualisiert und notwendige Schallschutzmaßnahmen über bauliche Anlagen wie eine Lärmschutzwand durchgeführt und näher erläutert.

5.6.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Aufgrund der städtischen Lage befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe, von welchem Geruchsmissionen ausgehen könnten.

5.7 Belange der Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Lingen südlich der Delpstraße und westlich der Kardinal-van-Galen-Straße und ca. 2 km nördlich von der Innenstadt der Stadt Lingen (Ems). In der Nähe vom Plangebiet befinden sich eine Grundschule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie gewerbliche Nutzungen.

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner des Wohngebietes mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs ist somit wohnungsnah sichergestellt.

Auch alle weiteren persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens können in der näheren und weiteren Umgebung in ausreichendem Maße befriedigt werden.

5.8 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel

(Boden-) Denkmale

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, womit in der Regel gerechnet werden kann.

Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2021 eine Luftbildauswertung durchgeführt. Nach den durchgeführten Luftbildauswertungen wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Aufgrund der entsprechenden Stellungnahme der Polizeidirektion wurde im 2. Halbjahr 2004 eine Oberflächensondierung mit Bergung der betroffenen Flächen durch eine geeignete Räumfirma, bei der auch evtl. vorhandene Kampfmittel entfernt wurden. Eine dementsprechende Kampfmittelfreigabebescheinigung der Firma liegt vor. Eine entsprechende Freigabe über die Luftbildauswertung ist abzuwarten.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen. (siehe Kapitel 6. "Hinweise")

Altlasten

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

6 Hinweise

Folgende Hinweise werden für den aufzustellenden Bebauungsplan gegeben.

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.

2. Überplanung bestehender Bebauungspläne

Durch die Ausweisung des Wohngebietes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „An den städtischen Tannen“ überplant, angrenzend befindet sich der Bebauungsplan 109 „Zwischen

Mühlenbach und Kleinbahndamm“ sowie der Bebauungsplan zur Unterführung der Bahnstrecke Hamm / Emden Nr. 152.

3. Denkmalschutz

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, womit in der Regel gerechnet werden kann.

4. Kampfmittel

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

5. Artenschutz

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 als 30 cm diese auf Baumhöhlen zu überprüfen. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf überwinterte 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.

Das Herrichten der unbestockten Plangebietsfläche hat im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu erfolgen. Wenn diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist die Fläche auf Bodenbrüter zu untersuchen. Sollten Bodenbrüter angetroffen werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode aufzuschieben.

Die Beleuchtung im öffentlichen Bereich ist insektenfreundlich auszuführen (warmweiß, maximal 3.300 Kelvin, nach oben und hinten abgeschirmt).

Vorgartenflächen dürfen nur für Zuwegungen versiegelt werden, Schotter- u. Kiesflächen sind nicht zulässig, sie sind gärtnerisch zu nutzen.

6. Baugrund

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

7. Löschwasserversorgung

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

8. Nebenanlagen

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

9. Versorgungsleitungen

Im Bereich der erdverlegten Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnnde Gehölze zulässig. Bei Tiefbauarbeiten ist auf Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe dieser Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsträger zu entnehmen.

Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um die Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

10. Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Stadt Lingen (Ems) im Fachdienst Stadtplanung, Elisabethstraße 14 - 16 während der Servicezeiten eingesehen werden.

7 Herangezogene Gutachten und Untersuchungen

- Allgemeine Untergrunderkundungen und Versickerungsbeurteilung gemäß DWA-A 138 – Dr. Schleicher & Partner
- Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme aus der Sicht der europäischen Brutvogel- und Fledermausarten zur geplanten Ausweisung eines Baugebietes in Darne (Stadt Lingen) in 2019 - Diplom-Biologe Klaus-Dieter Moormann, Lingen
- Schalltechnische Untersuchung – TÜV Nord

16. VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch:

Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 04.04.2024

Leiter FB Planung und Hochbau

.....

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

Lingen (Ems),

geändert/angepasst:

Erster Stadtrat

.....

Die Entwurfsbegründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 192, Stadtgebiet in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich im Rathaus ausgelegen.

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

.....

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

Lingen (Ems),

Erster Stadtrat

.....

