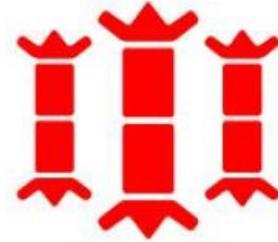


# Stadt Lingen (Ems)



**Bebauungsplan Nr. 147, Änderung Nr.10**  
mit örtlichen Bauvorschriften  
**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

<b>1.EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass .....	3
1.2 Rechtsgrundlagen, Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung .....	4
1.3 Abgrenzung des Plangebietes, Beschreibung des Geltungsbereiches und städtebauliche Analyse .....	4
1.4 Planungsrahmenbedingungen .....	7
1.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm LROP .....	7
1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP .....	7
1.4.3 Flächennutzungsplan FNP .....	8
1.4.4 Bebauungsplan.....	9
<b>2.HINTERGRUND DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>3.ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
3.1 Planungsziele .....	12
3.1 Städtebauliches Konzept.....	12
3.2 Bauliche Nutzung .....	13
3.2.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	17
<b>4. VERHÄLTNIS ZUR URSPRÜNGLICHEN BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>5.WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>18</b>
5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	18
5.1.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	18
5.1.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	20
<b>6.BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>20</b>
<b>6.VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>21</b>

## **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 gewahrte 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 und gesichert werden.

## **1.2 Rechtsgrundlagen, Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Innenentwicklung**

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. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich und komplett die Gartenhofhaus-Siedlung.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Da es sich hier im Rahmen der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und alle diesbezüglichen rechtlichen Vorgaben erfüllt sind, kann und wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und §10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

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, Beschreibung des Geltungsbereiches und städtebauliche Analyse**

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.

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 Lingener 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 stechen in ihrer innerhalb dieser Siedlung einmaligen Bauform hervor. Die insgesamt 11 winkelförmigen in geschlossener Bauweise flächensparend arrangierten Gebäudekörper haben Grundstücksgrößen von ca. 580 m<sup>2</sup> - 880 m<sup>2</sup>. 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 mehr benötigten Grün- und Spielplatzfläche. Hier wurde daraufhin 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 bei Wechsel der Eigentümer. Die Siedlung bietet an einigen Stellen noch Potenzial für eine 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 verschiedene Bebauungsplanänderungen.



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

## **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 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. Weitere Aussagen, die den Bereich betreffen könnten, sind im LROP nicht geregelt. Somit erfüllt die geplante Bebauungsplanänderungen die Vorgaben des LROP.

### **1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm RROP**

Angaben zu den Zielen der Raumordnung 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.

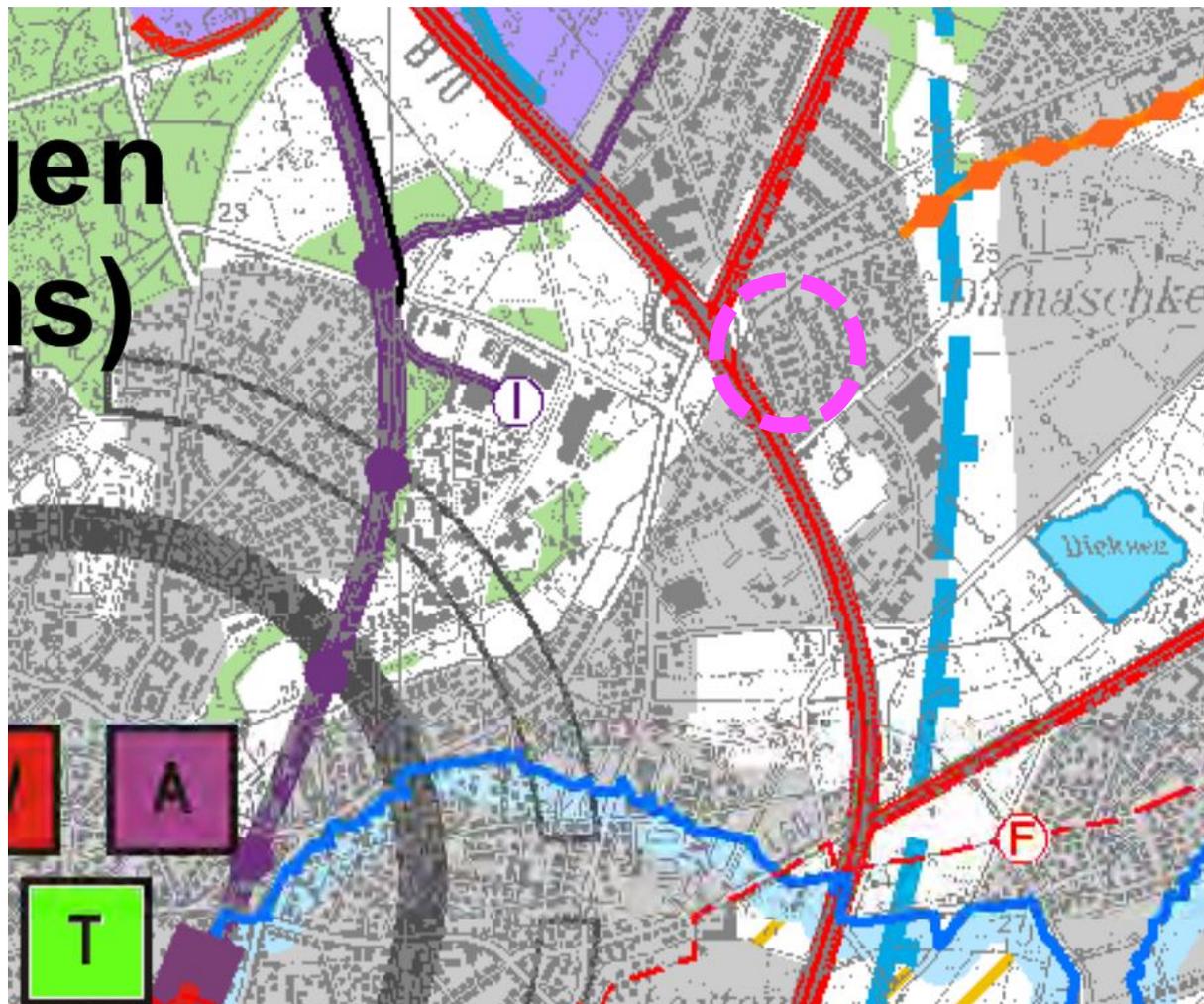


Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreises Emsland. (Der hier zur Orientierung eingefügte pinkfarbene gestrichelte Kreis zeigt die Lage des Plangebietes)

Darüber hinaus sind keine weiteren Festsetzungen im RROP enthalten, welche die Planung tangieren. Somit stehen die Vorgaben aus dem RROP der geplanten Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

#### 1.4.3 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.

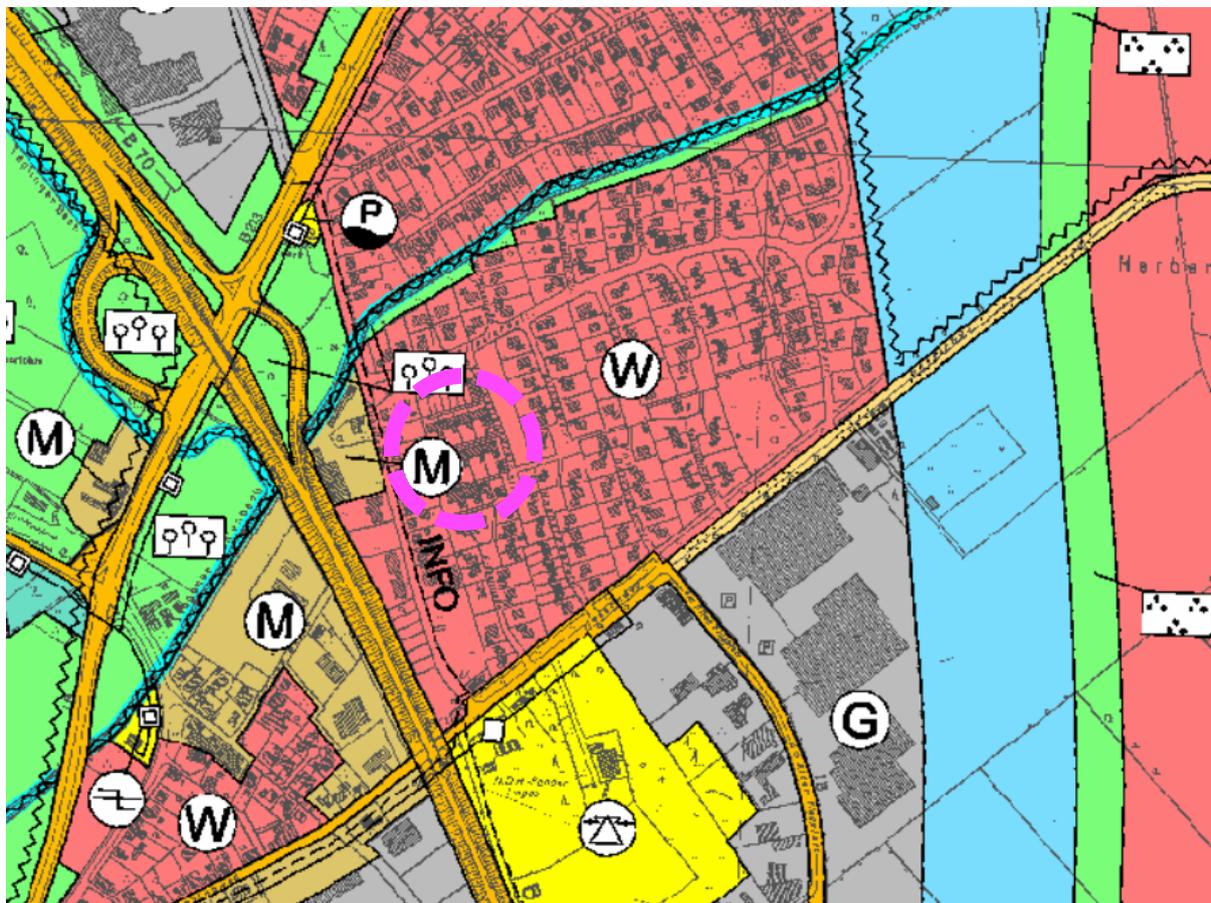


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lingen (Ems). (Der hier zur Orientierung eingefügte pinkfarbene gestrichelte Kreis zeigt die Lage des Plangebietes)

#### 1.4.4 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. Die hier anstehende 10. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, alle diesbezüglichen Kriterien sind erfüllt.

Bislang 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 Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

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

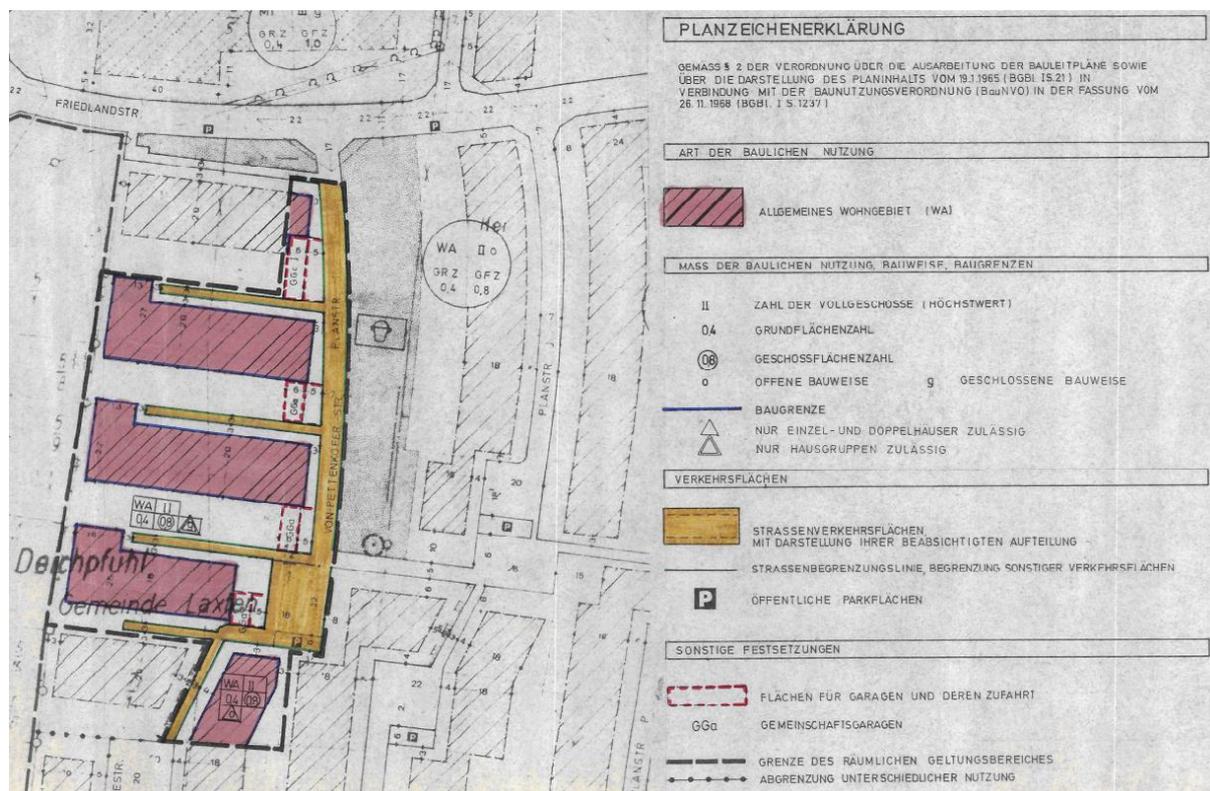


Abbildung 4: Ausschnitt Bauungsplan Nr. 147, Änderung Nr. 5, Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“, OT Laxten

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 Angebotsbauungsplanes 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 bislang 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 überbaubaren Fläche.

## **2. HINTERGRUND DER PLANUNG**

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 wird im Wandel der Zeit oftmals schwerer erkennbar, individuelle Interessen werden höher gewichtet als der Gemeinschaftsgedanke und die ehemalige Planungsabsicht einer gleichgesinnten Baugemeinschaft schwindet zunehmend.

Die Gartenhofhaus-Siedlung im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist trotz seines Alters (Bau Anfang der 1970er Jahre) bisher von solchen Änderungen und Überplanungen verschont geblieben. Von besonderer Bedeutung 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.

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. Allgemein betrachtet und unabhängig von der besonderen Lage des Vorhabens wäre die vorgesehene Bebauung in Form einer Nachverdichtung auch aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) sinnvoll und vernünftig. 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.

### **3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **3.1 Planungsziele**

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.

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. Ziel der Bebauungsplanänderung ist ein möglichst behutsamer Eingriff in das Planungsrecht, um einerseits gestalterischen Spielraum für die Eigentümer und Bewohner beim Umgang mit den Gebäuden und der Siedlung im Ganzen zu bewahren, andererseits gilt es jedoch sicherzustellen, dass die Veränderungen einzelner Gebäude oder Gebäudeteile nicht zum Nachteil für den Gesamtzustand und die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der Siedlung werden. Diesbezüglich gilt es, allen Betroffenen Planungssicherheit zu geben und eine verlässliche Grundlage in Form einer konkret abgestimmten Bauleitplanung zu erlassen.

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, welches die Grundlage zur Änderung des Bebauungsplanes bildet, orientiert sich sehr stark an der bestehenden Gartenhofhaus-Siedlung. Diese besteht aus

11 Gartenhofhäusern in 3 Reihen. Die Homogenität und Einheitlichkeit der Siedlung gilt es zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Insbesondere aufgrund der verdichteten geschlossenen Bauweise ohne Abstand der Gebäude untereinander ist es wichtig, durch geeignete Vorgaben für alle ein Ausscheren einzelner zu Lasten der Gesamtheit zu unterbinden. Die Dichte und die planerische Konzeption durch die winkelförmigen Gebäude sichern einerseits eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die jeweiligen Bewohner, gleichzeitig ist die Struktur jedoch auch enorm anfällig für Veränderungen, die dann gegebenenfalls zu Lasten der Nachbarschaft und den anderen Anwohnern führen können. Die gewachsene Gemeinschaft ist zur Wahrung der architektonischen und städtebaulichen Qualität als Basis für die Wohnqualität eines jeden Bewohners stark angewiesen auf die Einhaltung von Regeln, welche dann gleichermaßen für alle gelten müssen. Es ist erforderlich, im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die bisherigen Regeln neu zu definieren.

### **3.2 Bauliche Nutzung**

#### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

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. Die nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 der aktuell gültigen Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sollen nicht zulässig sein und werden im Bebauungsplan somit ausgeschlossen. Dies geschieht in der Absicht, das intakte kleine Wohnquartier nicht durch solche Nutzungen zu stören, vielmehr soll die Wohnnutzung hier weiterhin bestehen bleiben und gesichert werden. Die Grundstücke und deren Erschließung sowie die Lage des Gebietes in einer kleinen Seitenstraße sind aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet für intensivere Auslastungen, daher erscheint es angemessen und im Interesse der Anlieger, die angeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier vollständig auszuschließen.

#### Anpassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 147, Änderung Nr.5) galt die Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968). Auch in dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits die o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.1-5 ausgeschlossen. In 1968er- Fassung der BauNVO gab es allerdings noch eine weitere ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr.6. Die dort benannten „Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ wurden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes als allgemein zulässig definiert und festgesetzt. In der seinerzeitigen Begründung wurde das nicht weiter erläutert. Für die aktuell anstehende Bebauungsplanänderung ist dies nicht weiter relevant, da die aktuelle BauNVO 2021 diese benannte ausnahmsweise zulässige Nutzung ohnehin nicht mehr beinhaltet.

### **3.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Im bislang zugrunde liegenden Bebauungsplan 147 und den hier entsprechenden Änderungen gelten bisher Festsetzungen, welche eine zweigeschossige Bebauung innerhalb der Gartenhofhaus-Siedlung ermöglichen. Tatsächlich ist die gesamte Siedlung jedoch deutlich hinter den planungsrechtlichen Möglichkeiten der Bauleitplanung zurück geblieben und hat diese nicht genutzt. Ein konkret angestrebtes Bauvorhaben ignoriert nunmehr den tatsächlichen baulichen Zustand des Quartieres und droht, den bestehenden Maßstab zu sprengen. Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 gilt es daher nun, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren unter Beachtung des baulich faktisch bestehenden Gefüges. 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 den Fortbestand der Gartenhofhaus-Bebauung sichern, soll die Kontur der Baukörper über die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen abgesichert werden.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für das Baugebiet wird eine I-geschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung von maximal I-geschossigen Gebäuden sichert im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen zuverlässig die bauliche Höhenentwicklung. Die Festsetzung ist am gebauten Bestand orientiert und ist Grundlage für ein Fortbestehen der Gartenhofhaus-Siedlung in ihrer seit Jahrzehnten bestehenden Ausprägung.

#### Bauweise

Für das Plangebiet gilt die abweichende Bauweise (a). Diese ist eine weitere Voraussetzung zum Beibehalt der Struktur der Gartenhofhaus-Siedlung. Für diese Form der Siedlungsstruktur ist es maßgeblich, dass die L-Förmigen Gebäude einseitig Wand an Wand und unter Verzicht auf Grenzabstände errichtet werden, bei gleichzeitiger Ausprägung der typischen Hofsituation unter Abstand zur anderen Grundstücksgrenze. Die abweichende Bauweise ermöglicht es, die spezielle Struktur und städtebauliche Idee von Gartenhofhäusern langfristig zu erhalten, da sie von den Standardbauweisen abweicht und auf die Besonderheiten dieser Gebäudeform zugeschnitten ist.

#### Bauform

Im Plangebiet sind ausschließlich Gartenhofhäuser zulässig. Um keinen Zweifel am beabsichtigten Erhalt und der langfristigen Sicherung der Gartenhofhaus-Struktur aufkommen zu lassen, wird diese Festsetzung getroffen. Die Festsetzung sichert die verdichtete Bauform und die intensive Ausnutzung der Grundstücke.

#### Baugrenzen und Baulinien

Durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen wird sichergestellt, dass der städtebauliche Aspekt, nämlich die Sicherung der von außen wahrnehmbaren Siedlungsstruktur, nachhaltig und verlässlich sichergestellt wird. Dort wo es vor diesem Hintergrund möglich ist, werden im Bebauungsplan auch Baulinien bzw. Baugrenzen über den bebauten Bestand hinaus definiert. Wenn diese Option bei zukünftigen Umbau- oder Erweiterungsabsichten zum Tragen kommen soll, dann ist somit sichergestellt, dass die gradlinig und rechtwinkelig ausgerichtete Struktur insgesamt gewahrt bleibt. Die winkelförmige Kontur der Bebauung wird

grundsätzlich durch Baulinien festgesetzt, jedoch soll -wo dies möglich ist- eine Verlängerung und Verbreiterung eines Schenkels dieser Winkelform verträglich ermöglicht werden.

Dort, wo diese Struktur von außen nicht wahrgenommen werden kann, werden Erweiterungsmöglichkeiten etwas flexibler gehalten und durch Baugrenzen definiert und festgesetzt. Dies soll den Bewohnern und Eigentümern eine bessere individuelle Option für Baumaßnahmen bieten. Dies geschieht im Detail und in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation des einzelnen Grundstückes sowie des Gebäudes, angepasst auf Grenzabstände und Grundstückszuschnitt. So wird eine bauliche Ergänzung ermöglicht, sodass einige Gebäude um 30-50m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert werden können (Beispiel in Abhängigkeit des jeweiligen Grundstückes).

Im Detail sind die jeweiligen Möglichkeiten und die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen und dort auch entsprechend vermassst.

#### Ausnahmsweise Überschreitung der überbaubaren Flächen für Terrassenüberdachungen

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ermöglichen die Sicherung der winkelförmigen Baustruktur. Um dennoch zu ermöglichen, die entstehenden Gartenhöfe bei Bedarf vor Witterung zu schützen und somit geschützte Terrassenfreiräume anlegen zu können, wird festgesetzt, dass Terrassenüberdachungen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern sie innerhalb der Hoffläche des jeweiligen Gartenhofhauses errichtet werden. Die Terrassenüberdachungen dürfen eine maximale Fläche von 40m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass persönliche Ansprüche an geschützte Frei- und Gartenbereiche möglich sind, gleichzeitig jedoch auch grüne und bewachsene Ruheräume entstehen können, welche von Bebauung freizuhalten sind. Außerdem dient die Festsetzung der Sicherung der winkelförmigen Baustruktur und städtebaulichen Gesamtqualität.

#### Firsthöhe (FH) / Traufhöhe (TH)

Die maximale Firsthöhe im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird mit mindestens 4,00m und maximal 4,20m festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt gemäß der Festsetzung mindestens 3,00m und maximal 3,30m. Beide Festsetzungen stellen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform ebenfalls sicher, dass die bestehende Homogenität der Siedlung erhalten wird. Neben der winkelförmigen Anordnung der Gebäude ist es insbesondere die Höhenentwicklung und die gleichmäßige Dach- und Höhenlandschaft, welche die Einheitlichkeit und damit die hohe gestalterische und städtebauliche Qualität des Gesamtensembles ausmacht. Bezugspunkt der Höhenvorgaben ist die Oberkante der Erschließungswege jeweils mittig des Weges und mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Da das gesamte Areal hier insgesamt nur sehr wenig bis gar keine nennenswerten Höhenunterschiede aufweist, ist diese Definition hinreichend bestimmt, um sachgerecht messen, planen und umsetzen zu können.

### Festsetzung der Firstrichtung

Um eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten und den bestehenden harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu sichern, wird für die Hauptgebäudeteil der winkelförmigen Gebäudekörper neben der Dachform und Dachneigung auch eine Firstrichtung parallel zu den Erschließungswegen festgesetzt (WA 1). Diese Festsetzung ist stark am Bestand orientiert und dient dazu, Planungssicherheit zu geben für den Fall von Dachsanierungen oder Erweiterungsmaßnahmen. Für die Teile der Gebäudekörper, welche sich in die Tiefe des Grundstückes entwickeln (WA 2), wird auf eine vergleichbare Festsetzung verzichtet, da diese Gebäudeteile deutlich untergeordnet sind und weitaus weniger wahrnehmbar aus den angrenzenden öffentlichen Bereichen sind.

### Maximale Anzahl Wohnungen pro Gebäude

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude. Insgesamt könnten also in dieser Siedlung mit 11 Gartenhofhäusern höchstens 22 Wohnungen entstehen. In Anbetracht der Gebäudesituation sowie der Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld erscheint es angebracht und sinnvoll, diese Regelung hier im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen.

### Fläche für Garagen und deren Zufahrt / Gemeinschaftsgaragen (GGa)

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll nicht nur die bauliche Struktur der Wohngebäude organisiert werden. Es erscheint auch sinnvoll und wichtig, die erforderlichen Stellplatzflächen für private Kfz planungsrechtlich zu steuern. Daher werden (wie bereits im Ursprungsplan) Flächen zum Abstellen der privaten Kfz im Bebauungsplan an geeigneter Stelle ausgewiesen und festgesetzt.

### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Festsetzen einer Geschossflächenzahl(GFZ) ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht zielführend und nicht erforderlich. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die ausreichend sind und dazu geeignet und bestimmt genug sind, die planerischen Ziele umzusetzen und dauerhaft zu sichern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine angemessene Bebauung, sichert ausreichend Freiflächen für Gärten und Erholungsraum und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zudem orientiert sich die GRZ an den städtebaulichen Zielen und umliegenden Bebauungsplänen.

### Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Da es sich bei dieser Bauleitplanung in Teilbereichen um einen sehr behutsamen Umgang mit planungsrechtlichen Vorgaben innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten dicht besiedelten Bereich im Stadtgefüge handelt, sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass, wenn im Rahmen von jeweiligen Einzelfallprüfungen und unter sorgfältiger Prüfung der besonderen Umstände, gegebenenfalls auch Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden können. Dies ist selbstverständlich grundsätzlich immer der Fall und gesetzlich geregelt. In dieser besonderen Gemengelage zwischen privaten und öffentlichen Belangen und dem (rechtlich geregelten und städtebaulich begründeten) Eingriff in seit Jahrzehnten bestehendes Planungsrecht, soll jedoch an dieser Stelle der Hinweis deutlich hervorgehoben werden.

#### **3.2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Durch die textlichen Festsetzungen kann und wird ausreichend sichergestellt, dass die beschriebenen Ziele der Planung erreicht werden. Um die Vorgaben nicht weiter zu verschärfen und Interessenten bei zukünftigen Bauabsichten entsprechende gestalterische individuelle Freiheiten zu belassen, wird auf die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften mit einer Ausnahme verzichtet. Es wird festgesetzt:

#### Dachform und Dachneigung

Um die Gebäudestruktur der Gartenhofhaus-Siedlung auch in Bezug auf die Dachlandschaft zu harmonisieren, wird eine Dachneigung von 10 Grad Neigung für Satteldächer und Pultdächer festgesetzt. Die einzige zulässige Dachform sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer. Im WA 1 sind Sattel- und Pultdächer zulässig, im WA 2 sind neben Sattel- und Pultdächern auch Flachdächer zulässig. Dachform und -neigung haben wesentlichen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der städtebaulichen und gestalterisch - architektonischen Wirkung des Ensembles. Es ist aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) daher zielführend, um die anderen getroffenen Festsetzungen nicht in ihrer Wirkung zu gefährden, auch diesbezüglich Vorgaben zu definieren. Tatsächlich orientiert sich die Vorgabe zur Dachform und Dachneigung eng am bebauten Bestand. In der Analyse des Bestands wird sehr deutlich, dass die flache Dachneigung und das Sattel- bzw. Pultdach hier die geeigneten Ausführungen sind und durchgehend auch so umgesetzt wurden. Daran muss zum Wohle der Homogenität und zur Wahrung der optischen Außenwirkung der gesamten Gartenhofhaus-Siedlung dringend festgehalten werden, wobei im hinteren Bereich (WA 2) auch Flachdächer zielführend sein werden.

## **4. VERHÄLTNIS ZUR URSPRÜNGLICHEN BAULEITPLANUNG**

Überlagerung des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilbereichen

Innerhalb des Geltungsbereiches treten mit dem Inkrafttreten dieser 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 147, OT Laxten mit örtlichen Bauvorschriften, Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“ alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 147, Baugebiet: „Östlich des Resedaweges“, der Stadt Lingen (Ems), OT Laxten, Änderung Nr.5, rechtswirksam seit dem 15.04.1977, außer Kraft.

## **5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

### **5.1 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 im Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

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

Die Stadt Lingen (Ems) hat die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 25.03.2025 bis zum 14.04.2025 durchgeführt.

Im Verfahren wurde eine private Stellungnahme vorgebracht. Die Verfasser der Stellungnahme sind Eigentümer einer Immobilie innerhalb des Plangebietes. In der privaten Stellungnahme werden folgende Aspekte ausgeführt (hier stichwortartig verkürzt):

- *Erläuterung der subjektiven Wahrnehmung der Auskunftserteilung seitens der Verwaltung sowie subjektive Einordnung des Informationsflusses innerhalb der Nachbarschaft*
- *die städtebaulich besonderen Qualitäten der Gartenhofhaussiedlung werden angezweifelt*
- *bestehende Homogenität und Einheitlichkeit der Siedlung wird bezweifelt*
- *angeblich widersprüchliche städtebauliche Absichten und Argumentation der Verwaltung in einem angrenzenden Bebauungsplanverfahren*
- *Nachteile einer Zweigeschossigkeit und Beeinträchtigungen innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur werden bestritten*
- *Kritik an den seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Erweiterungsoptionen sowie Darstellung eigener weiterer Vorschläge für Erweiterungsoptionen im Erdgeschoss*
- *Allgemeine Ausführungen zu Wohnformen, Stadtentwicklung und übergeordneten wohnungspolitischen Zielen*

Diese private Eingabe wurde im Rahmen der Planbearbeitung und den erfolgten Festsetzungen teilweise berücksichtigt und fand Eingang in den aktuellen Planentwurf. Auf der Erdgeschosebene wurden in Anlehnung an die Vorschläge der Verfasser der Stellungnahme weitere Erweiterungsflächen definiert. Diese sind nicht für alle Grundstücke und Gebäude identisch, da die jeweiligen Grundstücksgrößen und Abstandsflächen abweichend voneinander sind. Jedoch konnten für fast alle Grundstücke im Vergleich zum ersten Planentwurf weitere Flächen für optionale Erweiterungen des Bestandes gefunden werden, ohne dass der homogene Gesamteindruck darunter zu leiden hätte. Die vorgenommenen baulichen Erweiterungsoptionen lassen sich der Planzeichnung (Baugrenzen und Baulinien) entnehmen. Zur

Klarstellung und besseren Lesbarkeit wurden in der Planzeichnung auch an mehreren Stellen Maße ergänzt.

Die anderen Punkte der privaten Stellungnahme werden seitens der Stadt Lingen (Ems) nicht geteilt und sind insofern -falls relevant – auch nicht berücksichtigt. Grundsätzlich erkennt die Stadt die erhaltenswerten Qualitäten der Gartenhofhaussiedlung und beschreibt und begründet diese. Die Argumentation im Vergleich zu einem anderen Bebauungsplan in der Nachbarschaft wird aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) hier nicht geteilt, da es sich bei dem angeführten Bebauungsplan um eine Neuauftellung und eine Bauleitplanung für bis dahin unbebaute Flächen handelte. Diese Bauleitplanung folgte dem Grundsatz einer verträglichen baulichen Verdichtung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Unterschied zu der hier anstehenden Bebauungsplanänderung besteht darin, dass ein (ebenfalls verdichtetes, jedoch im Bestand eingeschossiges) seit Jahrzehnten bestehendes homogenes Wohnquartier in seiner architektonischen und städtebaulichen Qualität gesichert werden soll und einzelne Ausreißer zu Lasten des Ensembles nicht zulässig sein sollen. Bauleitplanung ist immer eine Einzelfallbetrachtung mit sorgfältiger und differenzierter Analyse der jeweiligen Situation und vor dem Hintergrund der jeweiligen Aufgabenstellung. Vor diesem Hintergrund gewichtet die Stadt Lingen (Ems) die vorgenommene planerische Vorgehensweise und Abwägung. Im Ergebnis der Abwägung aller privater und öffentlicher Belange gegen- und untereinander überwiegt aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) die Notwendigkeit und das planerische Ziel, die bestehenden Qualitäten, welche in dieser Begründung an verschiedenen Stellen eingehend herausgearbeitet und formuliert wurden, planungsrechtlich in Form der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 zu sichern.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden teilweise explizit keine Bedenken geäußert, teils sind die Stellungnahmen nicht relevant im Rahmen der Bauleitplanung (allgemeingültige Hinweise, Bezug zur Umsetzung von Baumaßnahmen). Soweit sinnvoll und erforderlich, werden die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

- Das Kampfmitteldezernat des Landesamt für Geoinformation und Landvermessung (LGLN) weist darauf hin, dass keine Kriegluftebilder ausgewertet wurden. Eine Untersuchung des Geltungsbereiches nach Kampfmitteln bzw. die Analyse von Luftbildern wird seitens der Stadt Lingen (Ems) für nicht erforderlich gehalten, da durch den Bebauungsplan keine erstmalige Bebauung vorbereitet wird und das gesamte Quartier bereits seit Jahrzehnten intensiv bebaut ist. Ein allgemeiner Hinweis für den Umgang im Falle, dass Kampfmittel gefunden werden, wird im Bebauungsplan vorgesehen.
- Auf Anregung der Stadtwerke Lingen wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen nur flachwurzelnde Gehölze angepflanzt werden dürfen.

### **5.1.2 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.

## **6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet ist vollständig 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 planungsrechtlicher Eingriff in die Umwelt ausgelöst, naturschutzfachliche Belange werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Das Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Da es sich hier im Rahmen der Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und alle diesbezüglichen rechtlichen Vorgaben erfüllt sind, kann und wird in diesem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und §10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

**6. VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt durch:  
Baudezernat der Stadt Lingen (Ems)

Lingen (Ems), 09.01.2025  
ergänzt: 07.05.2025

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)

1.StR

.....

---

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)

1.StR

.....

---

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

Lingen (Ems),  
Stadt Lingen (Ems)

1.StR

.....