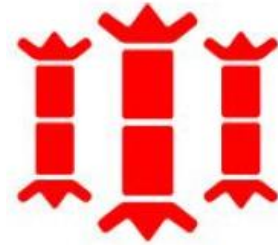


Stadt Lingen (Ems)



Bebauungsplan Nr. 193 nach § 13a BauGB

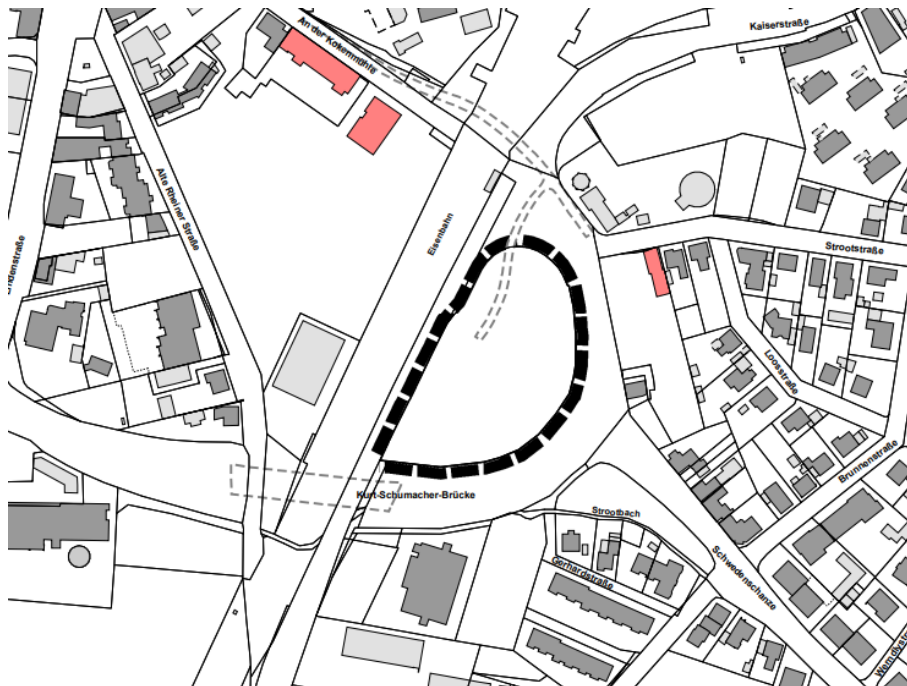
Baugebiet: „Skatepark am Wasserturm“

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

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

Übersichtsplan ohne Maßstab

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



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt nördlich der Kurt-Schumacher-Brücke.

Der Bebauungsplan ist im Original auf einer Planunterlage im Maßstab **1:500** angefertigt worden.

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Allgemeines | 4 |
| 1.1 Planungsanlass | 4 |
| 1.2 Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 Eigentumsstrukturen..... | 4 |
| 1.4 Derzeitige und angrenzende Nutzung..... | 4 |
| Übergeordnete Planung | 4 |
| 1.5 Landesraumordnungsprogramm 2017 | 4 |
| 1.6 Regionales Raumordnungsprogramm 2010 | 6 |
| 1.7 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) | 7 |
| Bestehende Rechtsverhältnisse | 7 |
| 1.8 Rechtliche Grundlagen | 7 |
| 1.9 Bestehendes Planungsrecht | 7 |
| 1.10Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) | 8 |
| Planung | 9 |
| 1.11 Städtebauliches Konzept | 9 |
| 1.12Bauliche Nutzung | 10 |
| 1.12.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 1.12.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche | 10 |
| 1.13 Erschließung | 10 |
| 1.13.1 Fußgänger- und Radverkehr | 11 |
| 1.14 Grünflächen/Grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 1.14.1 Erhaltung von Einzelbäumen..... | 11 |
| 1.14.2 Artenschutzbezogene Ersatzmaßnahmen | 11 |
| 1.15 Ver- und Entsorgung | 11 |
| 1.15.1 Oberflächenentwässerung..... | 11 |
| 1.15.2 Trinkwasserversorgung/Abwasserbeseitigung..... | 11 |
| 1.15.3 Strom / Gas / Telefon | 11 |
| 1.15.4 Abfallentsorgung | 12 |
| 1.16 Planunterlage | 12 |
| 1.17 Städtebauliche Kenngrößen | 12 |
| 1.18 Städtebauliche Kalkulation | 12 |
| Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB | 12 |
| Auswirkungen der Planung | 13 |
| 1.19 Belange der Landwirtschaft | 13 |
| 1.20 Belange des Verkehrs | 13 |
| 1.21 Belange der Wasserwirtschaft | 13 |
| 1.22 Belange von Natur und Landschaft..... | 13 |
| 1.23 Belange des Immissionsschutzes..... | 15 |

| | |
|---|-----------|
| Schallimmissionen (Sportlärm) | 15 |
| 1.24 Belange der Infrastrukturversorgung..... | 16 |
| 1.25 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel | 16 |
| Hinweise..... | 20 |
| Verfahren | 21 |
| 1.26 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB | 21 |
| 1.27 Frühzeitige Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB..... | 21 |
| 1.28 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB | 21 |
| 1.29 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB | 21 |
| Verfahrensvermerke..... | 22 |
| Herangezogene Gutachten und Untersuchungen..... | 23 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion (o.M.)..... | 5 |
| Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010 (o.M.)..... | 6 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|---|
| Tabelle 1: Prüfkriterien zur Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB | 9 |
|---|---|

Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Um das Sport- und Freizeitangebot – besonders für Kinder und Jugendliche – innerhalb der Innenstadt weiter zu steigern und attraktiver zu gestalten, plant die Stadt Lingen (Ems) einen neuen und modernen Skatepark, welcher in zentraler Lage als Ergänzung zu der bestehenden Anlage am Konrad-Adenauer-Ring dienen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193, Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine solche Skateanlage auf der dafür vorgesehenen Fläche zu errichten.

1.2 Geltungsbereich

Der ca. 7.900 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ ist Teil der Gemarkung Lingen und umfasst aus der Flur 7 Teile des Flurstücks 155/20.

1.3 Eigentumsstrukturen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ befindet sich im Eigentum der Stadt Lingen (Ems).

1.4 Derzeitige und angrenzende Nutzung

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Grünfläche mit eingestreutem Baumbestand, auf der im nördlichen Teil der Fläche eine Abzweigung der Fußgängerbrücke endet. Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von der Rheiner Straße und im Übrigen von der Kurt-Schumacher-Brücke umrahmt. Des Weiteren verlaufen westlich der ausgewählten Fläche die Bahntrasse Münster-Emden.

Im weiteren direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich neben Wohngebäuden noch ein Einzelhandelsgeschäft, der Sitz eines Schützenvereins sowie der Wasserturm Lingen. Außerdem liegen weiter nördlich auf der anderen Seite der Bahntrasse der Bahnhof sowie der Zentrale Omnibusbahnhof der Stadt Lingen (Ems) und weiter südwestlich die Veranstaltungsstätte Emslandhallen sowie die EmslandArena.

Übergeordnete Planung

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

1.5 Landesraumordnungsprogramm 2017

Nach den bundes- und landesrechtlichen Verpflichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG, § 2 Nr. 6 NROG) ist die Siedlungsstruktur im Rahmen der Regionalplanung auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. In den Zentralen Orten soll die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel, Wirtschaft, Kultur, Bildung, Gesundheitswesen, Verwaltung sowie Soziales erfolgen, so dass für die dort ansässige Bevölkerung je nach Stufe des Zentralen Ortes der allgemeine tägliche Grundbedarf (in den

Grundzentren), der gehobene Bedarf (in den Mittelzentren) oder der spezialisierte höhere Bedarf (in den Oberzentren) befriedigt werden kann.

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Da diese Änderung keine Auswirkungen auf das Vorhaben des betreffenden Bebauungsplans hat, ist für die vorliegende Planung die Fassung aus 2017 maßgeblich.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen eingeordnet. Das LROP 2017 trifft mit seiner beschreibenden Darstellung in Bezug auf die Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte in Kapitel 2.2 Absatz 01 folgende Aussagen:

„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

„Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.“

Entsprechend dieser Aussagen aus dem LROP 2017 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193, Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“. In diesem Bebauungsplan wird eine Fläche für einen Skatepark zentral im Innenstadtgebiet planungsrechtlich festgesetzt, um das Angebotsfeld der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche in der Stadt Lingen (Ems) ortsnah zu erweitern.

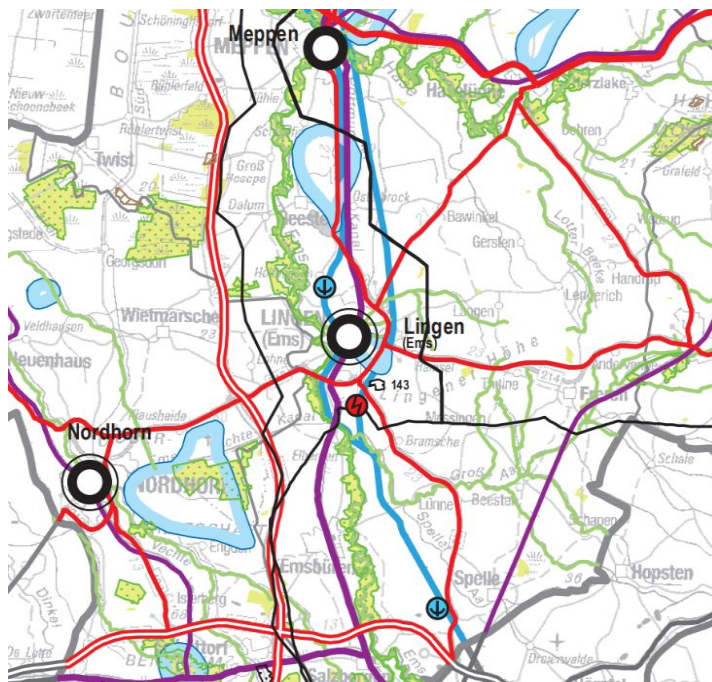


Abbildung 1: Darstellung Lingen (Ems) im LROP 2017 als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion (o.M.)

1.6 Regionales Raumordnungsprogramm 2010

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2010 des Landkreises Emsland weist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion aus.

Das RROP trifft mit seiner beschreibenden Darstellung in Bezug auf die Entwicklung von Versorgungsstrukturen in Kapitel 2.3 Absatz 01 folgende Aussagen:

„Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sind möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorzuhalten.“

„Die bereits im Landkreis Emsland vorhandene Angebotsvielfalt in den Bereichen Soziales und Kultur ist zu erhalten und unter Einbeziehung der demografischen Entwicklung bedarfsgerecht auszubauen. Das ehrenamtliche Engagement in allen Bereichen ist zu fördern.“

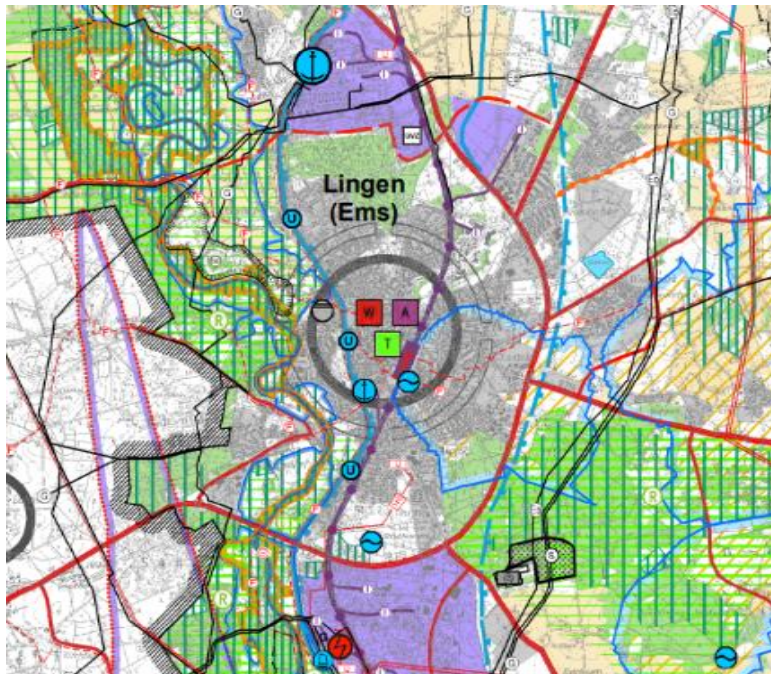


Abbildung 2: Kartenauszug aus dem RROP 2010 (o.M.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ liegt nach zeichnerischer Darstellung des RROP 2010 in einem „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“.

„Zur Deckung des Bedarfs an Trink- und Brauchwasser im Landkreis sind die vorhandenen Trinkwasservorkommen zu sichern. Als „Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung“ sind die im Planungsraum festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebiete um die Wasserwerke in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt.“ (RROP 2010, S. 29)

Außerdem grenzt der Geltungsbereich nach zeichnerischer Darstellung des RROP 2010 im Westen an das „Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“, dort verläuft das Hauptschiennetz des Schienenverkehrs.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Skatepark am Wasserturm“ und dem damit einhergehenden Ausbau der vorhandenen Angebotsvielfalt in den Bereichen Soziales und Kultur orientiert sich die Stadt Lingen (Ems) an den regionalplanerischen Vorgaben. Durch die zentrale Lage des Skateparks wird ein Angebot der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche ortsnahe in zumutbarer Entfernung gesichert.

1.7 Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) ist die vollständige Fläche des Geltungsbereichs des genannten Bebauungsplans Nr. 193, Baugebiet: „Skatepark am Wasserturm“ als „Grünfläche“ dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird damit erforderlich.

Bestehende Rechtsverhältnisse

1.8 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 (NAGB-NatSchG)
- Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der jeweils gültigen Fassung.

1.9 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet war ursprünglich typisch mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Für den Bau der das Plangebiet umrahmenden Straßen sowie die Fußgänger- und Radfahrbrücke wurden Bebauungspläne erstellt. Es erfolgte dann in den 70er bis 80er-Jahren der (Um-)Bau dieser Straßen und der Bau der Fußgänger- und Radfahrerbrücke, welche teilweise auf der Fläche des Plangebiets verläuft. Seitdem wird die Plangebietsfläche ansonsten nur als parkartige Grünfläche genutzt. Hierfür liegt kein Bebauungsplan vor. Eine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes liegt jedoch in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 139 „Linienführung der Schwedenschanze zwischen Südbrücke u. Kiesbergstraße - links“ sowie Nr. 144 „Linienführung der Verbindung Lindenstraße (B213) – Am Schneewall (B70)“.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 193 werden für den Geltungsbereich die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 139 und Nr. 144 in Teilen überplant.

Die Bebaubarkeit der Fläche kann derzeit nicht aus § 34 BauGB abgeleitet werden, da diese Bebaubarkeit sich nicht von der umgebenden Bebauung herleiten lassen kann. Insbesondere haben die umliegenden verkehrlichen Flächen der Hauptverkehrsstraßen auch eine klar trennende Wirkung.

Daher handelt es sich bei der Fläche um eine sogenannte Außenbereichsfläche im Innenbereich, da diese auf allen Seiten von Bebauung umgeben ist. Dies gilt trotz der vergleichsweise geringen Fläche von ca. 0,79 ha, da es sich auch nicht um eine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB handelt.

1.10 Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung von Flächen. Zum Bau bzw. der Verbreiterung der umliegenden Straßen mussten die bis in die 70er-Jahre dort vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Vor der Verbreiterung der umliegenden Straßen bzw. dem Bau der Kurt-Schumacher-Brücke waren die Grundstücke im Geltungsbereich durch Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient damit der Innenentwicklung.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs beträgt 7.903 m². Damit liegt die zu bebauende Fläche eindeutig unter der Grenze von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Somit ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Durchführung der Bebauungsplanaufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind für den definierten Anwendungsbereich darüber hinaus noch weitere gesetzliche Voraussetzungen zu erfüllen. Der Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nur dann eröffnet, wenn der aufzustellende Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen steht. Dieses ist nicht der Fall, so dass die weiteren gesetzlichen Kriterien anhand der folgenden Checkliste (Tabelle 1) geprüft werden können:

| Prüfkriterium | Erfüllt | Nicht erfüllt |
|---|----------------|----------------------|
| Wiedernutzung | X | |
| Nachverdichtung | | |
| Andere Maßnahmen der Innenentwicklung | X | |
| Keine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter | X | |
| Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG | X | |
| Keine UVP nach Landesrecht | X | |
| Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung | X | |
| Baurecht §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB | | |
| Baurechte § 35 BauGB (sog. Außenbereich im Innenbereich und Arrondierung) | X | |

| | | |
|--|---|--|
| Lage im bebauten Siedlungsbereich | X | |
| Keine Vorbereitung von Vorhaben von überörtlicher Bedeutung | X | |
| Größe der Gemeinde (hier: Mittelzentrum) | X | |
| Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung "dienend" | X | |
| Von Bebauung umgeben | X | |
| Keine Auskragung in den Außenbereich | X | |

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

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

Bei einem Planverfahren gemäß § 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). Da die hier vorhandene Grundfläche geringer als 20.000 m² ist, kann in diesem Planverfahren sowohl auf die Umweltprüfung als auch auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Trotz dessen hat die Stadt Lingen (Ems) in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan eine Eingriffsbilanzierung vornehmen lassen, da die durch das Vorhaben verlorenen Werteinheiten kompensiert werden sollen.

Planung

1.11 Städtebauliches Konzept

Ziel und Zweck der Planung ist es, auf der jetzt mit Bepflanzung angelegten Grünfläche durch Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) eine Fläche für einen Skatepark zu schaffen und diesen in die Umgebung zu integrieren.

Zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Entwurf für die geplante Skateanlage entwickelt. Die Festlegung der Lage des Sonstigen Sondergebietes basiert somit auf einer bereits konkretisierten Planung. Das Sonstige Sondergebiet liegt im südlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die Böschung der Kurt-Schumacher-Brücke. Die geplante Skateanlage passt sich in ihrer Form an die zu erhaltenden Bestandsbäume an. Die Böschung inklusive der vorhandenen Bepflanzung sorgt für einen natürlichen, die Skateanlage zum Teil einrahmenden, Sichtschutz. Zugänglich ist die geplante Skateanlage über den Fuß- und Radweg auf der westlichen Seite durch das Plangebiet verlaufenden sowie den Weg, der an der Kurt-Schumacher-Brücke um das Gebiet herumführt.

Die weiteren Flächen des Plangebiets bleiben als öffentliche Grünflächen erhalten, die im Zuge des geplanten Vorhabens aufgewertet werden soll.

1.12 Bauliche Nutzung

1.12.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben genannten Planungsziel wird für das Plangebiet Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Skatepark“ gemäß § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig sind Flächen und Elemente zum Skateboarden, befestigte Wege und Aufenthaltsflächen, dem Skatepark dienende Nebenanlagen (z.B. Lagercontainer) sowie stadtraumübliche Möblierung wie Sitzbänke, Beleuchtung, Müllimer, Fahrradstellplätze und Beschilderungen.

1.12.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die maximal zulässige Grundflächenzahl bestimmt werden.

Im Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird gem. § 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von der Skateanlage überdeckten Flächen anzurechnen und der Fläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gegenüberzustellen. Eine Überschreitung der GRZ – auch in einem nur geringfügigen Ausmaß – ist nicht zulässig.

In dem als Sonstiges Sondergebiet gekennzeichneten Bereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich im südöstlichen Bereich an der Böschung der Kurt-Schumacher-Brücke sowie der Grenze des Geltungsbereichs. Im westlichen Bereich erfolgt die Orientierung entlang des vorhandenen Fuß- und Radwegs, der in die Fuß- und Radbrücke übergeht.

In Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben kann im Einzelfall für eine funktionsgerechte Ausnutzung der Fläche sowie optimale Planung einer Skateanlage von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Lingen (Ems) im Einvernehmen mit der Stadt Überschreitungen der Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m zugelassen werden (Textliche Festsetzung Nr. 7).

1.13 Erschließung

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich von der Rheiner Straße und im übrigen Bereich von der Kurt-Schumacher-Brücke umrahmt. Im Plangebiet sind keine neuen Verkehrsflächen vorgesehen. Nutzer, die den Skatepark mit dem PKW erreichen wollen, finden ca. 40 m südöstlich des Plangebiets entlang der Schwedenschanze bereits bestehende Parkmöglichkeiten.

Das Plangebiet befindet sich zudem in fußläufiger Entfernung zum nördlich gelegenen Bahnhof sowie zum daran anschließenden ZOB der Stadt Lingen (Ems). In der näheren Umgebung befinden sich insgesamt zwei Bushaltestellen, die auch fußläufig erreichbar sind. Zum einen befindet sich die Bushaltestelle „Tecklenburger Straße“ ca. 150 m südlich des Plangebiets an der Rheiner Straße. Zum anderen befindet sich die Bushaltestelle „Thüringer Straße“ ca. 160 m südöstlich des Plangebiets an der Straße Schwedenschanze.

1.13.1 Fußgänger- und Radverkehr

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet von nördlicher Seite zum einen aus Richtung Stadtzentrum über die Fuß- und Radbrücke und zum anderen aus Richtung Bahnhof kommend entlang der Kaiserstraße über die Ampelkreuzung unterhalb der Fuß- und Radbrücke. Des Weiteren verläuft um das Gebiet herum und im westlichen Bereich auf der Fläche ebenso ein Fuß- und Radweg entlang der angrenzenden Straßen. Somit kann das Gebiet auch von Osten und Westen her über die Kurt-Schumacher-Brücke bzw. die Schwedenschanze und die Kreuzung der beiden Straßen sicher erreicht werden. Von Süden kommend liegt die Fläche unmittelbar am Fuß- und Radweg der Rheiner Straße.

1.14 Grünflächen/Grünordnerische Festsetzungen

1.14.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Plangebiet bestehen einige das Ortsbild prägende Einzelbäume. Aufgrund dieser prägenden Bedeutung für das Stadtbild sind diese Bäume gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang hat eine Ersatzanpflanzung entsprechend der abgegangenen Art im Plangebiet zu erfolgen (Textliche Festsetzungen Nr. 2.1).

Mit dieser vorgegebenen Pflanzqualität der neu anzupflanzenden Bäume wird durch die Neupflanzung ein möglichst weitgehender Ersatz des vorher festgesetzten Baumes in Bezug auf die Bedeutung des Baumes für das Stadtbild und für den Artenschutz erreicht werden.

1.14.2 Artenschutzbezogene Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält zu beachtende artenschutzbezogene Hinweise (s. Kap. 7 Hinweise).

1.15 Ver- und Entsorgung

1.15.1 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den vorhandenen Grünflächen innerhalb des Plangebiets in das Grundwasser versickert werden. Diesbezüglich notwendige Versickerungsmulden werden naturnah gestaltet.

1.15.2 Trinkwasserversorgung/Abwasserbeseitigung

In Bezug auf die geplante Skateanlage ist keine Trinkwasserversorgung geplant. Außerdem sind im Zusammenhang mit dem geplanten Skatepark sind keine Toilettenanlagen vorgesehen. Eine Abwasserbeseitigung ist daher nicht notwendig.

1.15.3 Strom / Gas / Telefon

Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches verlaufen zwei Mittelspannungskabel zur Versorgung der umliegenden Stadtteile, sowie ein Niederspannungskabel zur Versorgung der umliegenden Häuser. Das Niederspannungskabel verläuft zudem nördlich quer durch das Baufeld. Im Nordwesten verläuft in der Nähe der Grenze eine Gasleitung, welche ebenfalls zu Versorgung der umliegenden Straßen erforderlich ist.

Diesbezüglich wurden zur Sicherung der bestehenden Versorgungsleitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Leitungsträger festgesetzt (s. Kap. 7 „Hinweise“). Der daraus resultierende Schutzstreifen ist insgesamt 3 m breit.

1.15.4 Abfallentsorgung

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

1.16 Planunterlage

Der Bebauungsplan basiert auf einer automatisierten Liegenschaftskarte (Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen) im Maßstab M. 1:500.

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

Der Planausschnitt liegt in der Gemeinde Stadt Lingen (Ems), Gemarkung Lingen, Flur 7.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Januar 2024).

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

1.17 Städtebauliche Kenngrößen

Das Plangebiet hat eine Größe von 7.903 m². Im Einzelnen ergeben sich folgende städtebauliche Kenngrößen:

| | Flächengrößen | Flächenanteil |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 134 m ² | 1,70 % |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 727 m ² | 9,20 % |
| Öffentliche Grünflächen | 3.328 m ² | 42,11 % |
| Nettobaufläche | 2.971 m ² | 37,59 % |
| Gesamtgröße des Plangebietes | 7.903 m² | 100% |

1.18 Städtebauliche Kalkulation

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Lingen (Ems). Da keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant sind, ergeben sich bei der Realisierung des Plangebiets keine Kosten für den Ausbau von Straßenflächen.

Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 193, Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ enthält folgende Kennzeichnungen:

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (s. Kapitel 6.7 Denkmale/Altlasten/Kampfmittel).

- Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet ist, gekennzeichnet.
- Das gesamte Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Kampfmittel) belastet ist, gekennzeichnet.

Auswirkungen der Planung

1.19 Belange der Landwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

1.20 Belange des Verkehrs

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ resultiert keine Änderung der Hauptverkehrsstraßen in Lingen. Auch sind keine negativen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse oder einschränkende Auswirkungen auf den Bahnverkehr zu erwarten.

1.21 Belange der Wasserwirtschaft

Laut dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2010 (RROP 2010) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ in einem „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“.

In einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde der Stadt Lingen (Ems) vom 12.02.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine Cyanidbelastung im Boden und auch im Grundwasser befindet. Im Bebauungsplan ist dementsprechend festgesetzt, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen unbedingt zu vermeiden sind. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Maßnahme zwingend mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.22 Belange von Natur und Landschaft

Da das Verfahren dieser Bebauungsaufstellung gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Damit besteht kein Erfordernis einer Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Dennoch sollen die durch das Vorhaben verlorenen Werteinheiten kompensiert werden.

Laut der Eingriffsbilanzierung entsteht durch das geplante Vorhaben ein Defizit an insgesamt 4.158 Werteinheiten, die zu kompensieren sind. Der errechnete Kompensationsbedarf soll soweit möglich, durch Maßnahmen der Aufwertung auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 193 stattfinden. Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf wird über den Ersatzflächenpool E460I ausgeglichen.

Insgesamt ist das Minimierungsgebot bei Eingriffen in den Bestand von Natur und Landschaft zu beachten. Darüber hinaus sind die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln.

Unabhängig davon, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann, sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Diesbezüglich wurde im Plangebiet eine Brutvogel-, eine Fledermaus- und eine Biotoptypenkartierung für die Erarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt.

Die Plangebietsfläche ist als Rasenfläche ausgebildet, in der diverse Bäume / Großsträucher als Einzelgehölze stocken. Der Anteil der nichteinheimischen Gehölzarten dominiert, in Teilbereichen befinden sich Rabattenflächen mit Zierstauden / Ziergräsern etc. An das Plangebiet grenzt im Süden die Böschung der Rampe zur Kurt-Schumacher-Brücke, die mit überwiegend heimischen Gehölzen bestockt ist. (siehe Anlage 1) Die Plangebietsfläche liegt isoliert zwischen großflächig versiegelten Bereichen (Straßen, Bahnlinie) und hat keine Vernetzung zu anderen Grünflächen in der Nähe, die Verkehrsflächen sind tagsüber stark frequentiert.

Die Lage des Sonstigen Sondergebiets wurde unter Berücksichtigung einer bereits konkreten Planung für die Skateanlage festgelegt. Dabei wurden vorhandene Bäume berücksichtigt, um möglichst wenig Gehölze entnehmen zu müssen.

Im Plangebiet gibt es einige größere Einzelbäume, die als ortsprägend einzustufen sind. Diese werden im Bebauungsplan einzeln festgesetzt und sind somit dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung mit einem Hochstammbaum derselben Art zu erfolgen. Die öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlage zu entwickeln, bei Abgang von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung mit derselben Art vorzunehmen.

In der für den Planbereich sowie angrenzende Bereiche durchgeführten Brutvogelkartierung wurden im Bereich der geplanten Sondergebietsfläche die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kohlmeise, Amsel, Blaumeise, Buchfink und Rotkehlchen mit jeweils einem Revier erfasst, Kohlmeise zwei Stück. Als CEF-Maßnahmen für Kohl- und Blaumeise sind an Bäumen in der Umgebung zwei Kleinmeisennistkästen und zwei Meisennistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Nistkästen sind mit einem Mindestabstand von 50 m untereinander, eine Mindesthöhe über Niveau 2 m und mit freier Anflugmöglichkeit aufzuhängen. Für die Freibrüter Amsel, Buchfink und Rotkehlchen stehen Ausweichquartiere auf derselben Fläche bzw. unmittelbar angrenzend zur Verfügung. Es handelt sich um weitverbreitete Arten, neue Gehölzpflanzungen sind nicht notwendig, die Revierdichte im Plangebiet ist gering.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen wurden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Ringeltaube, Grünfink, Blaumeise und Zilpzalp festgestellt. Auf diese Arten sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der Bereich erhalten bleibt.

Auf der Planungsfläche konnten in 2024 insgesamt 8 Brutvogelarten und 11 Reviere festgestellt werden. Von den auf der Planungsfläche nachgewiesenen Arten gilt keine Art nach der Roten Liste Niedersachsens 2021 als bestandsgefährdet und wird auch keine Art in der Vorwarnliste geführt. Alle Arten gelten nach BNatSchG § 7 als besonders geschützt. Streng geschützte Arten waren auf der Planungsfläche nicht vertreten.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel durch die Bebauungsplanaufstellung/-umsetzung nicht erfüllt, wenn gemäß den Hinweisen im Bebauungsplan vorgegangen wird.

Im Plangebiet erfolgten drei Nachweise von jagenden Zwergfledermäusen. Die Bedeutung des Plangebiets als Fledermausjagdgebiet ist laut Gutachten gering. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen gibt es im Plangebiet nicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die Struktur des Plangebiets nicht wesentlich verändern, so dass keine negativen Auswirkungen auf das wenig frequentierte Fledermausjagdgebiet ausgehen.

Gehölzrodungs- / Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten 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.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse werden durch die Bebauungsplanaufstellung und dessen Umsetzung nicht erfüllt.

Das Orts- / Landschaftsbild im visuellen Wirkraum, der einen größeren Bereich betrachtet, wird nicht verändert, da ein Teil der öffentlichen Grünfläche bestehen bleibt und der geplante Skatepark sich in die Umgebung einfügt. In der Gesamtschau hat der Geltungsbereich für die Schutzgüter eine geringe Bedeutung, das Plangebiet ist stark anthropogen überformt.

1.23 Belange des Immissionsschutzes Schallimmissionen (Sportlärm)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des geplanten Vorhabens der Errichtung eines Skateparks, wurde durch das Büro HeWes Umweltakustik GmbH (Osnabrück) eine Untersuchung der von der geplanten Skateanlage ausgehenden Schallimmissionen durchgeführt. Skateparks sind als Sportanlagen einzustufen und entsprechend den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV zu beurteilen.

Grundlage für die schalltechnische Untersuchung ist der Entwurf der geplanten Skateanlage des von der Stadt Lingen (Ems) beauftragten Büros DSGN Concepts GmbH.

Auf der Skateanlage wird werktags und sonntags eine Nutzungszeit durchgängig von 7 Uhr bis 22 Uhr angesetzt. Somit ist eine Nutzung der Anlage zur Nachtzeit (werktags sowie sonn-/feiertags von 22 Uhr bis 7 Uhr) nicht zulässig.

Die vorgenommene Untersuchung hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte in allen Zeitbereichen an allen Immissionsorten eingehalten werden, sodass keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe Anlage 2). Eine Vorbelastung durch weitere Sportanlagen besteht nicht.

Ergänzend ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufgenommen, dass Freizeit- und Sportveranstaltungen deren erhöhtes Geräuschaufkommen nicht die Immissionsrichtwerte einhalten, gemäß Freizeitlärmrichtlinie bzw. gemäß 18. BImSchV in Summe auf 18 Kalendertage (im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie Veranstaltungen) beschränkt sind. Es gelten entsprechend die Immissionsrichtwerte für seltene Veranstaltungen der jeweiligen Richtlinie bzw. Vorschrift. Die Veranstaltungen dürfen an nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden. Sie bedürfen einer Einzelgenehmigung durch die Behörde.

1.24 Belange der Infrastrukturversorgung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ werden die Belange der Infrastrukturversorgung nicht berührt. Es handelt sich bei der Nutzung der Fläche um eine sportliche Anlage.

1.25 Denkmale/ Altlasten/ Kampfmittel

(Boden-)denkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch in seiner näheren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzes. Zur Beachtung der Belange der Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan Nr. 193, folgenden Hinweis zum Umgang mit archäologischen Bodendenkmälern übernommen werden:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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

Altlasten

In Bezug auf das Plangebiet betreffende Altlasten wurde vom Landkreis Emsland in der Stellungnahme vom 15.02.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf folgendes hingewiesen:

„Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der auf der Fläche anstehende Boden anthropogen überprägt ist. Insofern können im Stadtgebiet aufgrund der Erfahrungen bei diversen Bodeneingriffen organoleptische (visuelle/geruchliche) Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenverfüllungen mit Abfallstoffen oder schädliche Bodenveränderungen (Bodenverunreinigungen) nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Vorerkundung sowie Begleitung der Maßnahme durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen (Sachverständiger im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine

Person mit vergleichbarer Sachkunde) ist dabei empfehlenswert, um eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.“

Des Weiteren wurde in einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 12.02.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung öffentlicher Belange auf folgendes hingewiesen:

„In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Cyanidbelastung im Boden und auch im Grundwasser. Grundwasserhaltungsmaßnahmen sollten unbedingt vermieden werden. Sind sie jedoch unumgänglich, so ist rechtzeitig im Vorfeld die Untere Wasserbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.“

Aufgrund der beschriebenen (möglichen) Altlasten innerhalb und in der Umgebung des Bebauungsplans sind altlastenbedingte Bodenbelastungen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig auszuschließen. Um innerhalb des Geltungsbereiches im Falle von Bodeneingriffen im Rahmen von Baumaßnahmen und der Nutzung des Grundwassers auf das mögliche Vorhandensein von Altlasten hinzuweisen, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (s. Kapitel 5 „Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB“).

Die Kennzeichnung bezieht sich damit auf mögliche Altlasten und Kampfmittelbelastungen im Plangebiet.

Um basierend auf dieser Kennzeichnung die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich des im Plangebiet allgemein bestehenden Altlastenverdacht im Falle von Bodeneingriffen im Rahmen von Baumaßnahmen und der Nutzung des Grundwassers zum Schutz vor altlastenbedingten Belastungen vorzuschreiben, enthält der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

- Relevante Bodeneingriffe sind zwingend durch einen geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung Abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu begleiten. Grundsätzlich sind alle Abfälle / Bodenaushub analytisch zu deklarieren. Sollten sich bei Tiefbaumaßnahmen organoleptisch (geruchliche/visuelle) Hinweise auf erhebliche Kontaminationsbereiche oder Abfallablagerungen ergeben, sind die Bauarbeiten vorläufig einzustellen und nach unverzüglicher Information des Landkreises Emsland (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) durch den vom Bauherrn einzubindenden Sachverständigen Maßnahmen wie ggf. erforderliche Schutz-/Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
- Grundwasserhaltungen sind unbedingt zu vermeiden. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Maßnahme zwingend mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser sind unzulässig. Die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

Kampfmittel

In Bezug auf mögliche Bombeneinwirkungen wurden die zurzeit vorhandenen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193, Baugebiet „Skatepark am Wasserturm“ betref-

fenden Luftbilder durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Datum vom 18.06.2024 ausgewertet. Auf Grundlage dieser Luftbilddauswertungen liegen in Bezug auf mögliche Bombenblindgänger für das Plangebiet folgende Erkenntnisse vor:

Für den südlichen Teil des Plangebiets hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Es besteht hier somit kein weitergehender Handlungsbedarf.

Für den Großteil des nördlichen und mittleren Bereichs des Plangebiets besteht ein allgemeiner sowie für insgesamt drei kleine Teilbereiche am westlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Für diese Bereiche werden daher seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Sondierungen) empfohlen.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Innenstadtbereich Lingen in der Nähe zu dem zum Zeitpunkt des 2. Weltkrieges noch in Betrieb befindlichen Eisenbahnausbesserungswerkes und des direkt angrenzenden Bahnhofes Lingen. Diese beiden militärstrategisch wichtigen Ziele wurden durch die Alliierten stark bombardiert, was zur Folge hatte, dass das Eisenbahnausbesserungswerk stark zerstört wurde.

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

Nach einem ersten Sondierungsversuch eines beauftragten Kampfmittelbergungsunternehmens wurden im Boden des Plangebiets zu viele eng beieinanderliegende Störfaktoren aufgefunden. Aus diesem Grund war eine Oberflächensondierung, ohne dass in großem Umfang Boden abgetragen werden muss, nicht möglich. Aufgrund des großen Aufwandes werden die entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf den Zeitpunkt der betreffenden Baumaßnahmen (Errichtung der Skateanlage) verlagert. Es erfolgt somit im Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans keine Sondierung des gesamten Plangebietes.

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

In diesen Bereichen ist aufgrund möglicher Bombardierungseinwirkung bei Beginn jeglicher, den Boden betreffenden Baumaßnahmen, eine Überprüfung des betroffenen Geländes im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgänger vorzunehmen.

Unabhängig von der Kennzeichnung des Plangebietes sowie unabhängig davon, dass im Rahmen der durchgeführten Luftbilddauswertung für den südlichen Teil des Plangebietes kei-

ne Bombardierungseinwirkung festgestellt wurde, enthält der Bebauungsplan Nr. 193, Baugebiet: „Skatepark am Wasserturm“ folgenden Hinweis zum Umgang mit Kampfmitteln:

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Sicherheit und Ordnung der Stadt Lingen (Ems) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen (s. Kap. 7 „Hinweise“).

Hinweise

Folgende Hinweise werden für den aufzustellenden Bebauungsplan gegeben:

1. Gesetzliche Grundlage

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. 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 (FD 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.

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.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Träger der in der Fläche des Geh- und Leitungsrechtes verlaufenden Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen.

5. Versorgungsleitungen

Zum Schutz der erdverlegten Versorgungsleitungen sind in den Bereichen der Leitungen nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

6. Artenschutz

- 6.1. Gehölzrodungs- / Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. zulässig, gemäß § 39 BNatSchG.
- 6.2. Vor der Durchführung von Baumfällarbeiten sind bei Bäumen mit einem Brusthöhen-durchmesser größer 30 cm diese auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere zu überprüfen. Sind Baumhöhlen / Spaltenquartiere 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 zuständigen Fachbehörde sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Nistkästen / Fledermauskästen durchzuführen. Sollten Baumhöhlen Nutzungsspuren von Brutvögeln aufweisen, sind ebenso CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Arbeiten sind zu dokumentieren und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

7. Überplanung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 193 werden die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 139li Baugebiet „Linienführung der Schwedenschanze zwischen Südbrücke u. Kiesbergstraße - links“ sowie Nr. 144 Baugebiet „Linienführung der Verbindung Lindenstraße (B213) – Am Schneewall (B70)“ teilweise überplant.

8. 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.

Verfahren

1.26 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 23.01.2024 – 12.02.2024 konnten die bis dahin vorliegenden Planunterlagen zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 193 „Skatepark am Wasserturm“ im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingesehen werden.

In diesem Zeitraum wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingebracht.

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

In der Zeit vom 23.01.2024 – 12.02.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 193 „Skatepark am Wasserturm“ statt.

In diesem Verfahren wurden von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Eingaben vorgebracht, welche die Planung in Frage stellen. Die vorgebrachten Anregungen sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen, wobei sich das als Grundlage für den Bebauungsplan dienende städtebauliche Konzept nicht wesentlich verändert hat.

1.28 Förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom XX.XX.2024 – XX.XX.2024 konnten die Planunterlagen zum Bebauungsplans Nr. 193 „Skatepark am Wasserturm“ im Rahmen einer förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingesehen werden.

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

In der Zeit vom XX.XX.2024 – XX.XX.2024 fand die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplans Nr. 193 „Skatepark am Wasserturm“ statt.

Herangezogene Gutachten und Untersuchungen

- Vermessung – Vermessungsbüro Illguth, Lingen (Februar 2024)
- Biotopenkartierung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Brutvogel- und Fledermauserfassung – Krüger Landschaftsarchitekten, Lingen (Februar 2024)
- Luftbildauswertung – LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst, Hannover (Januar 2024)
- Kampfmitteluntersuchung/Sondierung mittels ferromagnetischer Sonden – Schollenberger Kampfmittelbergung, Celle (Juli 2024)
- Schalltechnische Untersuchung – HeWes Umweltakustik GmbH, Osnabrück (Juni 2024)

