

••••• Konzept zur **Innenentwicklung**



Neue Potenziale in alten Strukturen



**Norbert Post
Hartmut Welters**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund • Köln
www.post-welters.de



STADT LINGEN EMS

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Entwicklung innerstädtischer Flächen gewinnt in der Stadt Lingen zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen in integrierter Lage entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Stadt. Die Innenentwicklung sichert das Funktionieren bestehender Nachbarschaften und die Lebendigkeit des Stadtraums. Zudem kann hiermit dazu beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert wird. Auch der Gesetzgeber hat in der aktuellen Novelle des BauGB die Bedeutung der Innenentwicklung aufgegriffen und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben.

Mit dem vorliegenden Konzept zur Innenentwicklung wird die Stadt Lingen somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gerecht. Das in Zusammenarbeit mit dem Dortmunder Planungsbüro Post • Welters erarbeitete Konzept beinhaltet eine umfangreiche Analyse aller Baublöcke im Lingener Stadtgebiet. Im Ergebnis können baublockspezifische Aussagen zur Eignung für Innenentwicklungsmaßnahmen getroffen werden. Die Analyse zeigt in diesem Zusammenhang auf, welche unterschiedlichen Innenentwicklungspotenziale sich in der Stadt Lingen ergeben. Darüber hinaus enthält das Konzept Handlungsempfehlungen dazu, wie bestehende Potenziale unter Mitwirkung der jeweiligen Eigentümer genutzt und qualitativ aktiviert werden können.

Das Innenentwicklungskonzept dient als Grundlage für einen langfristigen Prozess in der Stadt Lingen. Die Ergebnisse bilden eine wichtige Orientierung für die Steuerung der Innenentwicklung. Sie tragen dazu bei, dass eine unerwünschte Nachverdichtung vermieden wird und stattdessen qualitätvolle Innenentwicklungsprojekte nach nachhaltigen städtebaulichen Maßstäben entstehen. Gleichwohl gilt es, die Innenentwicklung im weiteren Prozess mit den BürgerInnen gemeinsam zu gestalten. Dabei können durch weitere Anregungen und Initiativen zusätzliche Projekte entstehen.

Ich freue mich darauf, die Innenentwicklung gemeinsam mit Ihnen im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements und der zukünftigen Entwicklung unserer Stadt aktiv voranzutreiben.

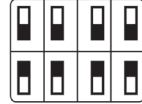
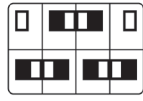
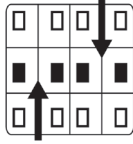
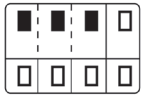
Mit freundlichen Grüßen



Dieter Krone
Oberbürgermeister der Stadt Lingen (Ems)

 **Inhalt**

Aufgabe und Hintergrund	7
Vorgehen	11
Rahmenbedingungen in Lingen	14
Potenziale der Innenentwicklung in Lingen	22
<i>Empfehlungen für Phase B</i>	40
Anhang (Ergebnistabellen und -karten Grob-/Feinfilter)	



Konzept zur Innenentwicklung

... Aufgabe und Hintergrund

Das Thema Innenentwicklung hat in den letzten Jahren vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, des Klimawandels und der Energiewende stark an Bedeutung gewonnen. Städte und Gemeinden sind aufgefordert im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches,

den Grundsatz »Innen- vor Außenentwicklung« aktiv umzusetzen. Innenentwicklung meint dabei nicht nur die Nutzung un bebauter Flächen im Siedlungsgefüge, sondern vielmehr die zukunftsfähige Weiterentwicklung von Nachverdichtungspotenzialen in bestehenden Gebäude und Stadtstrukturen.

Die Bedeutung der Innenentwicklung

Innenentwicklung ist heute ein elementarer Teil einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung. Ziel dabei ist es, die Funktionsfähigkeit bestehender Stadtquartiere in Zukunft zu sichern, eine kompakte Stadtstruktur zu erhalten und Freiräume zu sichern. Mit der Umsetzung von Innenentwicklungsmaßnahmen gehen eine Reihe von Vor- und Nachteilen einher, die im Folgenden vorgestellt werden.

Der Fokus der Stadtentwicklung auf bestehende Stadtquartiere ist vor allem dadurch begründet, dass es einen Generationenwechsel in Stadtvierteln aus den 1950-er bis 1970-er Jahren gibt und in näherer Zukunft geben wird. Um diese Quartiere als attraktive Wohnstandorte zu erhalten und Leerstände zu vermeiden, ist eine gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen an heutige und zukünftige Wohnbedürfnisse notwendig. Der Erhalt einer kompakten Stadtstruktur ist

maßgeblich für eine effiziente und kostengünstige Infrastruktur (Energie, Wasser, Verkehr). Durch kurze Erschließungswege und hohe Auslastung der Infrastruktur können Kosten für neue Infrastruktur eingespart werden und notwendige Investitionen in den Bestand sind eher möglich. Des Weiteren trägt Innenentwicklung zum Schutz des Freiraums im Außenbereich bei. Sie dient somit auch dem Erhalt natürlicher, vernetzter Landschaftsstrukturen, die Flora und Fauna einen natürlichen Lebensraum und dem Menschen einen Erholungsraum bieten. Gleichzeitig darf die Innenentwicklung nicht zu einem Verlust ökologisch wertvoller Flächen im Innenbereich führen. Eine Herausforderung stellt die Innenentwicklung aufgrund des aufwendigen und zeitintensiven Planungsverfahrens für die Stadtverwaltung dar, da solche Verfahren mit komplizierten Beteiligungsprozessen mit zahlreichen Akteuren verbunden sind.

Neben diesen Folgen der Innenentwicklung für die Allgemeinheit bestehen auch Potenziale und Risiken, die von den betroffenen aktuellen und zukünftigen Eigentümern verschieden bewertet und gewichtet werden können. Dies sind in erster Linie finanzielle und soziale Aspekte. Grundstückseigentümer können durch den Verkauf finanziell profitieren und neue Bauherren können sowohl

beim Grundstückspreis als auch bei den Erschließungskosten Ausgaben einsparen. Ältere Grundstücksbesitzer empfinden den Verkauf eines Grundstücks oft aufgrund des wegfallenden Pflegeaufwandes als Entlastung. Durch die räumliche Nähe können beide Seiten (meist Jung und Alt) profitieren, insbesondere bei Familien können so zwei Generationen unabhängig voneinander und doch in direkter Nähe zueinander leben.

Tabelle 1 | Potenziale und Risiken der Innenentwicklung

	Potenziale (+)	Risiken (-)
Allgemeinheit	Ressourcenschonung <ul style="list-style-type: none"> • Weniger Autoverkehr durch kurze Wege • Keine Baumaßnahmen für neue Infrastruktur • Erhalt von Freiräumen im Außenbereich 	
Bevölkerung und Stadtverwaltung	Finanzielle Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierte Ausgaben für neue Infrastruktur • Freie Mittel für Investitionen • Verringerte Pro-Kopf-Kosten für bereits bestehende Infrastrukturen Stärkung vorhandener Versorgungsstrukturen Verjüngung überalterter Strukturen <ul style="list-style-type: none"> • Durchmischung von demographisch homogenen Strukturen 	Gefahr des Verlusts innerstädtischer Freiräume Erhöhter Beteiligungs-/ Abstimmungsaufwand <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung der Eigentümer und potenziellen Bauherren
Bisherige Grundstücksbesitzer	Finanzielle Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Einnahmen durch Grundstücksverkauf Soziale Aspekte <ul style="list-style-type: none"> • Evtl. Nähe zu eignen Kindern • Neue Nachbarn • Reduzierung des Pflegeaufwands für das Grundstück 	Stärkere Immissionen (Verkehr und Lärm) <ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Nutzung der Infrastruktur Gefahr von Nachbarschaftskonflikten (Bei schlechter Kommunikation und fehlender Rücksichtnahme möglich)
Zukünftige Grundstücksbesitzer	Finanzielle Vorteile <ul style="list-style-type: none"> • Einsparung von Erschließungskosten • Evtl. Kauf von Familiengrundstücken Soziale Aspekte <ul style="list-style-type: none"> • Evtl. Nähe zu Eltern • Einbindung in funktionierende Nachbarschaft 	Gefahr von Nachbarschaftskonflikten <ul style="list-style-type: none"> • Bei schlechter Kommunikation und fehlender Rücksichtnahme möglich

Leitziele der Innenentwicklung

Die Stadt Lingen sieht eine strategische Innenentwicklung im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung vor. Sie hat dazu vier Leitziele entwickelt, die sich sowohl auf das Ergebnis als auch auf den Prozess der Innenentwicklung beziehen.

Ziel 1: Nachhaltige bauliche Entwicklung

Durch gesellschaftliche Veränderungen wie den demographischen Wandel und den Klimawandel ergeben sich neue Anforderungen an Wohnraum und Lebensumfeld. So werden beispielsweise kleinere und energetisch hochwertigere Wohneinheiten vermehrt nachgefragt. Bestehende Angebote am Wohnungsmarkt werden diesen Anforderungen häufig nicht ausreichend gerecht. Gleichzeitig kann reiner Neubau auf der Grünen Wiese verbunden mit Leerstand im Bestand keine Lösung sein. Daher sind für eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung gezielte Maßnahmen der Innenentwicklung notwendig, die eine nachhaltige bauliche Entwicklung ermöglichen.

Ziel 2: Qualitätsvolle Entwicklung/ behutsame Nachverdichtung

Innenentwicklung wird unter dem Stichwort »Nachverdichtung« fälschlicherweise manchmal als Minderung der Wohnqualität verstanden. Das Gegenteil ist jedoch der Fall - Innenentwicklung kann und soll Wohnqualitäten erhalten und erhöhen. Dazu will die Stadt Lingen eine strategische Steuerung der Innenentwicklung umsetzen.

Ziel 3: Innenentwicklung FÜR die BürgerInnen

Die Stadt Lingen ist beim Thema Innenentwicklung aktiv, um den BürgerInnen weiterhin und zukünftig attraktive Wohnstandorte und ein attraktives Wohnumfeld bieten zu können. Innenentwicklung trägt zum Allgemeinwohl bei und hat auch direkte Vorteile für die lokale Bevölkerung (bspw. durch Investitionen in bestehende statt neue Infrastruktur).

Ziel 4: Innenentwicklung MIT den BürgerInnen

Um Innenentwicklung FÜR die Bürgerinnen und Bürger betreiben zu können, ist es von großer Bedeutung die Anliegen und Vorstellungen in der Bürgerschaft in Erfahrung zu bringen. Das Thema Beteiligung ist im Zusammenhang mit Innenentwicklung von besonderer Bedeutung, da sich Potenzialflächen für eine Nachverdichtung zum großen Teil im Besitz von Einzeleigentümern befinden. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und die Zusammenarbeit in der Nachbarschaft sind daher entscheidend, um erfolgreich Innenentwicklung betreiben zu können. Innenentwicklung wird in Lingen aus diesen Gründen als partizipativer Prozess verstanden.

Diese Ziele bilden die Grundlage für das weitere Vorgehen. Zur Erreichung der Ziele soll das vorliegende Konzept zur Innenentwicklung maßgeblich beitragen.

Abbildung 2 | Innenentwicklung durch Neubauten (vorher/nachher)



Abbildung 3 | Innenentwicklung durch Anbauten



Abbildung 4 | Innenentwicklung durch Aufbauten



Wie kann Innenentwicklung konkret aussehen?

Innenentwicklung durch Neubauten

Eine Form der Innenentwicklung ist der Bau von neuen Gebäuden in integrierten Lagen. Hierbei werden Potenziale von Brach- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches genutzt. Dazu zählen klassische Baulücken und Brachflächen, aber auch weiträumige Blockinnenbereiche. Im Rahmen der Innenentwicklung werden solche untergenutzten Flächen aktiviert. Das gerade im ländlichen Raum beliebte Einfamilienhaus kann so in bestehende Strukturen integriert werden. Die neuen Nachbarn führen zu einer Durchmischung von sonst oft homogen strukturierten Wohngebieten.

Innenentwicklung durch An- und Aufbauten

Auch bestehende Gebäude bieten Potenziale für die Innenentwicklung. Mögliche Maßnahmen sind hier insbesondere An- und Aufbauten. Besonders Gebäude der 1930-er bis 1950-er Jahre, die häufig zu wenig Wohnfläche für heutige Ansprüche bieten, können so zukunftsfähig werden. Aber auch große Einfamilienhäuser späterer Jahrgänge werden durch sinnvolle Umbauten attraktiver, beispielsweise wenn durch den Umbau zwei Wohneinheiten im Gebäude möglich werden.

... Vorgehen

Gesamtprojekt

Den Herausforderungen einer zukunftsgerichten Stadtentwicklung stellt sich die Stadt Lingen mit einer zielgerichteten Strategie zur Innenentwicklung. Dieses Konzept legt dafür den Grundstein. Im Rahmen einer umfangreichen, gesamtstädtischen Analyse werden konkrete Potenzialflächen der Innenentwicklung identifiziert und priorisiert. Darüber hinaus enthält das Konzept eine Strategie zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in Lingen.

Die Innenentwicklungsstrategie in Lingen ist mittelfristig angelegt und in drei Phasen unterteilt. Zunächst werden in Phase A die Innenentwicklungspotenziale in ganz Lingen untersucht und konkrete Eignungsgebiete ermittelt. In Phase B werden entsprechend der Ergebnisse aus Phase A Pilotprojekte

ausgewählt, in denen Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden sollen. Die ausgewählten Projekte werden in der darauf folgenden Phase C umgesetzt.

Das vorliegende Konzept dokumentiert die Ergebnisse der Phase A »Eignungsgebiete ermitteln«. Phase A begann im Juni 2013 mit der ersten Sitzung des Arbeitskreises. Bis Anfang 2014 erfolgte in Abstimmung mit dem Arbeitskreis eine umfassende Analyse des gesamten Lingener Stadtgebietes. Ein Beschluss zur Innenentwicklungsstrategie durch den Rat der Stadt Lingen soll im Jahr 2014 erfolgen. Im Übergang zur Phase B wird die Innenentwicklungsstrategie auf Infoveranstaltungen der Lingener Bürgerschaft vorgestellt.

Abbildung 5 | Projektablauf

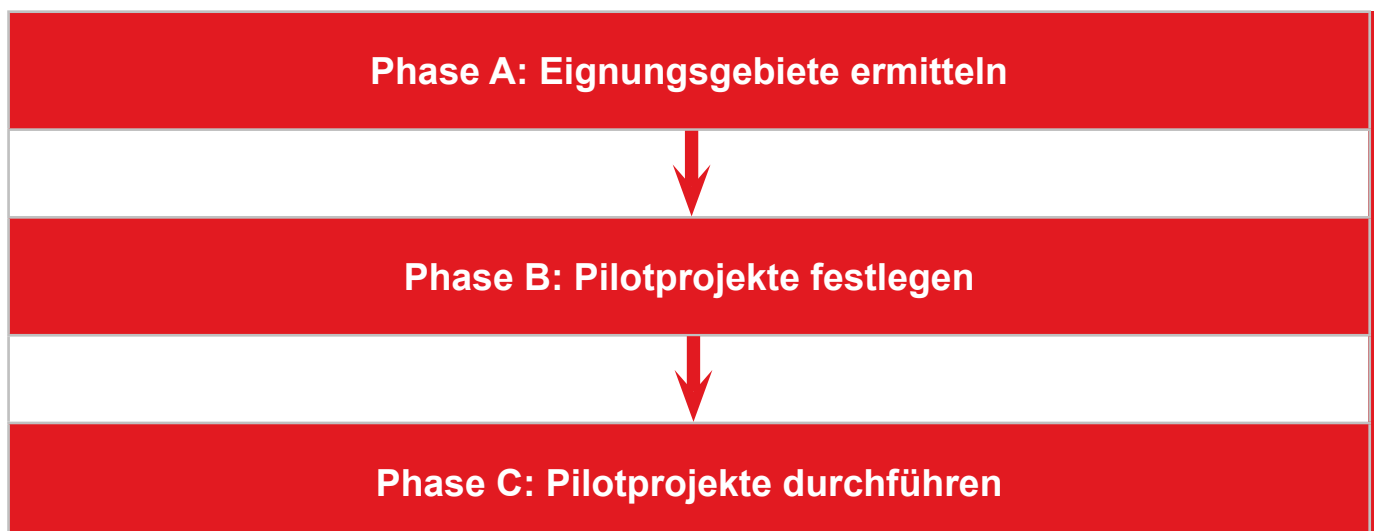


Abbildung 6 | Ablauf Projektphase A

Zeitraum	Arbeitsschritt	Termine
bis Juni 2013	Vorbereitungsarbeiten	Ratssitzung 30. Januar 2013 1. Arbeitskreissitzung 05. Juni 2013
bis Februar 2014	Umfassende Analyse der Stadt Lingen Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials durch Grob- und Feinfilter	2. Arbeitskreissitzung 10. Dezember 2013
Sommer 2014	Zwischenbericht Abgabe Beschluss zum Innenentwicklungskonzept Vorstellung des Konzeptes in der Öffentlichkeit	3. Arbeitskreissitzung 4. Arbeitskreissitzung Sitzung des Planungs- und Bauausschusses Öffentliche Informationsveranstaltung

Die Koordinierung dieser Projektphase wurde von einer Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung übernommen. Ein Arbeitskreis aus Vertretern der Verwaltung, der Politik und Fachleuten hat in regelmäßigen Abständen die Vorgehensweise und Zwischenergebnisse diskutiert. Folgenden Mitgliedern des Arbeitskreises wird für Ihre konstruktive Mitarbeit gedankt:

- Thomas Brümmer (CDU-Fraktion)
- Ursula Haar (CDU-Fraktion)
- Uwe Hilling (CDU-Fraktion)
- Günter Reppien (CDU-Fraktion)
- Edeltraut Graeßner (SPD-Fraktion)
- Margitta Hüskern (SPD-Fraktion)
- Atze Storm (Fraktion die Bürgernahen)

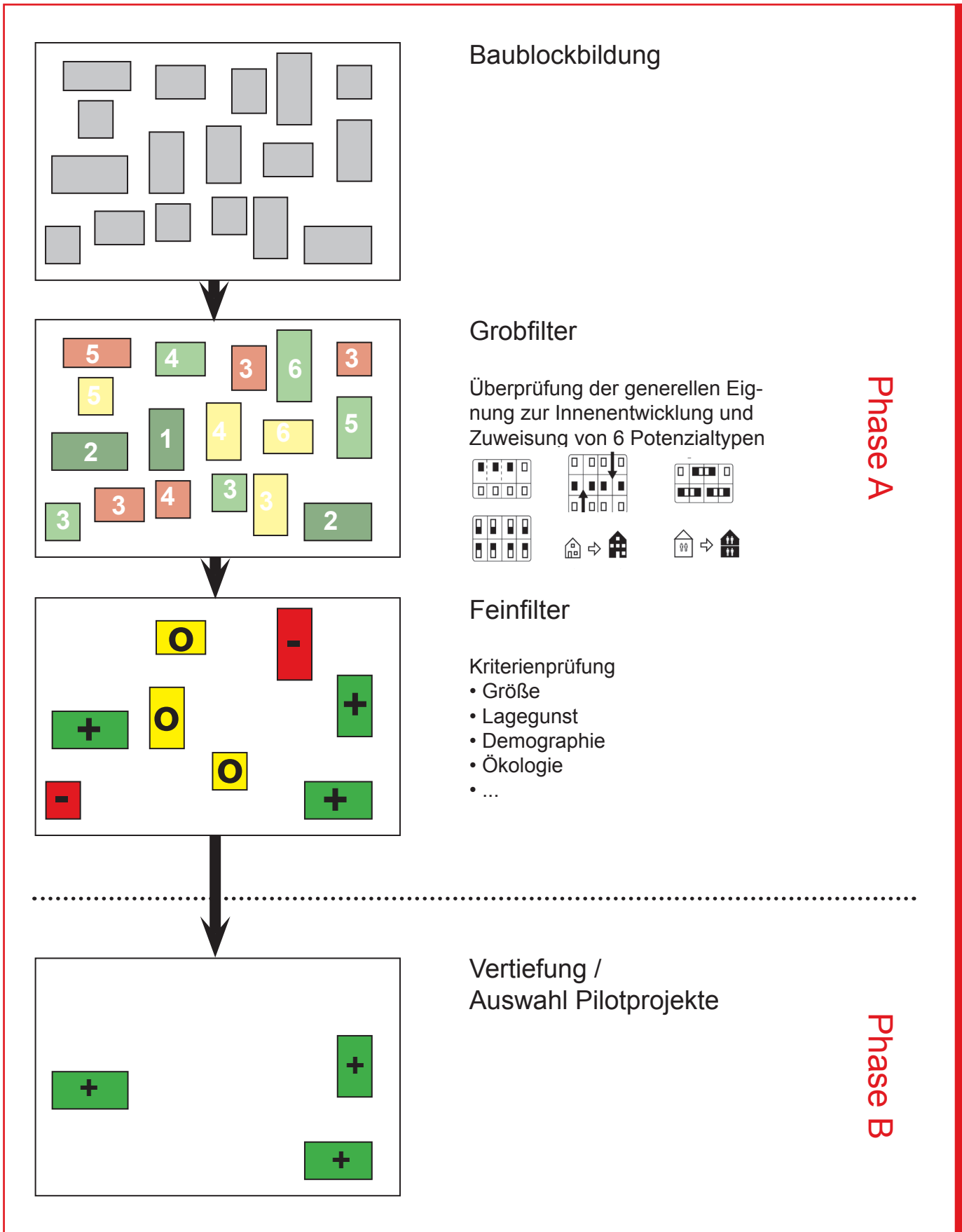
- Birgit Kemmer (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
- Peter Supritz (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)
- Jens Beeck (Liberale Fraktion)
- Lothar Schreinemacher (Stadtbaurat)
- Georg Lisiecki (Stadtbaurat; bis Ende 2013)
- Matthias Klesse (Leiter FB Stadtplanung und Hochbau)
- Peter Bohn (Leiter FD Stadtplanung; bis Mitte 2014)
- Roger Loh (FD Stadtplanung; bis Ende 2013)
- Judith Nurmman (FD Stadtplanung)
- Marc Pavlitzek (FD Stadtplanung)
- Vertreter des Planungsbüros Post • Welters

Methodik

Zur Entwicklung des vorliegenden Konzeptes wird eine umfangreiche Analyse der bebauten Bereiche durchgeführt. Die Analyse ist in drei Schritte unterteilt. Zunächst erfolgt die Einteilung des gesamten Stadtgebietes in Baublöcke. Diese werden anschließend einzeln betrachtet und einem Grobfilter unterzogen, um die generelle Eignung zur Innenentwicklung zu bewerten. Das Ergebnis des Grobfilters ist eine Analysekarte, die gesamtstädtische

Innenentwicklungspotenziale der Stadt Lingen abbildet. Diejenigen Baublöcke, für die sich im Grobfilter ein besonderes Innenentwicklungspotenzial ergibt, werden anschließend mithilfe eines Feinfilters vertiefend geprüft. Im Ergebnis werden alle Potenzialflächen identifiziert, in denen Innenentwicklung nicht nur denkbar, sondern wahrscheinlich auch umsetzbar ist. Diese können in der folgenden Phase B weiter vertieft werden.

Abbildung 7 | Methodik Projektphase A



... Rahmenbedingungen in Lingen

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick zu den Rahmenbedingungen der zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Stadt Lingen. Dabei werden die Themen Stadtstruktur, Bevölkerungsentwicklung sowie Gebäudebestand und Wohnungsmarkt

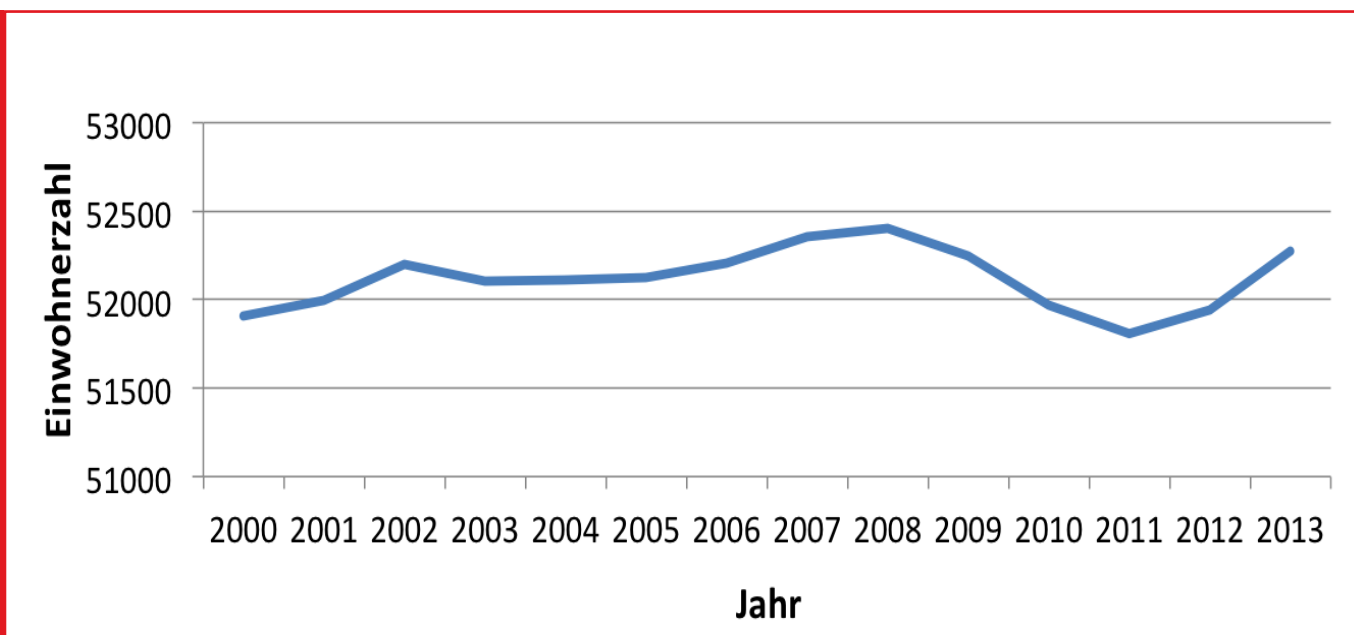
behandelt. Es wird sowohl auf die aktuelle als auch die prognostizierte Situation eingegangen. Diese Daten bilden eine wichtige Grundlage für die Innenentwicklung, da sie auf zukünftige Herausforderungen und Handlungsschwerpunkte hinweisen.

Stadtgliederung

Die Stadt Lingen besteht aus der Innenstadt und 10 Ortsteilen, die sich zum Teil in kleinere Ortschaften untergliedern. Das Stadtgebiet ist mit 25.152 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz der bevölkerungsreichste Teil von Lingen. Danach folgt der Ortsteil Laxten mit 6.555 EinwohnerInnen.

In zwei Ortsteilen wohnen unter 1.000 Menschen. Der Ortsteil mit den wenigsten Einwohnern (166 Einwohner) ist Brockhausen. In den übrigen Ortsteilen leben jeweils zwischen 1.000 und 4.000 Menschen (Stand 31.12.2013 - jeweils nur mit Hauptwohnsitzen).

Abbildung 8 | Einwohnerzahl (jeweils zum 31.12. eines Jahres, nur Hauptwohnsitz)



Bevölkerungsentwicklung

Lingen ist mit Abstand die größte Stadt des Landkreises Emsland. Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2000 trotz einiger Schwankungen insgesamt gewachsen (s. Abb. 8). Im Jahr 2000 hatten 51.907 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Lingen. Die aktuelle Bevölkerungszahl am 31.12.2013 betrug 52.276 EinwohnerInnen (nur Hauptwohnsitze) bzw. 55.868 EinwohnerInnen (Haupt- und Nebenwohnsitze). Aufgrund der aktuell steigenden Zahl an Zuwanderern kann sich die Bevölkerungszahl relativ konstant halten. Ab 2030 ist eine Abnahme der Bevölkerungszahl wahrscheinlich. Diese Entwicklung hängt auch mit dem Älterwerden der Bevölkerung zusammen.

Zwischen den Jahren 2000 und 2002 hat die Anzahl an Zuzügen über Einheits- und Gemeindegrenzen zugenommen und somit das negative Wanderungssaldo (-232 Einwohner im Jahr 2000) ausgeglichen. In den letzten Jahren hat es Schwankungen bei den Wanderungsbewegungen gegeben. 2012 und 2013 konnten vermehrt Zuzüge verzeichnet werden. Im Jahr 2013 lag ein positives Wanderungssaldo von +480 Wanderungsbewegungen vor (s. Abb. 9).

Für das Saldo von geborenen und gestorbenen Menschen in der Stadt Lingen lässt sich bei einer Betrachtung seit dem Jahr 2000 ein abnehmender Trend feststellen. Im Jahr 2006 wurde dabei erstmals ein negatives Gesamtsaldo von -40 erreicht. Zwischen 2008 und 2012 ist das negative Saldo jedoch stabil geblieben und erst im Jahr 2013 kam es zu einer Steigerung des Geburtendefizits (s. Abb. 10).

Der Anteil der Menschen zwischen 0 und 17 Jahren ist zwischen 2000 und 2013 von 21,5 % auf 17,0 % zurückgegangen. Ein Rückgang ist auch bei der Gruppe der 30 bis 44-Jährigen zu verzeichnen, während der Anteil der 18 bis 29-Jährigen

Abbildung 9 | Bevölkerungsentwicklung Wanderungen

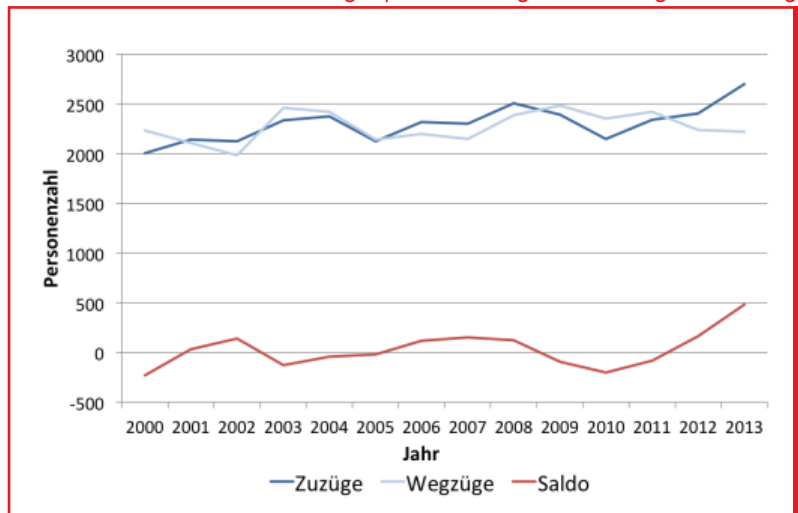


Abbildung 10 | Natürliche Bevölkerungsentwicklung

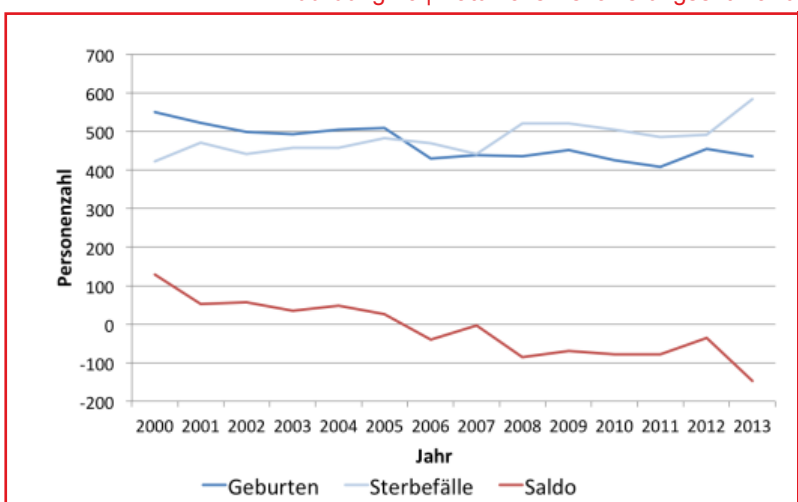


Abbildung 11 | Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen (jeweils zum 31.12. eines Jahres)

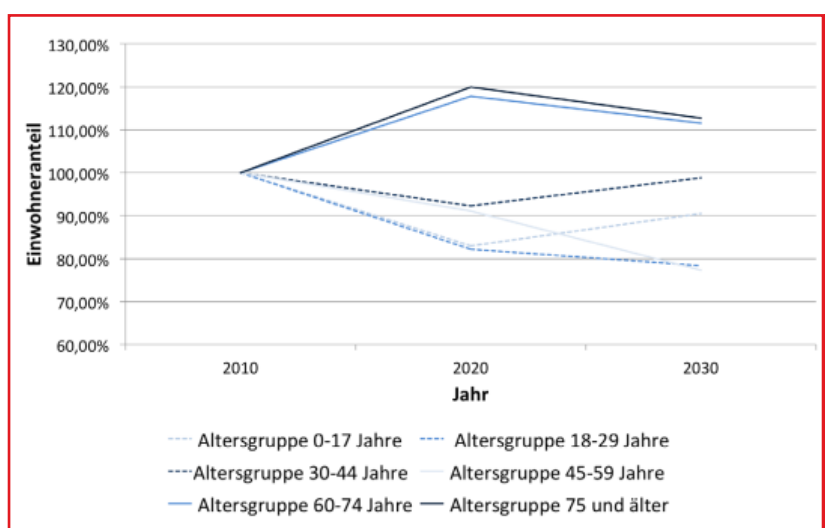


Abbildung 12 | Anzahl Wohneinheiten

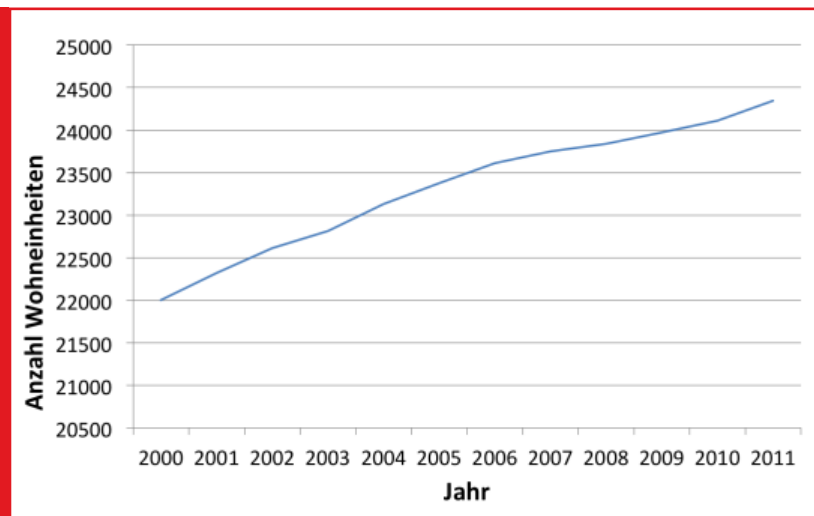


Abbildung 13 | Gebäudealter

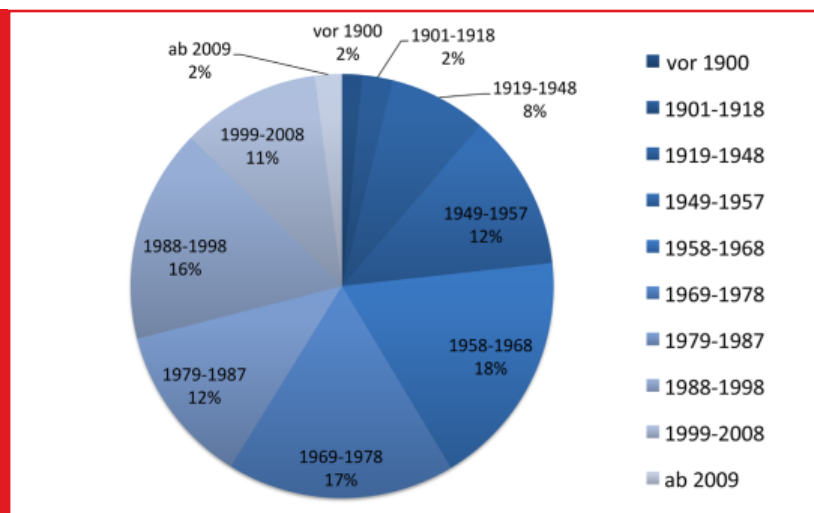
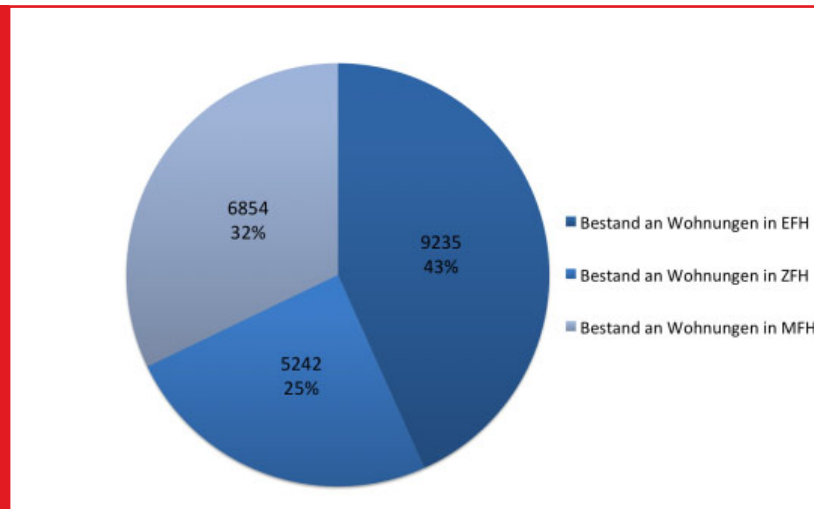


Abbildung 14 | Wohnungen nach Gebäudetypen (Stand 2011)



leicht angestiegen ist. Der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen ist gestiegen. Die Gruppe der über 75-Jährigen machte im Jahr 2013 9,4 % der Bevölkerung aus. Die Prognose geht von einer relativen Zunahme der älteren Bevölkerung aus, während der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (bis 29 Jahre) abnehmen wird (s. Abb. 11).

Gebäude und Wohnungen

Gebäudetypen und Wohneinheiten

Der Wohnungsbestand in Lingen betrug im Jahr 2011 24.350 Wohneinheiten. Er hat seit Anfang der 2000er Jahre konstant um rund 11% zugenommen (Betrachtung 2000-2011; s. Abb. 12). Insgesamt betrachtet, befanden sich Anfang des Jahres 2013 mit einem Anteil von 68,2% die meisten Wohneinheiten in freistehenden Häusern. 43,0% der Wohneinheiten befinden sich in Einfamilienhäusern und 25,0% in Zweifamilienhäusern (Stand 2011, s. Abb. 14)¹. Der Anteil der Einfamilienhäuser liegt unter dem Landesanteil von 52,6% und unter der Verteilung im Kreis Emsland (66,4%)².

Baualter

Die Gebäude in der Stadt Lingen stammen zu über 88% aus der Nachkriegszeit (ab 1945). Es liegt kein Baualter besonders häufig vor (s. Abb. 13). Die Anteile belaufen sich in den sechs Bauphasen zwischen 1949 und 2008 (je 8-10 Jahre) auf jeweils 11- 18 %³.

1 Quelle: Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Hrsg. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, erstellt am: 01. Februar 2013, Stichtag 31.12.2011

2 Quelle: Zensus 2011, »Gebäude und Wohnungen«, Gemeinde Lingen (Ems) am 09. Mai 2011, Hrsg. Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Ergebnisse zum Stand Mai 2013

3 Quelle: Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Hrsg. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, erstellt am: 01. Februar 2013, Stichtag 31.12.2011

Der größte Anteil des Gebäudebestandes (59,1 %) in der Stadt Lingen ist mit Beginn des Wiederaufbaus Mitte der 1940-er Jahre bis Ende der 1980-er Jahre entstanden. Zudem lässt sich eine zunehmende Bautätigkeit mit Beginn der 1990-er Jahre feststellen. Allein 17,1% des heutigen Gebäudebestandes wurde zwischen den Jahren 1990 und 2000 errichtet. Der Gebäudebestand seit Anfang der 2000er Jahre ist hingegen nicht in dieser Deutlichkeit ausgeprägt. Dieser Anteil liegt in Lingen bei 10,3%⁴.

Eigentumsverhältnisse

Über die Hälfte der Wohnungen (53,1%) in Lingen werden von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt. Rund 44,2%

4 Quelle: Zensus 2011, »Gebäude und Wohnungen«, Gemeinde Lingen (Ems) am 09. Mai 2011, Hrsg. Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Ergebnisse zum Stand Mai 2013

werden zu Wohnzwecken vermietet. Der Leerstand beträgt in Lingen sowie im Kreis Emsland ca. 1,9% und liegt unterhalb des Landesdurchschnitts (3,6%). Die meisten Gebäude in Lingen sind im Privatbesitz. Dieser Anteil beläuft sich auf 89,7%. Die Stadt Lingen weist bei Gemeinschaften von Wohnungseigentümern/-innen ein deutlich höheren Anteil (7,6%) auf als dies im Kreis Emsland (5,7%) der Fall ist. Wohnungsgenossenschaften verfügen in Lingen über nur geringen Gebäudebestand. Ihr Anteil liegt bei 0,2% und ist damit niedriger als der Durchschnitt auf Kreisebene (0,7%) und Landesebene (0,9%). Nur 0,5% des Gebäudebestandes sind im Besitz der Kommune oder kommunaler Wohnungsunternehmen⁵.

5 Quelle: Zensus 2011, »Gebäude und Wohnungen«, Gemeinde Lingen (Ems) am 09. Mai 2011, Hrsg. Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Ergebnisse zum Stand Mai 2013

Dynamik Neubau und Wohnungsmarkt

Baufertigstellung und Wohnbaulandausweisung

Zwischen 2000 und 2011 lässt sich bei jährlich starken Schwankungen insgesamt ein Rückgang der Baufertigstellungsdichte feststellen. Nach einem Höchststand im Jahr 2001 von 6,15 neuen Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner lag die Baufertigstellungsdichte in den Jahren 2007-2010 unter 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. Im Jahr 2011 stieg sie erneut auf 4,61 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner⁶.

Die Schwankungen sind dadurch zu erklären, dass in bestimmten Zeiträumen

6 Quelle: Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Hrsg. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, erstellt am: 01. Februar 2013, Stichtag 31.12.2011

neue Baugebiete erschlossen werden. Die Entwicklung der Baufertigstellung geht daher in groben Zügen mit der Neuausweisung von Wohnbauland in der Stadt Lingen einher.

Insbesondere in den Jahren 2003 bis 2005 wurden im Schnitt 13,5 ha pro Jahr an neuem Wohnbauland ausgewiesen. In den Folgejahren ist dieser Wert deutlich zurückgegangen. Ein besonders deutlicher Anstieg des Wohnbaulands ist wiederum für das Jahr 2011 zu erkennen. In diesem Jahr wurden 28,71 ha Wohnbauland neu ausgewiesen, wovon ein großer Teil auf den Emsauenpark zurückzuführen ist⁷.

7 Quelle: Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Hrsg. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, erstellt am: 01. Februar 2013, Stichtag 31.12.2011

Bodenrichtwert / Mietspiegel

Nach einem deutlichen Anstieg der Bodenrichtwerte von 123 €/qm im Jahr 2000 auf 150 €/qm im Jahr 2001 ist dieser Wert mit zwischenzeitlichen Ausnahmen auch bis ins Jahr 2011 konstant geblieben⁸. Die Stadt Lingen befindet sich mit einem Durchschnittswert von 4,85 €/qm Nettokaltmiete nur leicht über dem Wert

8 Quelle: Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Hrsg. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, erstellt am: 01. Februar 2013, Stichtag 31.12.2011

im Landkreis. Die höchsten Mietpreise sind naturgemäß bei neueren Gebäuden zu verzeichnen. Dabei belaufen sich die Mietpreise (ab April 2010) bei kleinen Wohnungen bis zu 50 qm auf 5,90 €/qm und bei Wohnungen mit über 80 qm auf 5,00 €/qm⁹.

9 Quelle: Stadt Lingen an der Ems, »Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems)«, Nettomonatsmiete in Euro je qm Wohnfläche (ab April 2010), Lingen (Ems) 2013

Fazit

Die Bevölkerungszahl der Stadt Lingen kann vermutlich – vor dem Hintergrund des aktuell positiven Wanderungssaldos – zunächst stabil gehalten werden. Allerdings ist zu erwarten, dass sich die Bevölkerungsstruktur hin zu einem höheren Anteil an Senioren (ab 65 Jahre) und zu einem geringeren Anteil jüngerer Generationen (unter 30 Jahre) verändert. In Zusammenhang mit dieser altersstrukturellen Entwicklung ist langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

Der Gebäudebestand ist durch einen hohen Anteil von Einfamilienhäusern geprägt, die oft durch die Eigentümer bewohnt werden. Gerade in den Gebäuden der 1940-er bis 1970-er Jahre, die einen Anteil von 47% am Gebäudebestand ausmachen¹⁰, ist langfristig ein Generationenwechsel zu erwarten. Bisher besteht in der Stadt Lingen

nur eine sehr geringe Leerstandsquote. Die Bautätigkeit ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen und hat sich vermehrt auf den Bau von Mehrfamilienhäusern verlagert.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung wird in Zukunft weniger neues Bauland benötigt. Die Nachfrage nach barrierefreien, kleineren Wohnungen wird steigen. Gleichzeitig gilt es den Generationenwechsel in den Bestandsgebäuden erfolgreich zu gestalten, um Leerstände zu vermeiden. Dazu müssen die Anforderungen an modernes Wohnen erfüllt werden.

Die Rahmenbedingungen in der Stadt Lingen sind zum einen günstig für eine erfolgreiche Innenentwicklung und machen zum anderen die Handlungserfordernisse der Innenentwicklung deutlich. Welche Innenentwicklungspotenziale an welchen Stellen in der Stadt zu finden sind, wird in diesem Konzept dargelegt.

¹⁰ Quelle: Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen, Hrsg. Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, erstellt am: 01. Februar 2013, Stichtag 31.12.2011

Gebäudetypologie in Lingen

Baujahre	Typ	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhäuser/Reihenhäuser
ab 1990			
1970er/1980er			
1950er/1960er			
vor 1945			<p data-bbox="874 1686 1433 1720">Sonderfall: innerstädtischer Altbau</p> 

Mehrfamilienhäuser

Hochhäuser



...❖ Potenziale der Innenentwicklung in Lingen

Wie bereits erläutert, ist das Konzept zur Innenentwicklung der Stadt Lingen Ergebnis einer umfangreichen Analyse aller bebauten Bereiche des gesamten Stadtgebietes. Die Analyse erfolgt in drei Stufen - Blockbildung, Grobfilter, Feinfilter. Die folgenden Kapitel legen die Vorgehensweise der Analyse de-

tailliert dar und stellen die Ergebnisse der Arbeitsschritte vor. Das Gesamtergebnis der Analyse ist in mehreren Kartenwerken dargestellt, die hier nur ausschnittsweise abgebildet werden können. Zum besseren Verständnis werden die Analyseschritte anhand dreier Beispielblöcke erläutert.

Blockbildung

Ausgangspunkt der Analyse ist die gesamte Stadt Lingen (inklusive aller Ortsteile). Zur Fokussierung der Betrachtung werden in einem ersten Schritt bestimmte Bereiche von der Analyse ausgeschlossen, die sich nicht für eine zusätzliche Wohnbebauung eignen. Dazu gehören die Flächen im Außenbereich (vorwiegend landwirtschaftliche Flächen und Naturräume sowie einzel-

ne Höfe) sowie zusammenhängende, größere Freiflächen im Siedlungsgefüge (meist Wald- und Wasserflächen).

Alle übrigen Flächen im Stadtgebiet sind Teil der Betrachtung. Zur besseren Handhabbarkeit werden sie nach bestimmten Regeln in einzelne Baublöcke eingeteilt und benannt.

Abbildung 15 | Baublockbildung (Ausschnitt)



Abbildung 16 | Beispiel für einen durch Straßen umgrenzten Baublock



Regel 1: Zusammengehörigkeit

Nach der ersten Regel zur Baublockbildung werden Grundstücke zusammengefasst, die aufgrund bestimmter Eigenschaften als zusammengehörig erscheinen:

- **Umgrenzung durch Straßen:**
Mindestens drei Seiten eines Baublocks werden durch Straßen oder andere topographische Elemente (Bahntrassen, Wasserläufe, Wald etc.) begrenzt. Angrenzende einseitig erschlossene Bebauungen bzw. einseitig erschlossene »Restflächen« mit weniger als ca. fünf Wohngebäuden werden i.d.R. dem Baublock zugeschlagen.
- **Inneres Erschließungssystem:**
Es ist ein eigenständiges Erschließungssystem erkennbar (z.B. Schleifen oder Sackgassen mit häufig einhergehend homogener Bebauungsstruktur).
- **Homogene Struktur:**
Es ist eine homogene Siedlungsstruktur oder ein städtebauliches Ensemble oder ein Merkzeichen erkennbar, aufgrund dessen der Block eine Einheit bildet (z.B. Reihenhausbestände der 1950-er bis 1960-er Jahre mit Satteldach oder der 1970-er Jahre mit Flachdach, Gartenhofhäuser der 1970-er Jahre, Geschosswohnungsbaubestände bestimmter Jahrgänge).

Abbildung 17 | Beispiel für einen Baublock mit innerem Erschließungssystem



Abbildung 18 | Beispiel für einen Baublock mit homogener Struktur



Regel 2: Nutzung

Bebaute Bereiche, die keine Wohnnutzung beinhalten, sind nicht weiterer Bestandteil der Untersuchung. Sie können trotzdem in die Betrachtung einbezogen werden, wenn die potenzielle Lagegunst und –qualität im Bezug auf Wohnnutzungen sehr hoch ist (u.a. an hochwertigen Lagen am Wasser).

Regel 3: Benennung

Alle Baublöcke innerhalb eines Ortsteils werden mit einem Kürzel für den jeweiligen Ortsteil (Zwei Anfangsbuchstaben, außer bei Bramsche und Brögbern) und einer fortlaufenden Ordnungsnummer bezeichnet. Reichen definierte Baublöcke über die Grenzen eines Ortsteils hinaus, werden sie demjenigen Ortsteil zugeordnet, in dem der größere Bereich des Baublockes liegt.

Durch die Bildung der Baublöcke wird eine umfassende Analyse des gesamten (Wohn-)Siedlungsbereich möglich. Die nach den genannten Regeln entwickelten Baublöcke bilden die Grundlage für den Grobfilter.

Fallbeispiele

Die nebenstehenden Abbildungen zeigen die Blockbildung bei den drei ausgewählten Beispielblöcken. Beim Baublock Sc 1 (Schepdsdorf 1) handelt es sich um einen Block mit eigenständigem Erschließungssystem. Baublock Ba 32b (Baccum 32b) zeichnet sich durch seine homogene Bebauungsstruktur aus. Baublock In 247 (Innenstadt 247) wird von vier Seiten durch Straßen umschlossen.

Abbildung 19 | Fallbeispiel Sc 1: Blockbildung



Abbildung 20 | Fallbeispiel Ba 32b: Blockbildung



Abbildung 21 | Fallbeispiel In 247: Blockbildung



Potenzialtypen

Grundsätzlich bestehen im Rahmen der Innenentwicklung eine Reihe möglicher Maßnahmen, die je nach Eigenschaften eines Baublockes in Frage kommen. Vor diesem Hintergrund lassen sich Potenzialtypen definieren, die eine erste Kategorisierung der Baublöcke gemäß ihrer städtebaulichen Eigenschaften und der damit verbundenen Innenentwicklungsmaßnahmen

ermöglicht. Die Potenzialtypen weisen unterschiedliche städtebauliche Eigenschaften auf und unterscheiden sich dementsprechend in Bezug auf mögliche Innenentwicklungsmaßnahmen. Außerdem sind sie differenziert nach flächenbezogenen Potenzialtypen (1-4) und gebäudebezogenen Potenzialtypen (5-6). Einige Baublöcke weisen sowohl flächenbezogene als auch gebäudebezogene Potenziale auf.

Potenzialtyp 1

Potenzialtyp 1 »Größere Teilflächen eines Baublocks« umfasst Baublöcke, innerhalb derer sich eine zusammenhängende unbebaute Fläche von mehr als 2.000 qm befindet. Die Mindestgröße von 2.000 qm berücksichtigt, dass der Erschließungsaufwand für eine Mindestanzahl an Grundstücken betrieben wird (z.B. 4 Grundstücke à 500 qm). Das konkrete Potenzial der Innenentwicklung besteht hier darin, größere bereits erschlossene Teilflächen eines Baublocks durch Neubauten zu bebauen.

Potenzial für die Innenentwicklung			
Größere Teilflächen eines Baublocks			
Mögliche Maßnahmen			
Bebauung von größeren, bereits erschlossenen Teilflächen eines Baublocks durch Neubauten			
Indikator/Eigenschaften			
Verfügbare unbebaute Fläche von mehr als 2.000 qm			

Abbildung 22 | Beispiele für einen Baublock des Potenzialtyps 1



Potenzialtyp 2

»Flächen im Blockinnenbereich« als zweiter Potenzialtyp sind Baublöcke, innerhalb derer sich weiträumige unbebaute Bereiche befinden. Durch eine Erschließung könnten dort zusätzliche Grundstücke bebaut werden. Voraussetzung für diesen Potenzialtyp ist zum einen, dass die nutzbare, unbebaute Fläche innerhalb des Baublocks größer als 2.000 qm ist, um eine Mindestanzahl an zusätzlichen Grundstücken zu erreichen. Zum anderen muss der Abstand zwischen den Rückseiten der bestehenden Gebäude mindestens 60 m betragen. Diese Mindestentfernung berücksichtigt, dass trotz Nachverdichtung weiterhin qualitätsvolle Wohnverhältnisse gegeben sind. Bei einer angenommenen Tiefe von neu gebildeten Grundstücken im Blockinnenbereich von 25 m (zzgl. 5 m Erschließung) würden für die bestehenden Grundstücke noch jeweils 15 m freier Fläche hinter der jeweiligen Gebäuderückwand verbleiben.

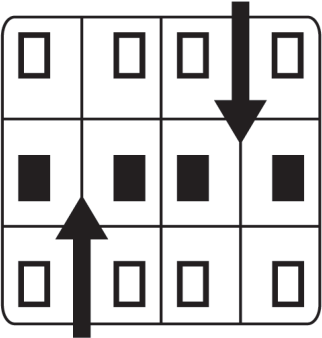
Potenzial für die Innenentwicklung
Flächen im Blockinnenbereich
Mögliche Maßnahmen
Erschließung sowie Neubauten im Blockinnenbereich

Indikator/Eigenschaften
Verfügbare unbebaute Fläche von mehr als 2.000 qm
Mehr als 60 m Entfernung zwischen Gebäuderücken der bestehenden Gebäude

Abbildung 23 | Beispiel für einen Baublock des Potenzialtyps 2

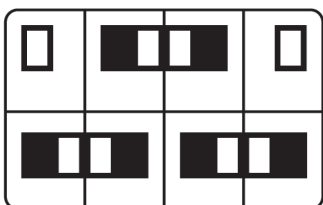


Potenzial für die Innenentwicklung

Flächen am Blockrand

Mögliche Maßnahmen

Bebauung von Baulücken/Ausschöpfung bereits erschlossener Flächen durch seitliche Anbauten oder Neubauten

**Indikator/Eigenschaften**

Mindestens 3 Bereiche an denen der Blockrand auf einer Länge von mind. 3 m und einer Tiefe von mind. 20 m nicht bebaut ist

Nur Baublöcke, die vor 1990 erschlossen wurden

Potenzialtyp 3

Bei Baublöcken des Potenzialtyps 3 »Flächen am Blockrand« bestehen große unbebaute Flächen entlang der bestehenden Erschließung. Im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme besteht in solchen Baublöcken die Möglichkeit neue Gebäude zu errichten oder an bestehende Gebäude anzubauen. Ein Baublock wird diesem Potenzialtyp zugeordnet, wenn mindestens drei Bereiche vorliegen, an denen der Blockrand auf einer Länge von mind. 13 m und einer Tiefe von 20 m nicht bebaut ist (weder Haupt- noch Nebengebäude). Dieser Potenzialtyp findet nur bei Baublöcken Anwendung, die vor 1990 entstanden sind, da in späteren Baugebieten in der Regel straßenbegleitend zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt sind. Heute vorhandene Baulücken können - planungsgrechtlich abgesichert - bebaut werden.

Abbildung 24 | Beispiel für einen Baublock des Potenzialtyps 3



Potenzialtyp 4

Potenzialtyp 4 »Rückwertige Flächen« umfasst Baublöcke, in denen mindestens drei Bereiche liegen, an denen eine unbebaute Grundstücksfläche von mindestens 20 m hinter der Gebäuderückseite liegt. Diese Blöcke eignen sich für Maßnahmen der Innenentwicklung, da hier rückwärtige Anbauten oder im Einzelfall auch separate Gebäude möglich sind. Die Mindestentfernung von 20 m berücksichtigt, dass trotz Nachverdichtung weiterhin qualitativ hochwertige Wohnverhältnisse gegeben sind. Bei einer angenommenen Tiefe von Anbauten von 10 m würden für die bestehenden Grundstücke 10 m freie Fläche als Abstandsfläche zum Nachbargrundstück hinter der jeweiligen Gebäuderückwand verbleiben.

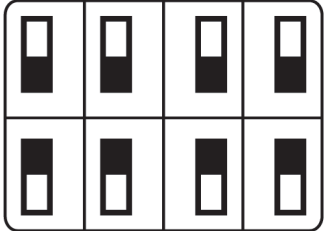
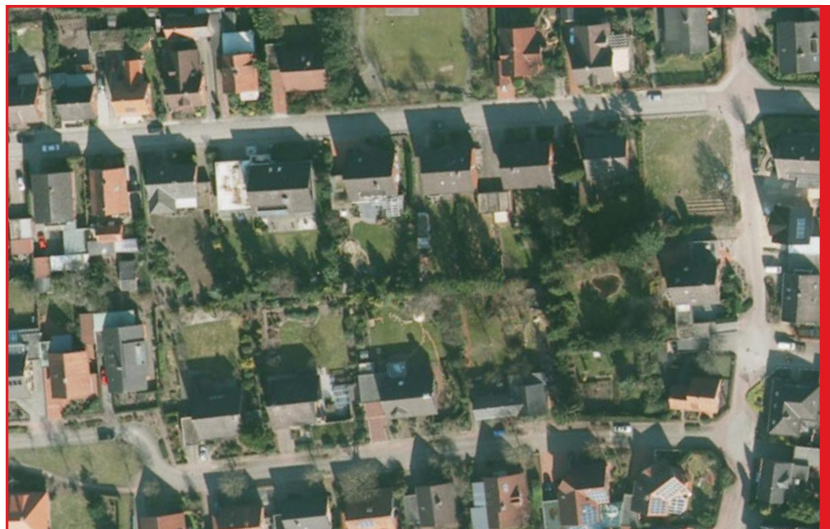
Potenzial für die Innenentwicklung
Rückwärtige Flächen
Mögliche Maßnahmen
Rückwärtige Anbauten ab einer Größe von 50 qm oder separate Gebäude

Indikator/Eigenschaften
Mind. 3 Bereiche, an denen eine unbebaute Grundstücksfläche in einer Tiefe von mind. 20 m hinter der Gebäuderückseite vorliegt

Abbildung 25 | Beispiel für einen Baublock des Potenzialtyps 4

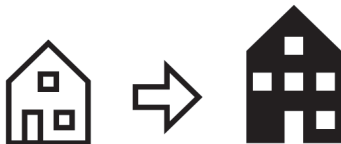


Potenzial für die Innenentwicklung

Abriss und Ersatz bestehender Gebäude

Mögliche Maßnahmen

Ersatz vorhandener Wohngebäude, die nicht zukunftsfähig erscheinen



Indikator/Eigenschaften

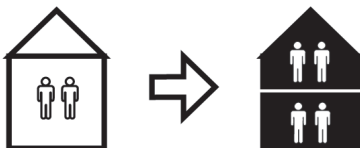
Mehr als 50% der Gebäude stammen aus den 1930-er/1950-er Jahren (Mindestanzahl Gebäude 3)

Potenzial für die Innenentwicklung

Umstrukturierung bestehender Gebäude

Mögliche Maßnahmen

Teilung von Wohneinheiten im Bestand



Indikator/Eigenschaften

Mehr als 10 EFH der 1970-er/1980-er Jahre (Betrifft in der Regel eigenständig abgegrenzte Baublöcke)

Potenzialtyp 5 und 6

Im Gegensatz zu den Potenzialtypen 1-4 sind die Potenzialtypen 5 und 6 gebäudebezogen. Das bedeutet, dass hier Flächen kein Potenzial für neue Gebäude bieten, sondern durch Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden Innenentwicklung betrieben werden kann. Für diesen Potenzialtyp ist keine blockbezogene Vorgehensweise empfehlenswert, sondern eher die Erarbeitung einer Strategie zum Umgang mit den jeweiligen Gebäudetypen.

Beim Potenzialtyp 5 liegt das Potenzial darin, die bestehenden Gebäude durch neue zu ersetzen. Baublöcke werden dem Potenzialtyp 5 zugeordnet, sofern die bestehende Bebauung nicht zukunftsfähig erscheint. Davon wird ausgegangen, wenn mindestens 50% der Gebäude eines Blocks den 1930-er bis 1960-er Jahren entstammen.

Der Potenzialtyp 6 bezieht sich auf Baublöcke mit mindestens 10 Einfamilienhäusern der 1970-er und 1980-er Jahre. Hier besteht das Potenzial durch Teilung von Wohneinheiten oder durch An-/Aufbauten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Abbildung 26 | Beispiel für einen Baublock des Potenzialtyps 5



Abbildung 27 | Beispiel für einen Baublock des Potenzialtyps 6



Grobfilter

Zuordnung von Potenzialtypen

Zu Beginn des Grobfilters erfolgt eine Strukturierung aller Baublöcke in der Stadt Lingen. Es wird für jeden Baublock einzeln geprüft, ob Innenentwicklungspotenziale bestehen und wenn ja, welcher Potenzialtyp jeweils zum Tragen kommt. So kann entsprechend der städtebaulichen Eigenschaften jedes Baublocks grob eingeschätzt werden, welche Art von Innenentwicklungsmaßnahme dort möglich wäre. Für jeden Baublock wird sowohl geprüft, ob er einem flächenbezogenen Potenzialtyp (1-4) entspricht und ob er einem gebäudebezogenen Potenzialtyp (5-6) entspricht. Baublöcke, die keinem der Potenzialtypen zugeordnet werden können, werden nicht weiter betrachtet, da hier keine für die Stadt Lingen relevanten Innenentwicklungspotenziale vorliegen.

Bewertung des Potenzials für die Innenentwicklung

Die Ergebnisdarstellung erfolgt im Rahmen der Analysekarte »Grobfilter«. Grundlage der Karte ist eine Ampelskala:

- Dunkelgrüne Darstellung:
Baublock mit sehr großem flächenhaftem Innenentwicklungspotenzial
- Hellgrüne Darstellung:
Baublock mit großem, flächenhaftem Innenentwicklungspotenzial
- Gelbe Darstellung:
Baublock mit mäßigem flächenhaftem Innenentwicklungspotenzial
- Rote Darstellung:
Baublock mit geringem flächenhaftem Innenentwicklungspotenzial

Die Potenzialtypen 1 und 2 werden aufgrund ihrer Zuordnungskriterien in Gänze der ersten Kategorie zugeordnet (Flächen mit sehr großem flächenhaftem Innenentwicklungspotenzial; dunkelgrün). Bei den Potenzialtypen 3 und 4 hinge-

gen erfolgt eine Einzelfallbetrachtung und eine Zuordnung zu den nachfolgenden Kategorien (hellgrün bis rot). Die Baublöcke, die keinem Potenzialtyp zugeordnet werden, werden nicht eingefärbt. Die gebäudebezogenen Potenzialtypen sind durch einen grünen Punkt mit jeweiliger Nummerierung dargestellt.

Zusatzinformationen

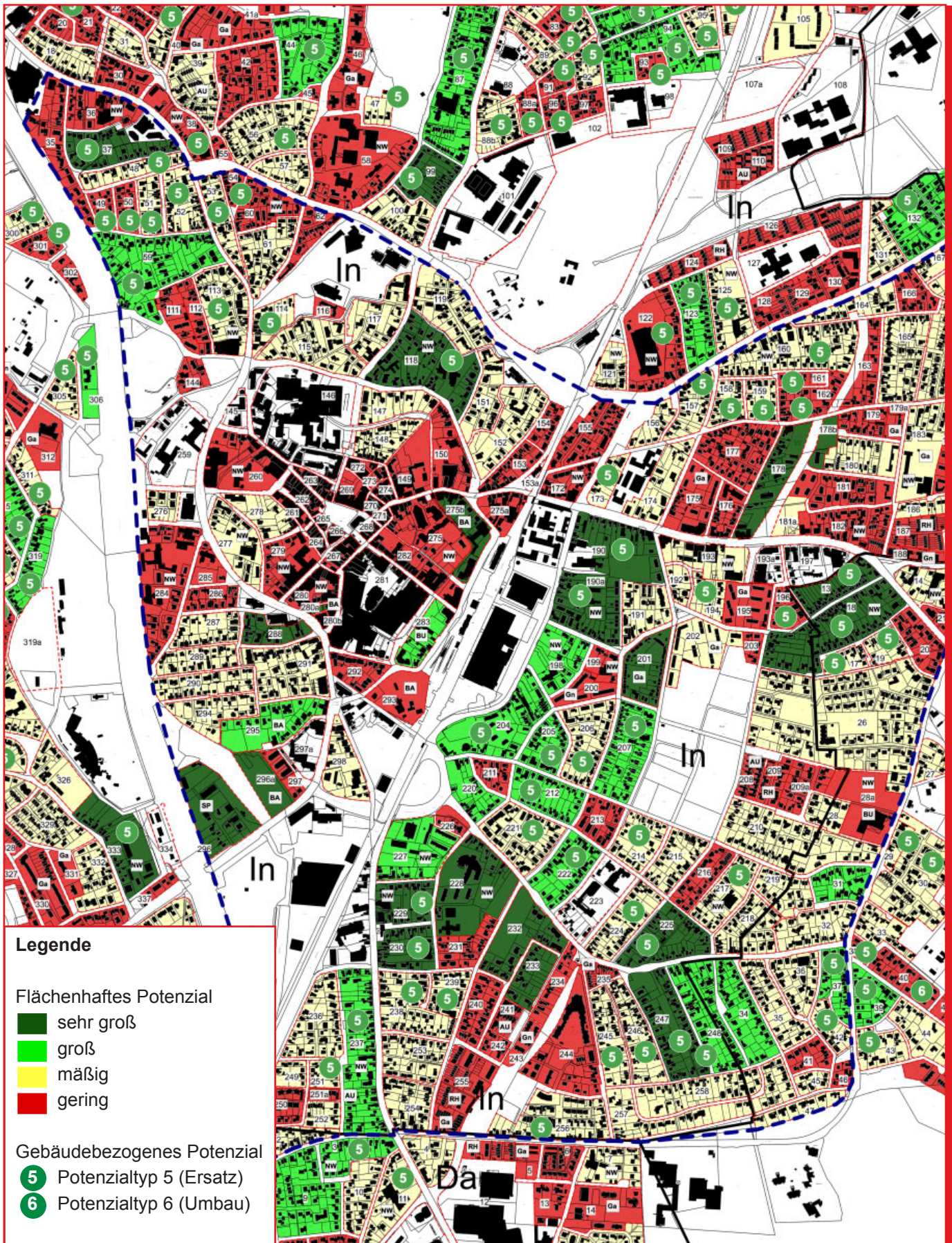
Darüber hinaus werden in der Analysekarte »Grobfilter« Zusatzinformationen dargestellt. Dazu gehören zum einen Informationen zu aktuellen Entwicklungen, wie laufende Bebauungsplanverfahren (»BA«), in Umsetzung befindliche Bebauungspläne (»BU«), Flächen für die eine städtebauliche Planung läuft (»SP«) und Flächen mit langfristigen Wohnbaupotenzialen (»V«). Zum anderen werden Informationen zu bestimmten Bebauungstypen, die nicht im Fokus der Innenentwicklung stehen, angegeben. Dies betrifft »NW« für Blöcke mit signifikantem Anteil von Nichtwohnnutzungen, »Ga« für ältere Geschosswohnungsbaubestände bis Ende der 1970-er Jahre und »Gn« für neuere Geschosswohnungsbaubestände.

Ergebnisse

Als Ergebnis des Grobfilters wird somit für jeden einzelnen Baublock der Stadt Lingen eine grobe Einschätzung des Innenentwicklungspotenzials vorgenommen. Zudem werden weitergehende Informationen zu den Baublöcken angegeben. Eine Darstellung aller Ergebnisse des Grobfilters erfolgt in einer gesamtstädtischen Karte, aus der hier beispielhaft ein Ausschnitt abgebildet ist (s. Abb. 28).

Die Ergebnisse des Grobfilters zeigen einige räumliche Schwerpunkte der Innenentwicklungspotenziale. So weist besonders die Innenstadt Lingen zahlreiche

Abbildung 28 | Ergebniskarte Grobfilter (Ausschnitt)



Flächen mit sehr großem und großem flächenhaftem Innenentwicklungspotenzial auf. Sie liegen vorrangig im nördlichen Bereich (östlich der Waldstraße) sowie im Bereich Mitte-Süd (östlich der Kaiserstraße und südlich der Schwedenschanze). Ein nennenswerter Anteil dunkel- und hellgrüner Flächen befindet sich nach dem Grobfilter

zudem in den Stadtteilen Brögbern, Holthausen-Biene und Schepsdorf. Der gebäudebezogene Potenzialtyp 5 findet sich besonders häufig in der Innenstadt, in Brögbern und in Holthausen-Biene. Eine Konzentration des gebäudebezogenen Potenzialtyps 6 liegt im Wohnpark Gauerbach. Insgesamt ergibt der Grobfilter, dass in der Stadt Lingen 25 Baublöcke ein sehr großes flächenhaftes Potenzial aufweisen und 89 Baublöcke ein großes flächenhaftes Potenzial aufweisen. Der Potenzialtyp 5 wurde ca. 180 Mal und der Potenzialtyp 6 ca. 70 Mal zugeordnet. Somit gibt es laut Grobfilter zahlreiche Baublöcke in Lingen, die grundsätzliches Potenzial für Innenentwicklungsmaßnahmen aufweisen und vertiefend zu betrachten sind.

Abbildung 29 | Fallbeispiel Sc 1: Grobfilter



Abbildung 30 | Fallbeispiel Ba 32b: Grobfilter



Abbildung 31 | Fallbeispiel In 247: Grobfilter



Fallbeispiele

Nach Durchlaufen des Grobfilters ergeben sich für die ausgewählten Fallbeispiele unterschiedliche Ergebnisse. Der Baublock Sc1 weist keine Potenzialflächen zur Innenentwicklung auf und wird somit keinem Potenzialtyp zugeordnet. Entsprechend erfolgt eine rote Darstellung in der Analysekarte Grobfilter. Ein anderes Bild ergibt sich für den Baublock Ba 32b, der sowohl dem Potenzialtyp 4 als auch dem Potenzialtyp 5 entspricht. In der Ergebniskarte Grobfilter wird das flächenhafte Potenzial des Baublocks durch die hellgrüne Färbung und das gebäudebezogene Potenzial durch den grünen Punkt deutlich. Auch das dritte Fallbeispiel In 247 ist mit einem grünen Punkt markiert, weil es die Eigenschaften des Potenzialtyps 5 erfüllt. Außerdem wurde der Baublock dem Potenzialtyp 2 zugeordnet, aus dem sich ein großes flächenhaftes Innenentwicklungspotenzial ergibt und ist demnach in der Ergebniskarte Grobfilter dunkelgrün dargestellt.

Feinfilter

Auf Basis der Grobfilter-Ergebnisse werden bestimmte Baublöcke in einem Feinfilter vertiefend untersucht. Ziel des Feinfilters ist es, innerhalb der Sammlung der jeweiligen Potenzialtypen diejenigen Baublöcke herauszufiltern,

- bei denen nennenswerte Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden können,
- bei denen eine einfache Aktivierung möglich erscheint,
- die eine hohe Lagegunst aufweisen und
- die geringe Restriktionen aufweisen.

Ablauf des Feinfilters

Der Feinfilter betrachtet bestimmte Baublöcke, für die im Grobfilter grundsätzlich ein Potenzial zur Innenentwicklung identifiziert wurde. Andere Baublöcke werden somit nicht im Feinfilter betrachtet. Dies sind die Baublöcke, mit mäßigem und geringem flächenhaftem Potenzial (gelbe und rote Darstellung). Die dunkelgrünen und hellgrünen Baublöcke sowie die Baublöcke der gebäudebezogenen Potenzialtypen 5 und 6 sind für eine Feinfilterbetrachtung geeignet. Beim Potenzialtyp 5 werden allerdings nur diejenigen Baublöcke berücksichtigt, die sich im Kernbereich der Innenstadt befinden.

Die Bewertung der Baublöcke im Feinfilter erfolgt in einer dreistufigen Skala (gut – durchschnittlich – mäßig). Als Bewertungsgrundlage werden die Baublöcke nach Kriterien geprüft, die speziell auf ihren Potenzialtyp abgestimmt sind. Ein Großteil der Baublöcke durchläuft eine Einzelfallbetrachtung. Je mehr »gute« Bewertungen ein Baublock erfüllt, desto eher eignet er sich für Maßnahmen

der Innenentwicklung. Durch die Zusammenschau der Kriterienbewertung ergibt sich für jeden Baublock die Einteilung in eine der drei Kategorien. Sie werden in einer Kartendarstellung zu den Ergebnissen des Feinfilters nach dem Ampelprinzip abgebildet. Außerdem wurden Bewertungstabellen erstellt, die diesem Bericht als Anhang beigelegt sind.

Kriterien und Einzelfallbetrachtung

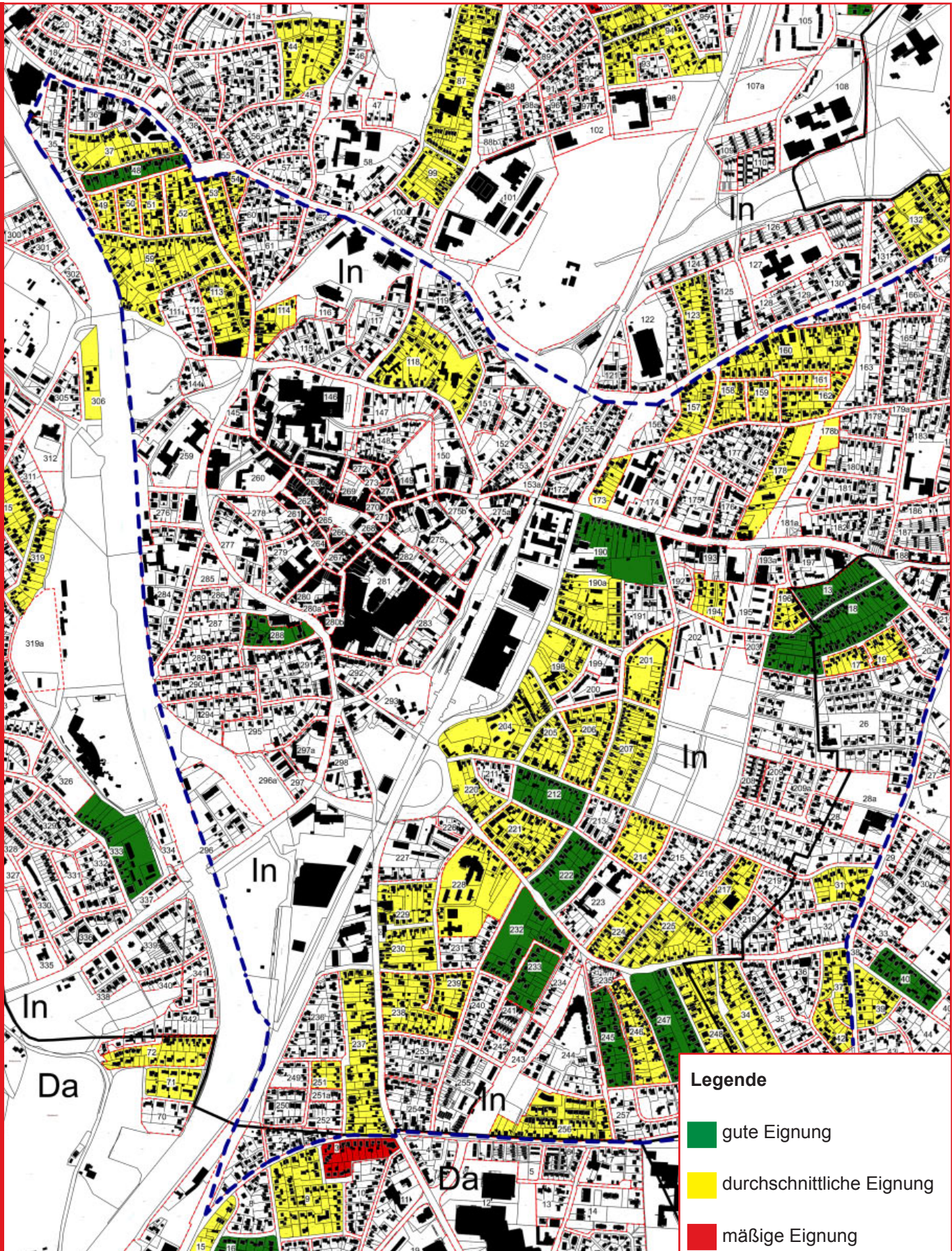
Beim Potenzialtyp 1 handelt es sich, wie bereits erläutert, um Baublöcke mit großen zusammenhängenden Flächen am Rand des Baublocks. Sie wurden im Feinfilter einer Einzelfallbetrachtung unterzogen. Um einschätzen zu können, wie geeignet Baublöcke des Potenzialtyps 1 für Maßnahmen der Innenentwicklung sind, sind folgende Kriterien relevant:

- Größe (Flächengröße, Mögliche Anzahl an Wohneinheiten)
- Lagegunst (Nähe zu sozialer Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen, ÖPNV; Entfernung zu lauten Straßen, Gewerbegebieten; Image/Beliebtheit)
- Bodenwert
- Ökologie (Vegetation, Einschätzung der ökologischen Wertigkeit)

Der Potenzialtyp 2 umfasst Baublöcke mit Verdichtungspotenzialen im Blockinnenbereich. Alle Baublöcke dieses Potenzialtyps werden im Feinfilter einzeln betrachtet. Die Eignung solcher Baublöcke für Maßnahmen der Innenentwicklung richtet sich nach folgenden Kriterien:

- Größe (Flächengröße, Mögliche Anzahl an Wohneinheiten)
- Ausnutzbarkeit
- Demographie (Durchschnittsalter, Anteil

Abbildung 32 | Ergebniskarte Feinfilter (Ausschnitt)



- 1-2-Personen-Haushalte)
- Lagegunst (Nähe zu sozialer Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen, ÖPNV; Entfernung zu lauten Straßen, Gewerbegebieten; Image/Beliebtheit)
- Bodenwert
- Ökologie (Vegetation, Einschätzung der ökologischen Wertigkeit)
- Zugänglichkeit
- Verkehrliche Abwicklung (Vorhandene Straßenbreite, Stellplatzflächen)

Die im Grobfilter hellgrün eingefärbten Baublöcke der Potenzialtypen 3 und 4 werden nur teilweise einer Einzelfallbetrachtung unterzogen. Bestimmte Baublöcke werden aufgrund ihrer Eigenschaften pauschal einer Eignungs-Kategorie zugeordnet. Dazu gehören Baublöcke, deren Potenzialflächen innerhalb des Baublocks stark verteilt sind oder deren Bebauung recht neu ist. Sie wurden der Kategorie 2 (gelbe Darstellung)

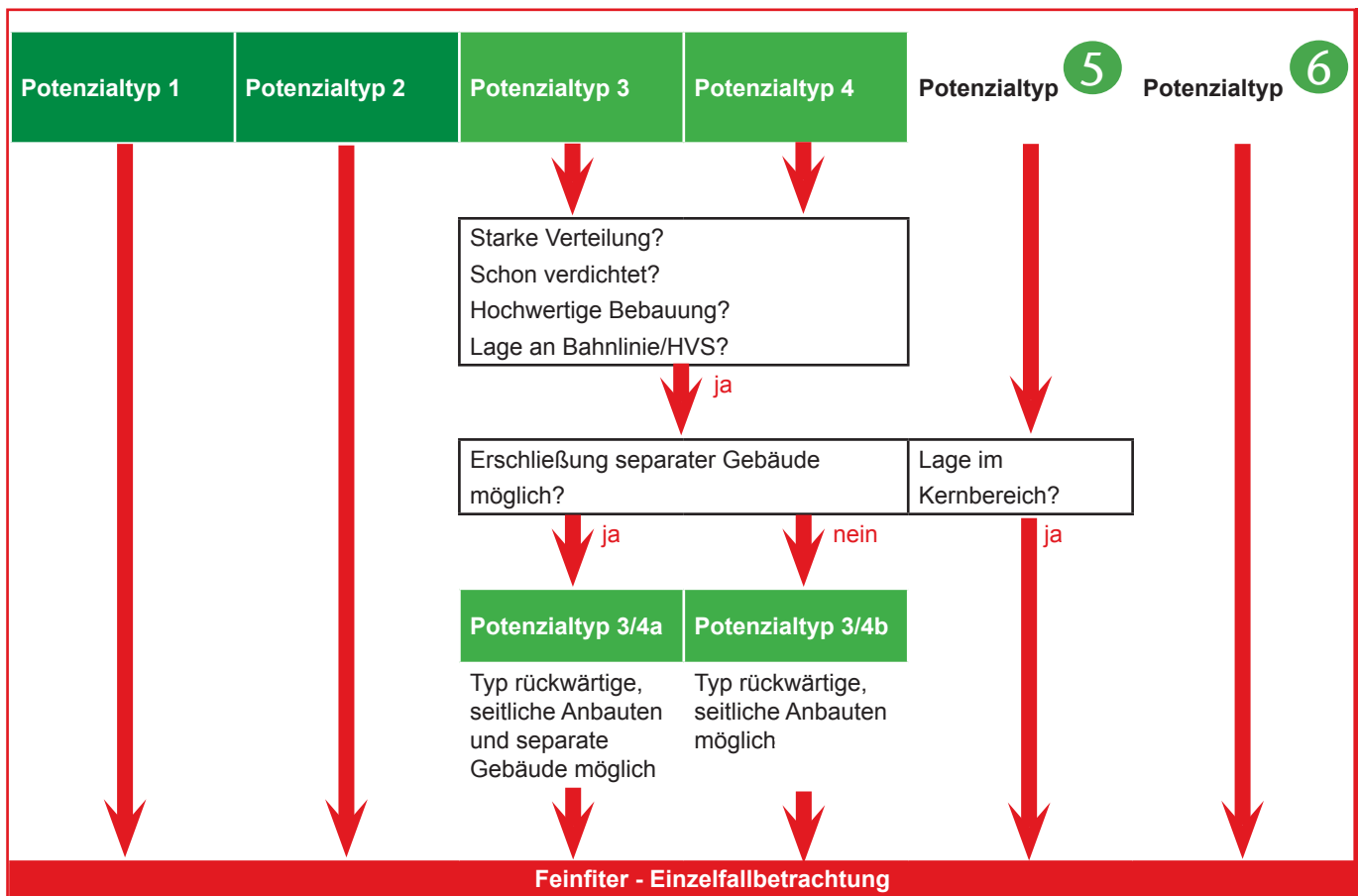
zugeordnet. Auch Baublöcke in denen bereits eine Verdichtung erfolgt ist und Baublöcke, die sich an besonders hochwertigen oder unattraktiven Lagen (z.B. an einer Hauptverkehrsstraße) befinden, wurden gänzlich einer Kategorie zugeordnet. In diesem Fall ist dies Kategorie 3 (rote Darstellung).

Die übrigen Baublöcke der Potenzialtypen 3 und 4 bilden zwei neue Potenzialtypen:

- a) Rückwertige und seitliche Anbauten möglich und separate Neubauten möglich (Potenzialtyp 3/4 a)
- b) Rückwertige und seitliche Anbauten möglich; keine separaten Neubauten möglich (Potenzialtyp 3/4 b)

Die Potenzialtypen 3/4a und 3/4b beziehen sich auf Baublöcke mit einzelnen Baulücken und Grundstücken mit großem unbebauten Anteil (rückwärtig oder seitlich). Für diese

Abbildung 33 | Auswahl Einzelfallbetrachtung im Feinfilter



Baublöcke fanden Einzelfallbetrachtungen statt. Die Realisierung von Maßnahmen der Innenentwicklung in diesen Fällen ist abhängig von folgenden Kriterien:

- Anzahl der Grundstücke
- Demographie (Durchschnittsalter, Anteil 1-2-Personen-Haushalte)
- Lagegunst (Nähe zu sozialer Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen, ÖPNV; Entfernung zu lauten Straßen, Gewerbegebieten; Image/Beliebtheit)
- Bodenwert
- Ökologie (Vegetation, Einschätzung der ökologischen Wertigkeit)
- Verkehrliche Abwicklung (Vorhandene Straßenbreite, Stellplatzflächen)

Die betrachteten Baublöcke der Potenzialtypen 5 und 6 werden im Feinfilter einzeln auf ihre demographische Struktur hin untersucht. Durch die Ermittlung des Durchschnittsalters kann eingeschätzt werden, für welchen Zeitraum ein Generationenwechsel in den Baublöcken erwartbar ist. Daraus ergibt sich der Handlungsdruck für stadtplanerische Interventionen sowie die Wahrscheinlichkeit baulicher Veränderungen in den Baublöcken.

Neben den genannten Kriterien wird auch für jeden Baublock erhoben, ob er innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt. Dies ist nicht grundsätzlich positiv oder negativ zu bewerten, stellt aber eine wichtige Information mit Blick auf die Auswahl von Baublöcken in Phase B des Gesamtprojektes dar.

Ergebnis des Feinfilters

Nach Durchlaufen des Feinfilters bestätigt sich bei ca. 39 Baublöcken das im Grobfilter vermutete hohe Innenentwicklungspotenzial. Diese Baublöcke sind der Kategorie 1 zuge-

ordnet und in der Analysekarte Feinfilter grün eingefärbt. Sie befinden sich in der Innenstadt, in Brögbern, Darne, Laxten und Holthausen. Die übrigen Baublöcke der Kategorie 2 (gelbe Darstellung) sind mit Abstand in der Mehrzahl. Sie weisen Innenentwicklungspotenziale auf, sind aber zunächst nicht in erster Priorität weiterzuverfolgen. Nur in sieben Fällen wurden Baublöcke der Kategorie 3 zugeordnet und in der Analysekarte Feinfilter rot eingefärbt. In diesen Baublöcken besteht ein Potenzial für Maßnahmen der Innenentwicklung, aber sie werden nicht empfohlen.

Fallbeispiele

Beim Innenentwicklungspotenzial der Fallbeispiele ergeben sich nach Durchlaufen des Feinfilters differenzierte Ergebnisse. Der Baublock Sc 1 wurde aufgrund seiner Bewertung nach dem Grobfilter nicht mehr im Feinfilter betrachtet.

In der Ergebniskarte gelb dargestellt ist der Baublock Ba 32b. Er wurde im Feinfilter als Baublock des Potenzialtyps 3/4b auf die Kriterien Anzahl der Potenzialgrundstücke, Demographie, Lagegunst, Bodenwert, Ökologie und verkehrliche Abwicklung hin untersucht. Der Baublock erfüllt keine dieser Kriterien mit »gut«. Die Anzahl der Potenzialgrundstücke ist mit ca. 10 durchschnittlich zu bewerten, ebenso wie die ökologische Qualität. Die anderen Kriterien wurden mit »mäßig« bewertet. Im Baublock wohnen mit einem Durchschnittsalter unter 40 Jahren eher junge Bewohner, sodass kein Generationenwechsel bevorsteht. Durch die isolierte Lage des Wohnblocks und die Entfernung zur Innenstadt würde eine Nachverdichtung an dieser Stelle nicht zu den eigentlichen Zielen der Innenentwicklung beitragen. Die geringe Lagegunst spiegelt sich im Bodenwert wider.

Der Baublock In 247 des Potenzialtyps 2 wird nach Durchlaufen des Feinfilters der ersten Kategorie zugeordnet und somit grün dargestellt. Die Größe der Potenzialflächen wird mit »gut« bewertet. Die gleiche Bewertung erhalten die Lage des Baublocks (durch die Nähe zur Innenstadt) und der Bodenwert. Auch die Zugänglichkeit der Potenzialflächen ist aufgrund der freien Flächen im Nord-Westen gut und die verkehrliche Abwicklung scheint leicht möglich zu sein.

Baublöcke zur Vertiefung in Phase B

Als abschließende Empfehlung des Feinfilters ergibt sich eine »Top Ten« Liste. Sie enthält diejenigen Baublöcke, die sich für Maßnahmen der Nachverdichtung besonders gut eignen und als Pilotprojekte in Frage kommen. Dazu zählt auch der als Fallbeispiel vorgestellte Baublock In 247.

Mit Auswertung des Feinfilters ist der analytische Teil des Konzepts zu Innenentwicklung in Lingen abgeschlossen. Die Ergebnisse werden Politik und Öffentlichkeit vorgestellt. So wird der Zwischenbericht im Planungs- und Bauausschuss der Stadt Lingen zum Beschluss vorgelegt. Außerdem findet eine Infoveranstaltung für die Lingener Bürgerschaft statt, bei der die Analyseergebnisse präsentiert und Rückfragen beantwortet werden. Diese Veranstaltungen markieren den Abschluss der Phase A des Gesamtprojektes. Die Ergebnisse aus Phase A bilden dann eine Grundlage für das weitere Vorgehen in Phase B und C.

Abbildung 34 | Fallbeispiel Sc 1: Feinfilter - nicht betrachtet



Abbildung 35 | Fallbeispiel Ba 32b: Feinfilter



Abbildung 36 | Fallbeispiel In 247: Feinfilter



Tabelle 2 | Top Ten der empfehlenswerten Baublöcke für die Innenentwicklung

Besonders empfehlenswerte Baublöcke
In 71 (Drosselweg, Birkenallee, Schwalbenweg)
La 18 (Frerener Straße, Kuhlhof, Neuer Wall, Ludwigstraße)
In 212 (Strootstraße, Adolfstraße, Loosstraße, Brunnenstraße)
In 222 (Loosstraße, Schützenstraße, Adolfstraße, Schwedenschanze)
In 247 (Schwedenschanze, Rosenstraße, Fuchsstraße, Marthastraße)
La 13 (Georgstraße, Ludwigstraße, Hermannstraße)
Weiterhin empfehlenswerte Baublöcke der umliegenden Stadtteile
Da 48 (Rheiner Straße, An der Kapelle, Beethovenstraße, Mozartstraße)
Brö 29 (Zum Rehstand)
Sc 5 (Haflingerstraße, Trakehnerstraße)
Ho 30 (Sonnentauweg, Binsenweg, Seerosenweg, Schilfweg)

... Empfehlungen für Phase B

Ab Herbst 2014 startet das Projekt zur Innenentwicklung in Lingen in Phase B »Pilotprojekte festlegen«, auf die im weiteren Verlauf Phase C »Pilotprojekte durchführen« folgt. Als Konsequenz der Analysephase können einige Empfehlungen

für die folgenden Phasen gegeben werden. Dies sind zum einen allgemeine Kriterien für die Innenentwicklung in Lingen und zum anderen Hinweise zum weiteren Verfahrensverlauf. Sie sind als Vorschläge zu verstehen und nicht abschließend.

Kriterien für die Innenentwicklung

Tabelle 3 | Kriterien für die Innenentwicklung

Kriterien für die Innenentwicklung
Verfahren
Kriterium 1: Prioritäten der Innenentwicklung
Kriterium 2: Abwägung im Einzelfall
Kriterium 3: Bebauungsplan bei größeren Maßnahmen
Städtebauliche Qualität
Kriterium 4: Flexible Entwurfskonzepte
Kriterium 5: Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus
Kriterium 6: Ausreichende Grundstücksgrößen und Abstände
Kriterium 7: Klare Gebäudeorientierung
Kriterium 8: Einfügen in den Bestand
Kriterium 9: Ausreichendes Stellplatzangebot
Kriterium 10: Erhalt wertvoller Freiflächen
Gestaltung
Kriterium 11: Abgestimmte und qualitätvolle Gestaltung
Kriterium 12: Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen
Wohnumfeld
Kriterium 13: Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten
Kriterium 14: Vernetzung mit dem Umfeld

Auf Basis der Ergebnisse aus Phase A lassen sich Kriterien für Phase B ableiten. Sie stellen eine Art »Spielregeln« für die Innenentwicklung dar. In diesem Sinne erleichtern sie die Auswahl von Pilotprojekten und gelten auch grundsätzlich als orientierende Leitsätze bei der Förderung der Innenentwicklung in Lingen.

Verfahren

Kriterium 1: Prioritäten der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung in Lingen wird strategisch gesteuert. Die als besonders geeignet identifizierten Baublöcke werden dabei in den Fokus genommen. Die Stadt unterstützt aber auch Initiativen von Eigentümern anderer Baublöcke. Solche Anfragen werden prioritär behandelt und einer erneuten Prüfung in Abstimmung mit den Eigentümern unterzogen.

Kriterium 2: Abwägung im Einzelfall

Die Innenentwicklung ist für die Stadtentwicklung in Lingen von großer Bedeutung, wird aber anderen Aspekten der Stadtentwicklung nicht grundsätzlich vorgezogen. Es wird daher keine Innenentwicklung »um jeden Preis« erfolgen. Stattdessen muss im Einzelfall eine sorgfältige Abwägung zwischen Zielen der Innenentwicklung und gestalterischen, städtebaulichen oder ökologischen Zielen erfolgen.

Kriterium 3: Bebauungsplan bei größeren Maßnahmen

Aus Sicht des Planungsrechts sind Maßnahmen der Innenentwicklung häufig nach §34 BauGB ohne Bebauungsplan genehmigungsfähig. Bei größeren Innenentwicklungsmaßnahmen ist allerdings zu empfehlen, zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan aufzustellen.

Städtebauliche Qualität*Kriterium 4: Flexible Entwurfskonzepte*

Den geplanten Maßnahmen der Innenentwicklung sollten flexible Gestaltungskonzepte zugrunde gelegt werden. Diese müssen die jeweiligen Rahmenbedingungen des Blocks berücksichtigen und unter Bewahrung der städtebaulichen Qualität Änderungen im Einzelfall ermöglichen.

Kriterium 5: Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus

Beim Thema Flächensparen und Innenentwicklung spielen andere Wohntypen als das freistehende Einfamilienhaus eine große Rolle. Doppelhäuser oder Reihenhausergruppen sind ebenso möglich

wie kleine Mehrfamilienhäuser oder Haus-in-Haus-Konzepte.

Kriterium 6: Ausreichende Grundstücksgrößen und Abstände

Bedingung für den Erfolg von Maßnahmen der Innenentwicklung ist der Erhalt der städtebaulichen Qualität. Dazu gehören ausreichende Grundstücksgrößen und Abstandsflächen. So sind beispielsweise für ein freistehendes Einfamilienhaus ca. 400qm Grundstücksgröße und ca. 20 m rückwärtiger Abstand zum Nachbargebäude anzusetzen. Bei anderen Typologien (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) sind diese Werte anzupassen.

Kriterium 7: Klare Gebäudeorientierung

Die Orientierung der Gebäude sollte möglichst eindeutig Richtung Straße erfolgen. So besteht im rückwärtigen Grundstücksteil eine geschützte Freifläche. Bei Neubauten im Blockinnenbereich sollte die Erschließung möglichst nicht über private Grundstücke erfolgen. Neubauten auf bestehenden rückwärtigen Flächen sollten möglichst nicht einzeln (»Pfeifenkopfgrundstücke«), sondern zusammen mit anderen Neubauten entstehen.

Kriterium 8: Einfügen in den Bestand

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung ist darauf zu achten, dass das bestehende Ortsbild erhalten bleibt und keine Projekte realisiert werden, die sich nicht einfügen. Aus diesem Grund sollten sich neue Gebäude möglichst am Bestand orientieren und der städtebaulichen Prägung des Quartiers entsprechen (»quartiersaffin«). Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation sind vertretbare Abweichungen von Bauhöhe, -volumen und Geschosszahl der umliegenden Gebäude möglich.

Kriterium 9: Ausreichendes Stellplatzangebot

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung sollen keine problematischen Parksituationen entstehen. Alternative Stellplatzlösungen wie Parken in Tiefgaragen oder gebäudeintegrierte Garagen können dabei Berücksichtigung finden.

Kriterium 10: Sicherung wertvoller Freiflächen

Besonders bei Maßnahmen der Innenentwicklung muss der Freiraumschutz ausreichende Berücksichtigung finden. Gerade ökologisch und funktional wertvolle Flächen sollten vor Versiegelung im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen geschützt werden.

Gestaltung*Kriterium 11: Abgestimmte und qualitätsvolle Gestaltung*

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, die neu errichteten Gebäude möglichst einheitlich zu gestalten. Ein gemeinsamer Gestaltungskanon in Bezug auf die Gestaltung von Fassaden und Dach führt zu erheblichen städtebaulichen Vorzügen. Bei einer Innenentwicklung durch Anbauten sollten diese sich i.d.R. in Bezug auf Grundfläche, Bauvolumen und Höhen dem Hauptgebäude unterordnen. Anbau und Bestandsgebäude sollten gestalterisch aufeinander abgestimmt sein (z.B. durch die Materialwahl).

Kriterium 12: Ansprechende Gestaltung der privaten Außenanlagen

Die abgestimmte und qualitätvolle Gestaltung der neuen Gebäude wird auch auf deren Außenanlagen übertragen. Der Erhalt von Freiflächen und eine geringe Versiegelung sind gerade bei Maßnahmen der Innenentwicklung von besonderer Bedeutung.

Wohnumfeld*Kriterium 13: Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten*

Maßnahmen der Innenentwicklung beziehen sich vorrangig auf zusätzliche Wohnangebote. Sie können aber auch mit Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung (z.B. Parks, Spielflächen etc.) gekoppelt werden. Ein wichtiges Element attraktiver Wohngebiete ist die qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums. Solche Flächen können zu wichtigen Kommunikations- und Identifikationsorten für Bewohner werden.

Kriterium 14: Vernetzung mit dem Umfeld

Eine verkehrliche Einbindung der Innenentwicklungsprojekte in das Rad- und Fußwegenetz sollte im Sinne der Durchlässigkeit und Vernetzung angestrebt werden. Gleichzeitig sollten Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten (bspw. in privaten Gärten) gewährleistet werden. Zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eher bei größeren Innenentwicklungsmaßnahmen eine Rolle.

Weiteres Vorgehen

Die folgende Projektphase B beinhaltet eine Reihe von Arbeitsschritten, die in einem ersten Ablaufplan zusammengestellt sind. Konkret handelt es sich um sechs Schritte, bis zum Übergang in Phase C. Sie sind als Vorschläge zu verstehen und nicht abschließend.

1. Schritt: Anschreiben der Eigentümer; Informationsveranstaltungen

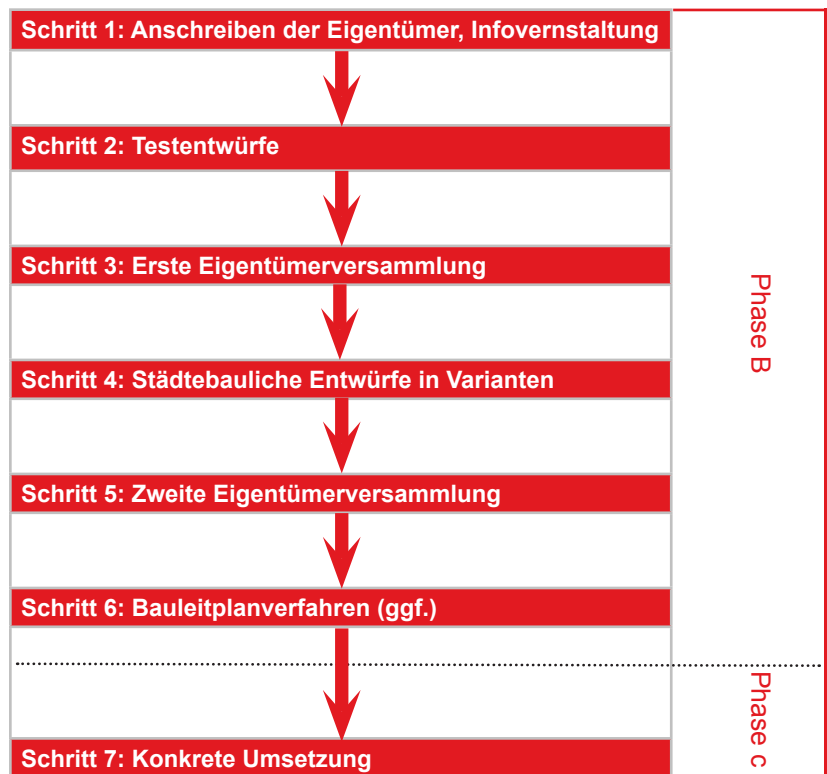
Zunächst erfolgt eine erste Kontaktaufnahme zu den EigentümerInnen der Bestandsgebäude eines Baublocks. Durch ein Anschreiben und eine Infoveranstaltung werden sie über die bestehenden Potenziale informiert. Die Stadt kann dabei ein erstes Stimmungsbild der Eigentümer mit Blick auf das Thema Innenentwicklung gewinnen. Sollte zu diesem Zeitpunkt bereits deutlich werden, dass kein Interesse besteht, kann der Baublock zurückgestellt werden. Im Rahmen der Informationsveranstaltung kann ggf. durch eine Befragung ein Überblick zu gewünschten Planungszielen und Entwicklungshemmnissen zusammengestellt werden.

2. Schritt: Testentwürfe

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Informationsveranstaltung erfolgt die Erstellung von Testentwürfen. Die Testentwürfe zeigen grob Möglichkeiten auf, wie Innenentwicklungsmaßnahmen in einem Baublock gestaltet sein können. Dabei sind die Kriterien der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

3. Schritt: Erste Eigentümerversammlung

Vorrangiges Ziel der Eigentümerversammlung ist es, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu klären. Weiterhin werden die Testentwürfe vorgestellt und diskutiert.



Eigentümer, die nicht an der Veranstaltung teilnehmen, werden evtl. auf anderem Wege kontaktiert. Die Eigentümer können sowohl während der Veranstaltung als auch schriftlich im Nachhinein ihre Ideen und Hinweise in den Prozess einbringen. Sollte sich an dieser Stelle herausstellen, dass die Mehrheit der Eigentümer Innenentwicklungsmaßnahmen ablehnt, empfiehlt es sich die Innenentwicklung in diesem Baublock nicht weiter zu verfolgen.

4. Schritt: Städtebauliche Entwürfe in Varianten

Im nächsten Schritt erfolgt die Konkretisierung der städtebaulichen Gestaltung der Innenentwicklungsmaßnahme. Dabei finden die Ideen und Hinweise der Eigentümer Berücksichtigung. Es werden Testentwürfe erstellt und eine Auswahl besonders guter Ideen getroffen.

5. Schritt: Zweite Eigentümerversammlung

Die städtebaulichen Entwürfe werden auf einer zweiten Eigentümerversammlung vorgestellt und diskutiert. Nach der Veranstaltung haben die Eigentümer die Gelegenheit sich innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich zu äußern, ob sie an der konkreten Verwirklichung der Innenentwicklung mitwirken möchten. Auch bei dieser Veranstaltung kann eine Zurückstellung des Baublocks erfolgen, sofern eine Mehrheit der Eigentümer kein Interesse an Innenentwicklung äußert.

6. Schritt: Bauleitplanverfahren (ggf.)

Im sechsten Schritt werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Innenentwicklungsmaßnahme erarbeitet. Die Basis für diesen Prozess bilden der städtebauliche Entwurf sowie die Ergebnisse der Eigentümerversammlungen.

Nach Abschluss der sechs genannten Schritte ist die Phase B »Pilotprojekte festlegen« abgeschlossen. Darauf folgt Phase C »Pilotprojekte umsetzen«, in der die Projektrealisierung erfolgt.

Umgang mit den Potenzialtypen 5 und 6

Für die Potenzialtypen 5 und 6 wird anders als bei den übrigen Potenzialtypen keine baublockbezogene Aktivierung in der Phase B empfohlen. Diese Potenziale können durch individuelles Handeln der EigentümerInnen aktiviert werden. Eine weitergehende Einbeziehung der angrenzenden Nachbarn (über das Maß der jeweiligen Regelungen des Baugenehmigungsverfahrens) ist nicht erforderlich. Ggf. bietet es sich an, die grundsätzlichen Möglichkeiten und Herausforderungen der Innenentwicklung für diesen Gebäudetyp im Rahmen von Informationsflyern oder –veranstaltungen zu verdeutlichen.

Bearbeitung:



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel. 0231. 47 73 48. 60
info@post-welters.de
www.post-welters.de

Prof. Hartmut Welters
Anne Jentgens
Lutz Meyer zum Alten Borgloh
Joachim Sterl



STADT LINGEN EMS

Fachdienst Stadtplanung
Elisabethstraße 14-18
49808 Lingen (Ems)
Tel. 0591. 91 44. 0
www.lingen.de

Roger Loh
Judith Nurmamann

Stand Juli 2014