

Projekt: 2022-006
Entwicklungskonzept Boardinghouse und Wohnquartier
Frerener Straße in 49808 Lingen (Ems)
Projektbeschreibung Bebauungsplanverfahren



PROJEKT BESCHREIBUNG

Projektnummer: 2022-006

Projekt: „Entwicklungskonzept Boardinghouse und Wohnquartier“
Bebauungsplanverfahren

Objekt: Frerener Straße L48 / Unter den Eichen / Fiskediek
49808 Lingen (Ems)

Vorhabenträger: MaLiSa Immobilien GmbH & Co. KG

Heinrich-Krone-Straße 10
48480 Spelle

Entwurf: KRUSE Planungsbüro
Hasestraße 14
49740 Haselünne



Quelle: KRUSE Planungsbüro – Projektvorstellung Stand März 2024 – Innenhof rückwärtiger Bebauung

1. Räumlicher Geltungsbereich / Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,68ha befindet sich im Stadtteil Laxten in der Stadt Lingen. Die Grundstücke setzen sich aus mehreren Flurstücken zusammen, von denen ein Großteil zum aktuellen Zeitpunkt unbebaut sind. Auf dem im Plangebiet befindlichen Grundstück „Frerener Straße 37“ befindet sich aktuell noch das Bestandsgebäude des Gasthofes Klaas-Schapers, welche im Zuge der Bauarbeiten abgetragen werden sollen. Zudem befindet sich im Bereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken, welches sich im Besitz der Stadt Lingen befindet.

Das voraussichtliche Plangebiet und der damit verbundene Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren umfassen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke: Grundbuch Altenlingen – Blatt 6221

Gemarkung Altenlingen, Flur 23 Flurstück 4/4
Eigentümer: MaLiSa Immobilien GmbH & Co.KG

Gemarkung Altenlingen, Flur 23 Flurstück 1/8
Eigentümer: MaLiSa Immobilien GmbH & Co.KG

Gemarkung Altenlingen, Flur 23 Flurstück 1/12
Eigentümer: MaLiSa Immobilien GmbH & Co.KG



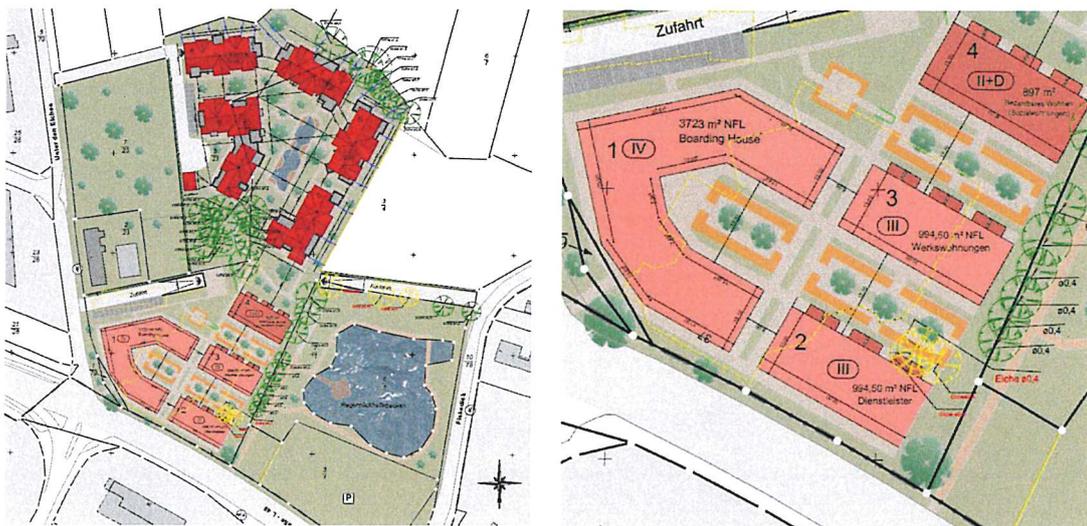
Die Grundstücke grenzen im Norden an die Landesstraße L48 sowie im Osten an die Flurstücke 7/23 sowie 2/23 welche an der Straße „Unter den Eichen“ gelegen sind. Neben den Flurstücken 7/23 und 2/23 sollen zwei Stichstraßen zur Erschließung des Plangebietes über die Straße „Unter den Eichen“ hergestellt werden. In der Nordöstlichen Ecke ist die Zufahrt zu einer der zwei vorgesehenen Tiefgaragen geplant, sowie in der Südöstlichen Ecke des Plangebietes die Zufahrt zur zweiten Tiefgarage.

Die Verbindung zur Straße „Unter den Eichen“ begünstigt ebenfalls die Erreichbarkeit der sich Östlich vom Plangebiet befindlichen Einkaufsmöglichkeiten, welche dann fußläufig zu erreichen sind.

Westlich grenzt das Plangebiet an den Parkplatz Schapers, welcher erhalten bleiben wird, sowie an die Straße „Fiskediek“, zu der auch die Ausfahrt einer der geplanten Tiefgaragen hergestellt werden soll.

Die Erschließung des Plangebietes über die Straßen „Unter den Eichen“ sowie „Fiskediek“ sollen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Landstraße L48 verhindern und einen ungestörten Verkehrsfluss gewährleisten.

2. Konzept / Architektur



Gemeinsam mit der MaLiSa Immobilien GmbH und dem Planungsbüro KRUSE sollen an dem Standort **9 Gebäude** mit **ca.164 Wohneinheiten** erstellt werden. Zudem sollen auf **4718 m² Nutzfläche** ein **Boardinghouse** sowie ein **Gebäude für Dienstleister** errichtet werden.

Im vorderen Bereich, Richtung Frererer Straße, soll ein großzügiges viergeschossiges Boardinghouse (**Gebäude 1**) entstehen.

Planungsstand März 2024: Gebäude 1

- 3723 m² Nutzfläche auf 1095 m² Grundfläche

Ebenfalls an der Frererer Straße ist ein ansprechendes dreigeschossiges Gebäude (**Gebäude 2**) geplant, welche Räumlichkeiten für verschiedene Dienstleister bieten soll.

Planungsstand März 2024: Gebäude 2

- 995 m² Nutzfläche auf 390 m² Grundfläche

Diese sich direkt an der Frerener Straße befindlichen Gebäude, werden in massiver Bauweise erstellt und fügen sich mit moderner Architektur ins Stadtbild ein. Die mit Satteldach geplanten Gebäude werden durch verputzte Gebäudeteile mit Flachdächern und Giebelvorsprüngen aufgelockert. Die überwiegend in Rot gehaltene Fassade, gibt die ortsübliche Bebauung der Frerener Straße wieder. Die Räumlichkeiten sollen über großflächige, überwiegend bodentiefe Fenster belichtet werden. Die Gebäude mit Wohnzweck werden mit Balkonen oder Loggien versehen, so dass jede Wohnung über einen Freisitz verfügt.

Die Energieeffizienz soll dem des Effizienzhaus 40 nach KfW Standards entsprechen. Die geplante äußere Darstellung sowie die Energieeffizienz werden sich im gesamten Projekt wiederfinden.

Rückwärtig hinter das Gebäude für Dienstleistungen soll in gleicher Architektur ein weiteres dreigeschossiges Gebäude (**Gebäude 3**) erstellt werden. Das Gebäude soll Werkwohnungen beinhalten, welche örtlichen Unternehmen die Möglichkeit bietet für betriebseigenes Personal Wohnraum zu erhalten.

Planungsstand März 2024: Gebäude 3

- 995 m² Nutzfläche auf 390 m² Grundfläche

Zudem ist im vorderen zur Frerener Straße ausgerichteten Bauabschnitt ein zweigeschossiges Gebäude (**Gebäude 4**) mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen, welches bezahlbaren Wohnraum (Sozialwohnungen) zur Verfügung stellen wird.

Planungsstand März 2024: Gebäude 4

- 995 m² Wohnfläche auf 390 m² Grundfläche
- 16 Wohneinheiten zu Größen von 45 m² bis 55 m²

In der südlich gelegenen, rückwärtigen Bebauung des Plangebiets, sollen **fünf** Wohngebäude entstehen.



Die rückwärtige Wohnbebauung soll mit gleicher Architektur ebenfalls in massiver Bauweise erstellt werden. Die zweischalige Außenwandkonstruktion, versehen mit einer Kerndämmung, die ausgedämmten Sparren-, und Flachdachkonstruktionen der Gebäude sowie dreifach verglaste Fenster gewährleisten einen hohen energetischen Standard und sorgen für angenehmes Wohnklima in allen fünf Gebäuden.

Das **Gebäude 5** soll über drei Vollgeschosse verfügen. Mit einer Grundfläche von ca. 717 m² und einer gesamten nutzbaren Wohnfläche von ca. 1828 m² können hier nach Planstand März 2024 ca. 30 Wohneinheiten zu Größen von 55 m² bis 65 m² realisiert werden. Die Wohnungen sollen Raum für Paare und kleine Familien bieten.

Planungsstand März 2024: Gebäude 5

- 1828 m² Wohnfläche auf 717 m² Grundfläche
- 30 Wohneinheiten zu Größen von 55 m² bis 65 m²

Gebäude 6 bietet bei einer Grundfläche von ca. 648 m² eine gesamte Wohnfläche von ca. 1490 m², welche sich auf zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss verteilen. Auf dieser Fläche könnten ca. 24 Wohneinheiten entstehen. Die Wohneinheiten in Gebäude 6 sollen, gleich wie in Gebäude 5, Größen von 55 m² bis 65 m² erhalten.

Planungsstand März 2024: Gebäude 6

- 1490 m² Wohnfläche auf 648 m² Grundfläche
- 24 Wohneinheiten zu Größen von 55 m² bis 65 m²

Das **Gebäude 7**, welches ebenfalls mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant wird, stellt auf ca. 1615 m² bei einer Grundfläche von 702 m², Platz für 27 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Wohnungen sollen zu Größen von 50 m² bis 65 m² Raum für Paare und kleine Familien bieten.

Planungsstand März 2024: Gebäude 7

- 1615 m² Wohnfläche auf 702 m² Grundfläche
- 27 Wohneinheiten zu Größen von 50 m² bis 65 m²

Gebäude 8 stellt neben dem Raum für 25 Wohneinheiten auf ca. 1499 m² und einer Gebäudegrundfläche von ca. 652 m² auch die Zufahrt zur großzügigen Tiefgarage bereit. Die ins Gebäude integrierte Zufahrt nimmt geringfügig Flächen des Erdgeschosses des ansonsten zweigeschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss in Anspruch. Auch in diesem Gebäude sind Wohneinheiten zu Größen von 55 m² bis 65 m² für kleine Familien und Paare vorgesehen.

Planungsstand März 2024: Gebäude 8

- 1499 m² Wohnfläche auf 652 m² Grundfläche
- 25 Wohneinheiten zu Größen von 55 m² bis 65 m²

Gebäude 9 ist das größte der fünf geplanten Gebäude. Das an der neu zu erstellenden Zufahrtsstraße gelegene Gebäude, bietet auf drei Vollgeschosse, mit einer nutzbaren Wohnfläche von ca. 2599 m², Raum für ca. 42 Wohneinheiten. Das Gebäude mit einer Grundfläche von 1019 m², an dem auch die Besucherparkplätze gelegen sind, bietet neben Wohnungsgrößen von 55 m² bis 65 m² auch Kleinwohnungen für alleinlebende zu ca. 45 m², sowie Wohnungen zu 70 m² für Familien mit Kindern.

Planungsstand März 2024: Gebäude 9

- 2599 m² Wohnfläche auf 1019 m² Grundfläche
- 42 Wohneinheiten zu Größen von 45 m² bis 75 m²

Die Nähe der Parkplätze an dieses Gebäude vereinfacht auch die Versorgung hilfsbedürftiger Mieter oder Eigentümer. Alle Wohnungen des geplanten Projektes sind barrierefrei vorgesehen und verfügen über Aufzugsanlagen und ebenerdige Zugänge.

3. Außenanlagen / Erschließung

Für die vorstehend beschriebenen Gebäude sind **zwei Tiefgaragen** geplant. Für die vordere Bebauung (Gebäude 1 bis 4) ist eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, in welche über die nordöstlich gelegene Zufahrt über die Straße „Unter den Eichen“ eingefahren werden soll. Die Ausfahrt erfolgt entlang des Rechenrückhaltebeckens in westlicher Richtung zur Straße „Fiskediek“

Die zweite Tiefgarage, welche über eine geplante Zufahrtsstraße entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstück 7/23 geplant ist, befindet sich unter der rückwertigen Bebauung (Gebäude 5 bis 9). Die Zufahrt dieser Tiefgarage verfügt über eine Ein-, und Ausfahrt in zweispuriger Ausführung und befindet sich unter dem Gebäude Nummer 8.

Oberirdische Stellplätze für Besucher und Kurzzeit-Gäste sind im Bereich der Wohnbebauung und dem Boardinghouse ebenfalls geplant.

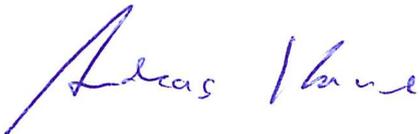
Das Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes soll den Anwohnern mit parkähnlicher Struktur zugänglich gemacht werden. Des Weiteren sieht die Planung vom März 2024 im Bereich der Werkwohnungen und den Sozialwohnungen **Freizeit und Spielflächen** vor. Im Innenhof der Wohnbebauung soll für die Bewohner ebenfalls eine Parkähnliche Anlage mit **Wasserspiel, Grünanlagen und Gehwegen** zur Verfügung stehen. Ein artenreiches Angebot an Beetpflanzen und Bäumen soll der gesamten Außenanlage ein **Gartenähnliches Erscheinungsbild** geben.

In **500m**, nicht unweit der Plangebietes, befindet sich zudem der **Spielplatz Hoogenhook**, welcher Möglichkeiten für diverse Freizeitaktivitäten bietet.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** wird durch die **Bushaltestelle „Lingen Klaas“** gegeben, welche sich an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindet.

Der sich über das Plangebiet verteilende **Baumbestand** kann nach Planungsstand März 2024 bis auf wenige zu entfernende Bäume erhalten und in die Struktur der Außenanlagen eingefügt werden.

Mit freundlichem Gruß



Werlte, den 19. August 2024