

Stadt Lingen (Ems)



Bebauungsplan Nr. 147, Änderung Nr.10

OT Laxten

Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“

Begründung

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die bestehende Gartenhofhaus-Siedlung südlich der Friedlandstraße und westlich der Von-Pettenkofer-Straße im Ortsteil Laxten.

Inhaltsverzeichnis

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1.EINLEITUNG.....	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Abgrenzung des Plangebietes	4
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches / städtebauliche Analyse	5
1.5 Planungsrahmenbedingungen	7
1.5.1 Landes-Raumordnungsprogramm LROP.....	7
1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP	7
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	8
1.5.4 Bebauungsplan.....	9
2.PLANUNGSANLASS.....	11
3.ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	12
4.WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	15
4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	15
4.1.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	15
4.1.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	15
5.BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	15
6. VERFAHRENSVERMERKE.....	16

ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich in integrierter besiedelter Lage im Lingener Ortsteil Laxten südlich der Friedlandstraße und westlich der Von-Pettenkofer-Straße.

Hier besteht seit Jahrzehnten eine Gartenhofhaus-Siedlung in sehr homogener Struktur und Qualität und ursprünglicher Form, unbeeinflusst von baulich auffallenden Veränderungen. Die Siedlung der Gartenhofhäuser umfasst insgesamt 11 Gebäude, welche in drei Reihen zu einem städtebaulich Ensemble arrangiert sind.

Für eines der Grundstücke liegt ein Bauantrag vor. Die Eigentümerinnen beabsichtigen einen Umbau mit dem Ziel, zwei autarke Wohneinheiten in einem zweigeschossigen Gebäude zu errichten. Hierzu soll in der Kontur des bestehenden Gartenhofhauses ein neuer Baukörper entstehen, welcher dann jedoch nicht nur ein Erdgeschoss, sondern in Erweiterung ein flächenkongruentes darüberliegendes Obergeschoss vorsieht. Den Abschluss des oberen Geschosses soll ein Flachdach, gegebenenfalls ein flach geneigtes Dach bilden.

Die geplante Maßnahme würde jedoch die bestehende städtebauliche Struktur und den charakteristischen Gestaltungsrahmen des Ensembles erheblich beeinträchtigen. Die über Jahrzehnte gewährte Einheitlichkeit der Siedlungscharakteristik würde verloren gehen. Das beantragte Vorhaben wäre das erste Neubauvorhaben seit Entstehung der Gartenhofhaus-Siedlung in den 1970er Jahren. Alle bislang gegebenenfalls durchgeführten Sanierungsmaßnahmen orientierten sich stets am städtebaulichen und gestalterischen Duktus des Bestandes. Erstmals tritt nun der Fall ein, hier den vorherrschenden Maßstab zu verlassen und einen Gebäudekörper realisieren zu wollen, welcher in keinerlei Bezug zur prägenden umgebenden Bebauung steht. Es droht somit ein Schaden zu entstehen, welcher von öffentlichem Belang ist, da hier eine städtebaulich wertvolle Siedlungsstruktur verloren ginge.

Die Auswirkungen durch die höhere Grenzbebauung bedeuten für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn nicht nur eine Verschattung des Grundstückes, sondern auch eine Sichtfeldreduzierung durch den höheren Baukörper. Das „System“ der aneinander gereihten Gartenhofhäuser ist explizit darauf ausgelegt, eine harmonische und einheitliche Struktur zu bilden. Durch die geplante Bauweise würde diese Harmonie gestört und es entstünde ein „Ausreißer“, der sowohl optisch als auch in der Wahrnehmung der städtebaulichen Einheitlichkeit negativ ins Gewicht fällt. Weder Ausrichtung, noch Grundriss oder Fassade sind auf diese Situation ausgerichtet. Die maßstabsprengende Bebauung würde zudem einen Präzedenzfall darstellen, welcher einen vollständigen Verlust der bedeutsamen Siedlungsstruktur auslösen würde,

unter welchem dann jeweils auch individuelle Beeinträchtigungen der direkt betroffenen Nachbarn entstehen würden.

Die vorgenannten Gründe bilden somit Anlass und Grund zur planungsrechtlichen Reaktion der Stadt Lingen (Ems). Um die bestehende bauliche Situation grundsätzlich zu erhalten und sichern zu können, soll nunmehr der bestehende Bebauungsplan in der Form geändert werden, dass die vorhandenen Qualitäten gewahrt bleiben.

1.2 Rechtsgrundlagen

Mit dieser 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 wird ein Teil der bestehenden 5. Änderung überplant. Für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung treten daher die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes 147 außer Kraft. In den nicht durch die 10. Änderung überplanten Bereichen der 5. Änderung bleiben die alten Festsetzungen bestehen.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 147, Änderung Nr. 10 sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 umfasst einen Bereich südlich der Friedlandstraße und westlich der Von-Pettenkofer-Straße im Lingener Ortsteil Laxten. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes 147, welcher einen deutlich größeren Teil des Ortsteiles und teilweise auch des ursprünglichen Stadtgebietes der Stadt Lingen (Ems) vor dem Zusammenschluss mit der Gemeinde Laxten umfasst. Sowohl der Ursprungsplan als auch die 10. Änderung liegen innerhalb der sogenannten Friedlandsiedlung, östlich der Bundesstraße B70.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst vollständig die hier bestehende Gartenhofhaus Siedlung. Diese wird östlich über die Von-Pettenkofer-Straße erschlossen, welche dann nördlich zur Friedlandstraße führt.

Die Gartenhofhaus-Siedlung bildet ein abgeschlossenes besonderes städtebauliches Quartier inmitten einer größeren Wohnstruktur mit unterschiedlichen Baustrukturen, die allesamt in den 1970er Jahren errichtet wurden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die 10. Änderung umfasst große Teile der 5. Änderung des Ursprungsplanes. Es verbleiben jedoch auch Teilbereiche der 5. Änderung bestehen.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches / städtebauliche Analyse

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgefüge und im Ortsteil Laxten, unmittelbar an der Grenze zum Innenstadtgebiet. Die Entfernung zum Marktplatz und der zentralen Lingerer Innenstadt beträgt etwa 3 km Luftlinie. Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Umkreis von unter 500m Luftlinie und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichen.

Die Erschließung der Siedlung erfolgt über die Von-Pettenkofer-Straße, die Friedlandstraße und den Resedaweg zur Haselünner Straße. Das Gebiet ist gut erschlossen und sowohl per Rad, KFZ und ÖPNV angebunden. Die Von-Pettenkofer-Straße ist keine Durchgangsstraße sondern endet in einem Wendehammer, welcher jedoch für Fußgänger und Radfahrer aus verschiedenen Richtungen erreicht werden kann. Die Gärten und öffentlichen Anlagen im Quartier sind insgesamt durchgrünt, der Stadtteil ist eine beliebte Wohngegend ohne erkennbare städtebauliche Defizite. Dieses Gefüge verstärkt und begründet u.a. die hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet.

Die Bebauung weist insgesamt den typischen Charakter einer Wohnsiedlung aus den 1970er und 1980er Jahren auf. Innerhalb des Siedlungsbereiches befindet sich ausschließlich Wohnnutzung. Kern dieser Bebauungsplanänderung ist eine Siedlung bestehend aus Gartenhofhäusern (Winkel-Bungalows). Es handelt sich hierbei um durch die Eigentümer selber genutzte Wohnhäuser mit jeweils einer einzigen Wohneinheit. Die Gebäude sind sehr einheitlich gestaltet.

Die Gartenhofhaus-Siedlung ist Teil eines großen Wohnbaugebietes (sog. Friedlandsiedlung), welches im Schwerpunkt in den 1970er Jahren errichtet worden ist, um seinerzeit insbesondere vielen Aussiedlerfamilien die Möglichkeit zu verschaffen, in Lingen wohnen und leben zu können. Die Gründung der Friedlandsiedlung gründet sich auf dem damaligen Engagement des Monsignore Scheperjans, der sich nachhaltig für das Wohl der Aussiedler einsetzte, welche in den 1960er und 1970er Jahren ihre Heimat im Osten verlassen mussten und nach Deutschland übersiedelten. Es entstanden in dieser Zeit viele Gruppensiedlungen in Deutschland, so auch in Lingen, wo im Jahr 1972 die ersten Aussiedler eine neue Heimat in Damaschke fanden.

Die gesamte Siedlung besteht aus einer Vielzahl kleinteiliger Baukörper, in der Regel Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser. Die hier im Fokus stehenden Gartenhofhäuser stehen in ihrer innerhalb dieser Siedlung einmaligen Bauform hervor. Die insgesamt 11 winkelförmigen in geschlossener Bauweise flächensparend arrangierten Gebäudekörper haben Grundstücksgrößen von ca. 580 m² - 880 m². Die Gebäude sind eingeschossig konzipiert mit einem winkelförmigen Grundriss und flach geneigten Dächern. Die in drei Reihen zu 3 bis 4 Gebäuden angeordneten Baukörper sind durch schmale Anliegerwege erschlossen. Entlang der Von-Pettenkofer-Straße sind mehrere Garagen in Reihe angeordnet, welche den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet sind.

Zum überwiegenden Teil sind die Gebäude noch von den Ersteigentümern bewohnt. Vereinzelt sind bereits Häuser nach einem Generationswechsel durch jüngere Eigentümer übernommen worden. Es zeigt sich, dass früher wie heute die Siedlung und die vorhandene Bebauung attraktiv und beliebt ist.

Eines der letzten größeren baulichen Ereignisse im Siedlungsumfeld war die Nachverdichtung einer nicht benötigten Grün- und Spielplatzfläche. Hier wurde Planungsrecht geschaffen, um einige wenige Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Freie Grundstücke sind im Plangebiet und darüber hinaus kaum zu finden. Die Flächen wurden in den 1970er Jahren bebaut. Sanierungen und Ersatzgebäude sind vermehrt anzutreffen, insbesondere bei Generationenwechsel und Wechsel der Eigentümer. Die Siedlung bietet an einigen Stellen noch Potenzial für Nachverdichtung, da teilweise relativ große Grundstücke bestehen. Bestrebungen zur Nachverdichtung werden seitens der Stadt Lingen (Ems) grundsätzlich unterstützt und nach Möglichkeit planungsrechtlich gefördert. Die gesamte Siedlung wird planungsrechtlich durch Bebauungspläne erfasst und definiert, neben dem Ursprungsplan bestehen in mehreren Bereichen auch Bebauungsplanänderungen.



Abbildung 1: Luftbild 2023, Quelle: Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landes-Raumordnungsprogramm LROP

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt, die der Erfüllung der in § 1 des Niedersächsischen Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundgesetze gemäß § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Am 17. Februar 2017 ist die geänderte Verordnung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP-VO) nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Das LROP Niedersachsen weist der Stadt Lingen (Ems) die Funktion eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zu.

1.5.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Dort ist die Stadt Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen u.a. mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten definiert.

In Mittelzentren mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist „ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln“ (RROP 2.1 05). Lingen bietet demnach gute Voraussetzungen für die Konzentration von Wohnstätten. Gemäß der Begründung zum RROP des Landkreises Emsland muss sich die Siedlungsentwicklung im Emsland, so also auch in der Stadt Lingen (Ems), auf die veränderten demographischen Rahmenbedingungen einstellen. „Die Nachfrage nach wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen, altersgerechten Wohnungen und Wohnquartieren wird steigen und daher eine frühzeitige Anpassung der altersspezifischen Infrastruktur erforderlich machen“ (Kap. 2.1 03). Dafür seien rechtzeitig altersgerechte Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Hierbei müssen neue Wohnformen innerhalb bestehender Ortslagen gefunden werden. Zudem heißt es, dass es hierbei gelingen müsse, die Siedlungskerne so zu gestalten, dass sie für Familien und Ältere gleichermaßen attraktiv sind.

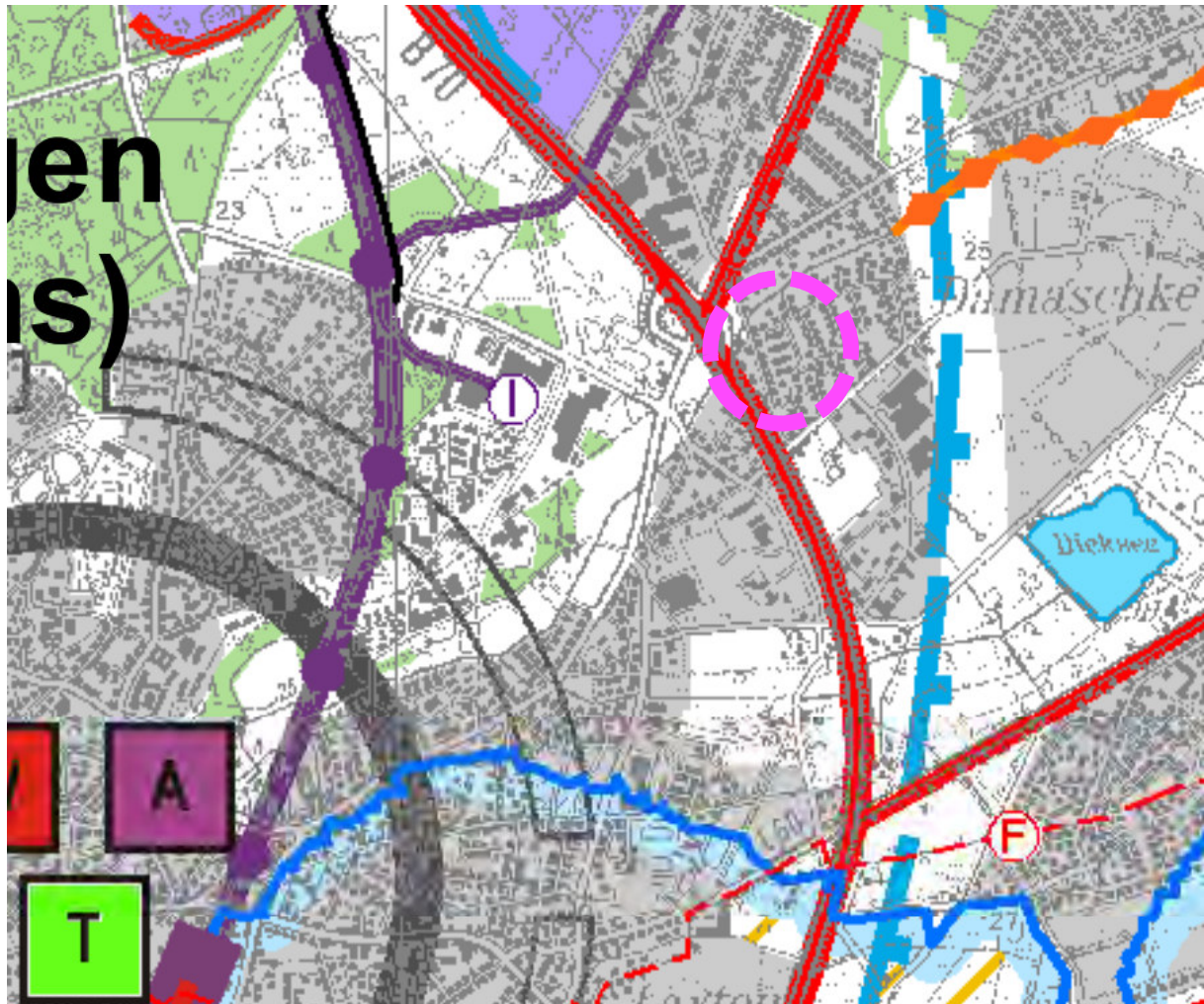


Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Emsland. (Der hier zur Orientierung eingefügte pinkfarbene gestrichelte Kreis zeigt die Lage des Plangebietes)

Darüber hinaus sind keine weiteren Festsetzungen im RROP enthalten, welche der Planung entgegenstehen könnten.

1.5.3 Flächennutzungsplan FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems) stellt das Plangebiet dieser Änderung Nr. 10 des Bebauungsplanes 147 im Ortsteil Laxten und seine nähere Umgebung als Wohnbaufläche (W) dar. Diese Darstellung entspricht auch weiterhin und unverändert den städtebaulichen Zielen der Stadt Lingen (Ems). Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung oder Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

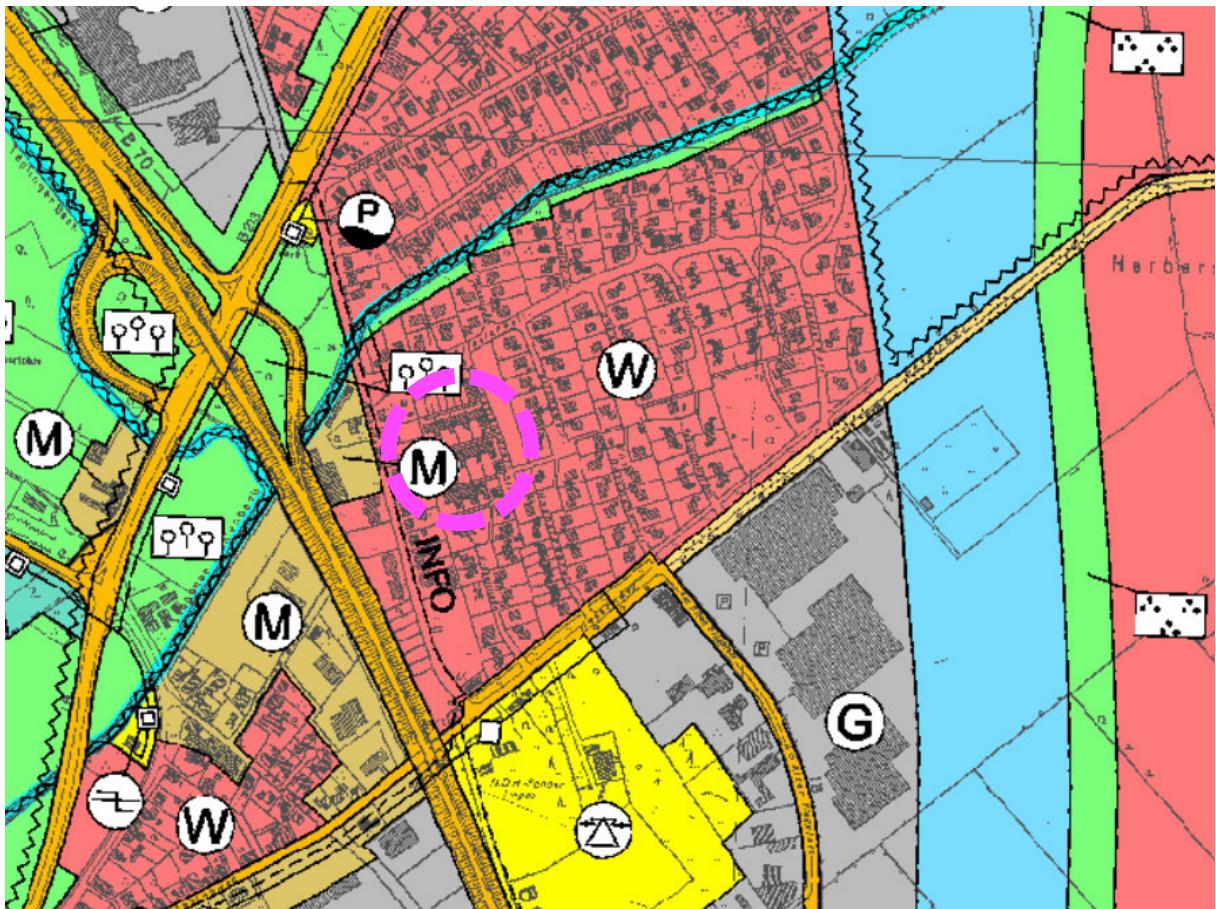


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems). (Der hier zur Orientierung eingefügte pinkfarbene gestrichelte Kreis zeigt die Lage des Plangebietes)

1.5.4 Bebauungsplan

Der Ursprungsplan, welcher das Planungsrecht für große Teile der sogenannten Friedland-siedlung sicherstellte, erlangte bereits am 07.05.1971 Rechtskraft. Auf dieser Plangrundlage entstand auch die Gartenhofhaus-Siedlung, welche Kern und Inhalt dieser nun anstehenden 10. Änderung des Bebauungsplanes ist. Gegenwärtig gelten für den Geltungsbereich der 10. Änderung die Festsetzungen der 5. Änderung des Ursprungsplanes, welche seit dem 15.04.1977 rechtskräftig ist. Diese 5. Änderung setzt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in welchem im Bereich der Gartenhofhaus-Siedlung ausschließlich Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise, einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 zulässig sind. Für die Baufelder sind Baugrenzen und keine Baulinien definiert. Weiterhin werden Flächen für Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist u.a. festgesetzt, dass nur Wohnge-bäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Bebauungsplan Nr. 147, Änderung Nr.10
 OT Laxten
 Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“

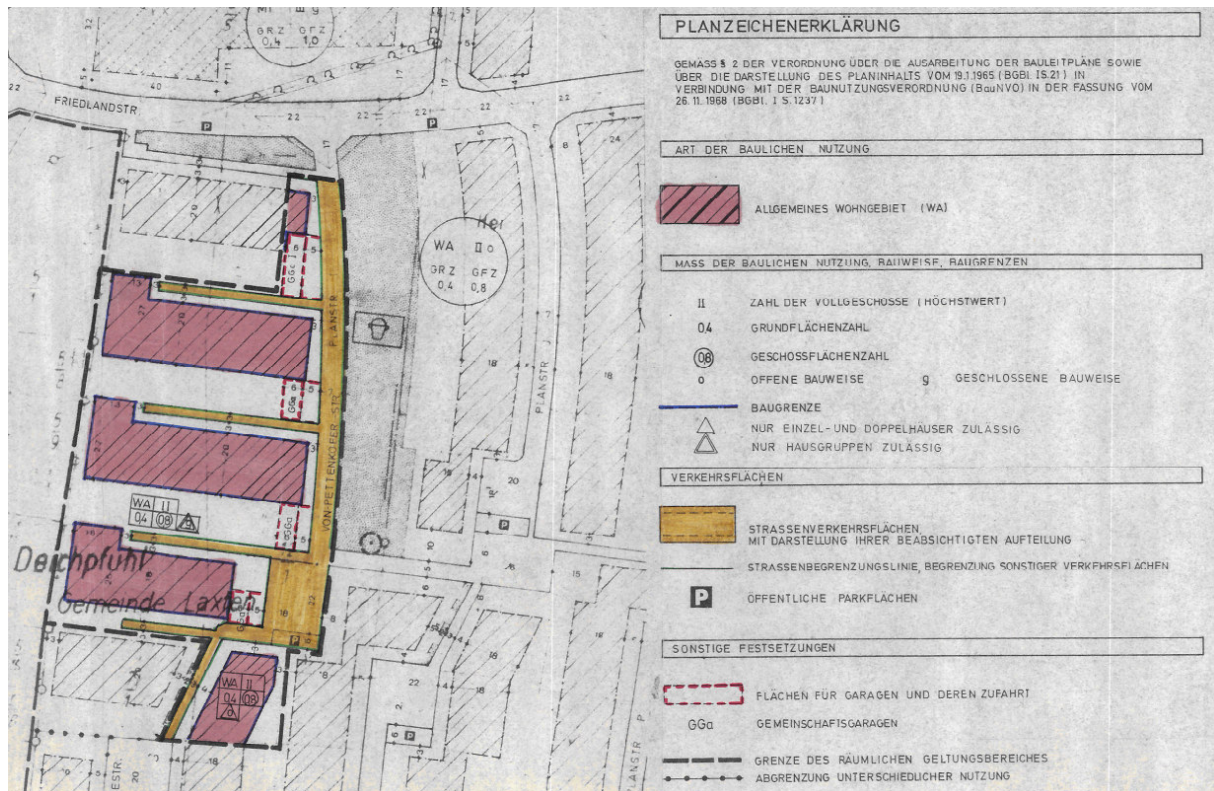


Abbildung 4: Ausschnitt Bauungsplan Nr. 147, Änderung Nr. 5, Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“, OT Laxten

Die im Jahr 1977 durchgeführte 5. Änderung erfolgte als vereinfachte Änderung. Grundzüge der Ursprungsplanung waren nicht betroffen. Damals wurden durch die Änderung die bis dahin festgesetzten Stellplatzflächen für PKW zugunsten einer Erweiterung der überbaubaren Flächen an wenigen Stellen reduziert. Begründet wurde die Möglichkeit dieser Reduzierung der Stellplätze durch eine damals offenbar nicht erforderliche Anzahl an ausgewiesenen Abstellflächen für PKW. Durch die weiteren Entwicklungen zur Mobilität ist diese Einschätzung aktuell nicht mehr zeitgemäß und widerspricht dem Trend zur vermehrten Nutzung des PKW und die dafür erforderlichen Stellplätze.

Für die bereits im Ursprungsplan vorgesehene bauliche Struktur hatte die 5. Änderung im Weiteren keinerlei Auswirkung. Die städtebaulichen Ziele blieben diesbezüglich unverändert.

Das bislang gültige Planungsrecht definiert in Form eines Angebotsbebauungsplanes Festsetzungen, welche eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung zulassen, als dies in der Realität bei der Errichtung der Gartenhofhaus-Siedlung in den 1970er Jahren in Anspruch genommen wurde. Der Bauungsplan ermöglicht eine Zweigeschossigkeit, ebenso sind Baugrenzen definiert, welche eine weitaus größere überbaubare Fläche anbieten, als dies durch den Bau der winkelförmigen Gartenhofhäuser jemals realisiert wurde. Die umgesetzte Bebauung bleibt also hinsichtlich des zulässigen Maß der baulichen Nutzung deutlich hinter den planungsrechtlich definierten Möglichkeiten zurück und nutzt diese tatsächlich von Beginn an nicht aus. Vielmehr ist im zulässigen Rahmen des Bauungsplanes eine eingeschossige Siedlung mit flachen einheitlichen Dachformen und -neigungen, einheitlichen Traufhöhen und sehr einheitlichen (fast identischen) Baukörpern entstanden. Die 11 Gebäude sind annähernd komplett baugleich und bleiben hinter den planungsrechtlichen Möglichkeiten zurück. In den zurückliegenden Jahrzehnten gab es keine konkret angefragten Absichten, eines oder mehrere der Gebäude

umzubauen und die planungsrechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen zu wollen, z.B. durch die Errichtung eines weiteren Geschosses oder die weitergehende Ausnutzung der gesamten überbaubaren Fläche.

2. PLANUNGSANLASS

Die Gartenhofhaus-Siedlung südlich der Friedlandstraße und westlich der Von-Pettenkofer-Straße ist eine der wenigen noch bestehenden Siedlungsformen dieser Art in Lingen und auch überregional. Die städtebauliche Qualität und auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität für dort Wohnende ist seit Errichtung der Siedlung geprägt von einer besonderen Baustruktur und einer sehr homogenen einheitlichen Gestaltung. Gartenhofhäuser nutzen grundsätzlich die vorhandene Fläche optimal und sparsam aus (kleine Grundstücke, verdichtete Bauform, Grenzbebauung), ohne dass die Wohnqualität hierunter zu leiden hätte. Ganz im Gegenteil: Insbesondere die einheitliche Gebäudehöhe und die Winkelform der Häuser ermöglicht die Einrichtung ungestörter hochwertiger Freiräume und dies bei gleichzeitig gut belichteten Wohnräumen. Folgende Merkmale kennzeichnen die Qualität und Eigenart dieser Bauform:

- Die Gebäude sind in der Regel in L- (oder manchmal U-Form) errichtet, somit entstehen sehr geschützte individuelle Grundstücksbereiche
- Das jeweilige Gebäude reicht bis auf die Grenze des Grundstückes. Abstandsflächen entfallen somit (geschlossene Bauweise)
- Die zum Innenhof orientierten Fassaden sind größtenteils oder vollständig verglast
- Meist sind alle Gebäude in eingeschossiger Bauweise errichtet, um ausreichende Belichtung der Innenhöfe und Gartenflächen zu gewährleisten.
- Flachgeneigte Dächer oder Flachdächer sind zugunsten des Lichteinfalls üblich
- Gartenhofhaus-Siedlungen sind in der Regel aus einer Hand geplant und dann zeitgleich und baugleich errichtet. Individuelle Gestaltungsvorstellungen der zukünftigen Eigentümer stehen (bewusst und mit planerischer Absicht) zugunsten der gemeinschaftlichen städtebaulichen und architektonischen Qualität zurück. Dies ist typisch und im Grunde auch unabdingbar im gemeinschaftlichen Siedlungsbau.

Diese Kriterien und Aspekte finden sich auch in dem beschriebenen Quartier bestätigt.

Häufig löst sich die homogene Struktur inklusive der zunächst sicher geglaubten Qualitäten im Laufe der Zeit auf. In Lingen und andernorts findet man intakte Strukturen bestehender Gartenhofhaus-Siedlungen nur noch relativ selten vor. Oftmals führen Eigentümerwechsel oder Sanierungsmaßnahmen dazu, dass sich diese ursprünglichen Qualitäten auflösen und durch Dachaufbauten, Ausbauten, Aufstockungen, dem Einsatz neuer Materialien oder Farben verloren gehen. Der ursprüngliche gemeinsame Planungs- und Realisierungsansatz werden durch den Wandel der Zeit schwer erkennbar, individuelle Interessen werden höher gewichtet als der Gemeinschaftsgedanke und die Planungsabsicht einer gleichgesinnten Baugemeinschaft schwindet.

Die Gartenhofhaus-Siedlung im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist trotz seines Alters (Bau Anfang der 1970er Jahre) bisher von solchen Änderungen und Überplanungen verschont geblieben. Festzuhalten ist in diesem Quartier, dass sämtliche Veränderungen an einzelnen Gebäuden immer im Duktus der ursprünglichen Gesamtplanung verblieben sind und die Struktur erhalten und gewahrt wurde. In Gesprächen mit den Anliegern zeigte sich eine

große Verbundenheit untereinander, sowie auch das Bewusstsein um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der „gemeinsamen“ Wohnsiedlung.

Die Bewahrung und Sicherung dieser Qualitäten gerät nunmehr erstmalig aufgrund einer konkreten Umbau / Neubauplanung auf einem der Grundstücke in ernste Gefahr. Das einheitliche Erscheinungsbild, die räumlichen Qualitäten der einzelnen Grundstücke und die städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten (Erläuterung s. o.) drohen durch die Umsetzung eines einzelnen Vorhabens verloren zu gehen.

Im konkreten Fall plant eine Eigentümergemeinschaft den Umbau eines der eingeschossigen Gartenhofhäuser. Ein entsprechender Bauantrag liegt vor. Es ist beabsichtigt, ein weiteres Geschoss zu errichten und eine zweite Wohneinheit aufzustocken. Das Vorhaben wäre das erste in dieser Art. Durch den Bau des beabsichtigten Gebäudes würden erstmalig in der gesamten Siedlung die bestehenden baulichen Maßstäbe massiv außer Acht gelassen. Aus individueller Sicht der Antragsteller ist die bauliche Absicht nachvollziehbar. Grundsätzlich wäre die vorgesehene Bebauung in Form einer Nachverdichtung sinnvoll. In dieser besonderen städtebaulichen und gestalterischen Situation und auch im Hinblick auf die Gefährdung von Wohnqualität einzelner betroffener Nachbarn überwiegt jedoch der Grundsatz, den Bestand zu schützen und die vorhandenen gemeinschaftlichen Qualitäten nicht zugunsten einzelner weniger Nutzer zu verlieren. Insgesamt ist die Qualität der Siedlung aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) ausreichend gewichtig und überwiegt dem Interesse einzelner.

Um den absehbaren städtebaulichen und nachbarschaftlichen Missstand abzuwenden, wird daher der rechtskräftige Bebauungsplan im Rahmen einer 10. Änderung mit dem Ziel angepasst, die hier bestehenden Wohn- und Gestaltungsqualitäten und die städtebaulichen Besonderheiten planerisch zu sichern.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Bereits schon geringfügige bauliche Veränderungen wären geeignet, die beschriebenen Qualitäten der einheitlich abgestimmten Struktur empfindlich zu stören. In dem vorliegenden konkreten Fall wäre diese Situation zweifelsohne gegeben. Dies soll zum Anlass genommen werden, den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen dahingehend zu ändern, das bestehende Ensemble mit den beschriebenen Qualitäten nachhaltig und langfristig zu bewahren und planungsrechtliche Sicherheit für alle Anlieger und Eigentümer zu schaffen.

Die derzeitige planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht grundsätzlich sowohl den heutigen als auch den zukünftigen städtebaulichen Zielen zum Fortbestand und zur Entwicklung des Quartiers. Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ soll also unverändert fortbestehen.

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 gilt es nunmehr jedoch, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren. Geschossigkeit, Dachneigung, Dachform und Traufhöhe sowie maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) sollen sich eng an den ablesbaren klaren baulichen Begebenheiten des Bestandes orientieren. Um zu gewährleisten, dass zukünftige bauliche Veränderungen hier eine Gartenhofhaus-Bebauung sichern, soll die Kontur der Baukörper weitgehend über die Festsetzung von Baulinien abgesichert werden. Um bei beabsichtigten baulichen Veränderungen etwas Spielraum zu ermöglichen, wird unter Wahrung der Siedlungsstruktur an einigen Stellen eine Baugrenze die Optionen erweitern, ohne eine verpflichtende Vorgabe in Form einer Baulinie zu definieren. Die winkelförmige Kontur der

Bebauung wird grundsätzlich festgesetzt, jedoch soll -wo dies möglich ist- eine Verlängerung eines Schenkels dieser Winkelform ermöglicht werden.

Folgende Kriterien werden im aufzustellenden Bebauungsplan geregelt. Im Laufe der weiteren Planbearbeitung werden diese Regelungen in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen entsprechend konkretisiert. Die Festsetzungen orientieren sich stark am gebauten Bestand:

- Festsetzung der Geschossigkeit (max. I-Geschossigkeit)
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe)
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe
- Festsetzung der Dachform und der Dachneigung
- Ergänzung /Änderung von Baugrenzen
- Festsetzung von Baulinien
- Definition der abweichenden Bauweise
- Gegebenenfalls weitere Festsetzungen falls erforderlich

Durch die Festsetzungen kann und wird ausreichend sichergestellt, dass die beschriebenen Ziele der Planung erreicht werden. Auf weitere Festsetzungen und gestalterische Vorgaben wird bewusst verzichtet, um die Vorgaben nicht weiter zu verschärfen und Interessenten bei zukünftigen Bauabsichten entsprechende gestalterische individuelle Freiheiten zu belassen. Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur sind die Änderungen und Festsetzungen zu den benannten Punkten hinreichend geeignet. Durch diese Änderungen der bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben wird gewährleistet, dass Gebäudekörper im Maß des bestehenden baulichen Duktus auch zukünftig das Erscheinungsbild sichern. Ausreißer aus den vorherrschenden System werden ausreichend und im erforderlichen Maß vermieden.

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist ein Entwicklungskonzept, welches nachfolgend dargestellt ist. Anhand dieses Konzeptes wird deutlich, dass durch geeignete Anordnung von Baugrenzen und Baulinien einerseits die Gebäudekontur erfasst und bei baulichen Veränderungen sichergestellt wird, andererseits wird dort, wo dies ohne Störung des Ensembles realisierbar ist und die Grundstücksvoraussetzungen dies entsprechend zulassen, auch eine geringe Erweiterung des Bestandes möglich. So wird eine bauliche Ergänzung bei mehreren Gebäuden in die Tiefe des Grundstückes ermöglicht, sodass das Gebäude um 30-50m² Wohnfläche erweitert werden kann. (Beispiel in Abhängigkeit des jeweiligen Grundstückes).

Bebauungsplan Nr. 147, Änderung Nr.10
OT Laxten
Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“

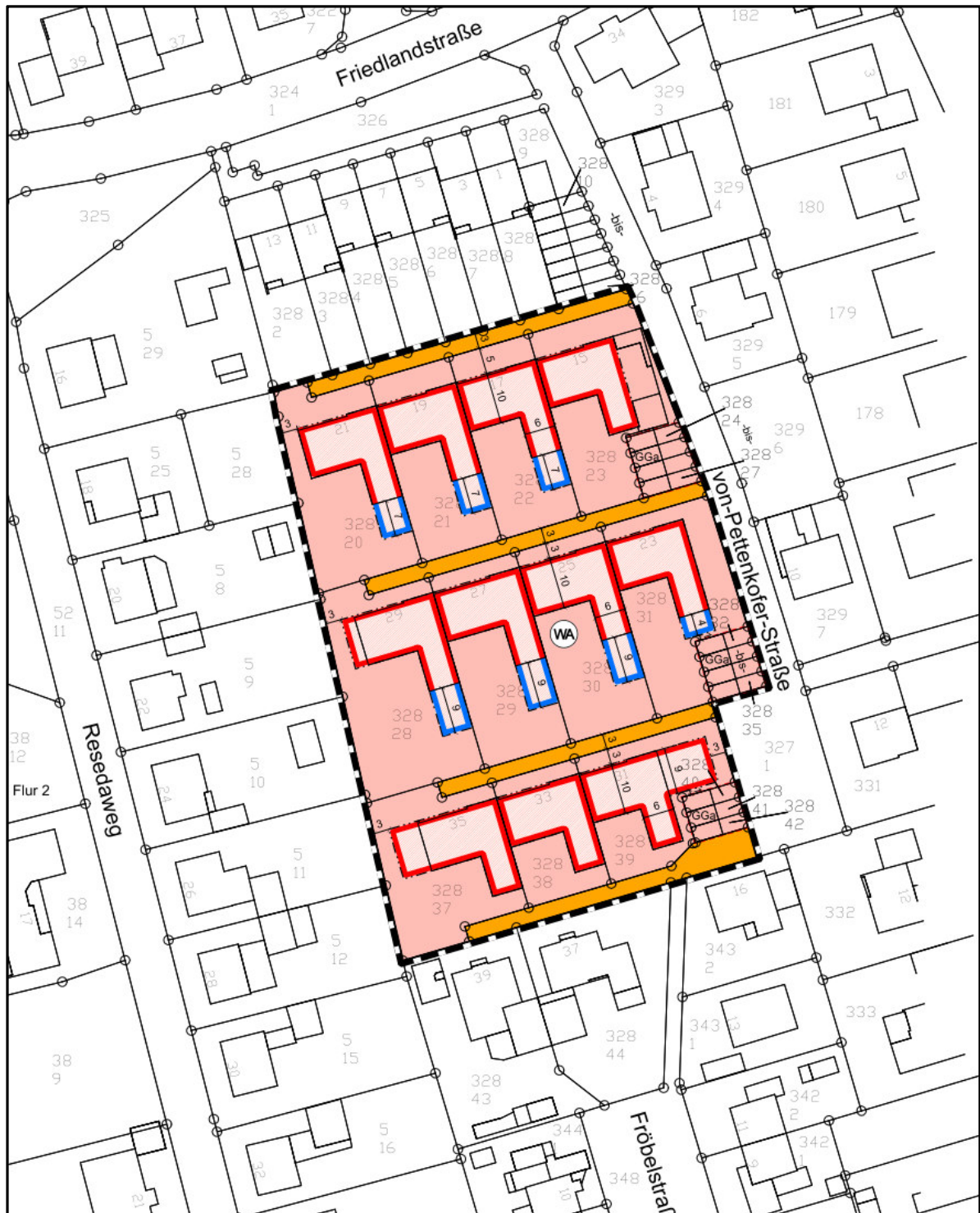


Abbildung 5: Konzeptskizze (Entwurf) als Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanänderung Nr. 10

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die gegebenenfalls konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

4.1.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden an dieser Stelle die eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und in eine Abwägung eingestellt werden.

4.1.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden an dieser Stelle die eingegangenen Stellungnahmen dargestellt und in eine Abwägung eingestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

5. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist bebaut. Innerhalb des bebauten Gebietes existieren einzelne Ziergärten mit Rasenflächen und kleinflächigen Siedlungsgehölzen und Einzelbäumen. Die Planung sieht eine Steuerung der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Wesentlichen durch die Beschränkung der maximal zulässigen Geschossigkeit und Höhenentwicklung vor. Mit der hier vorliegenden Planung wird im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht kein weiterer Eingriff in die Umwelt ausgelöst, naturschutzfachliche Belange werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht nachteilig berührt. Aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich und wird somit nicht durchgeführt.

6. VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt durch:
Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 09.01.2025
ergänzt:

Leiter FB Planung und Hochbau
.....

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

Lingen (Ems),
Stadt Lingen (Ems)

Stadtbaurat
.....

Die Entwurfsbegründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147, Änderung Nr. 10, Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“ in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich im Rathaus ausgelegen.

Lingen (Ems),
Stadt Lingen (Ems)

Stadtbaurat
.....

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

Lingen (Ems),
Stadt Lingen (Ems)

Stadtbaurat
.....