Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer

Stand: August 2019

Erläuterungsbericht

Stadt Leer

2019

Stadt Leer
(Ostfriesland)

Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer

Auftraggeberin und Ansprechperson

Stadt Leer
Stadtplanung und -entwicklung
Rathausstraße 1
26789 Leer (Ostfriesland)
0491 97 82 268
birgit.struckholt@leer.de
Birgit Struckholt

Bearbeitung

protze + theiling GbR
Am Hulsberg 23 | 28205 Bremen
Telefon 0421-178647-70
E-Mail post@pt-planung.de
Web pt-planung.de

in Arbeitsgemeinschaft mit

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PG
Friedrich-Ebert-Straße 153 | 34119 Kassel

Dr. Dipl.-Ing. Uwe Höger | akp_

Dipl.-Ing. Tim König | akp_

M.A. Lisa Morgenschweis | p+t

Dipl.-Geogr. Jaime Nolla | p+t

M.A. Jens Reichelt | p+t

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

[August 2019]

Inhalte

Abbildungen II
Tabellen II
Abkürzungen II
Danksagung II
1 Einleitung 1
1.1 Anlass und Ziel 1
1.2 Verfahren 1
1.3 Beteiligung 2
2 Nachfragesituation und Baugeschehen 3
2.1 Einwohnerentwicklung und –prognosen 3
2.2 Haushaltsentwicklung und -prognosen 4
2.3 Altersstruktur 6
2.4 Baufertigstellungen und –anträge 6
2.5 Eigentumsmarkt 7
2.6 Mietwohnungsmarkt 8
2.7 Fazit 8
3 Siedlungstypologie 10
3.1 Einleitung 10
3.2 Vorgehensweise bei der Siedlungstypisierung 10
3.3 Erläuterungen zur Typenbildung 12
3.4 Siedlungsentwicklung anhand topographischer Karten 17
4 Innenentwicklung 18
4.1 Einleitung 18
4.2 Analyse der Bestandssituation 18
4.3 Erläuterung Analyseplan 19
4.4 Innenentwicklung 23
4.5 Entwicklungstypen 26
4.6 Steckbriefe zu den Entwicklungstypen 27
4.7 Resümee der Entwicklungstypenbildung 44
5 Vertiefung: Fallbeispiele einzelner B-Pläne 45
6 Zusammenfassung und Handlungsempfehlungen 46
7 Literatur 48
8 Anhang 49

Abbildungen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Leer 3
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich: Stadt und Landkreis Leer, Niedersachsen 4
Abbildung 3: Bevölkerungsprognosen 4
Abbildung 4: Haushaltsprognose Stadt Leer 5
Abbildung 5: Haushaltsentwicklung Stadt Leer – Entwicklung und Prognose 5
Abbildung 6: Altersstruktur Stadt Leer - Entwicklung und Prognose 6
Abbildung 7: Zuwachs an Wohnungen in EFH, ZFH und MFH, Stadt Leer 7
Abbildung 8: Preisentwicklung Musterhaus in mittlerer Lage mit 140 qm Wohnfläche und 700 qm Grundstücksfläche 7
Abbildung 9: Art der Wohnungsnutzun 8
Abbildung 10: Plan Siedlungstypen 11
Abbildung 11: Vergleich der topographischen Karten von Leer 1934, 1965, 1987 und 2007 17
Abbildung 12: Analyseplan 19
Abbildung 13: Plan Innenentwicklungsstrategie 25

Tabellen

Tabelle 1: Übersicht Bebauungspläne 45

Abkürzungen

EFH	Einfamilienhaus
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhaus

Danksagung

Wir danken der Verwaltung der Stadt Leer, dass sie uns benötigte Daten wie z.B. den Zugang zum WebGIS zur Verfügung gestellt und uns bei der Nutzung unterstützt und beraten hat.

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel

Das Baugeschehen ist bundesweit und auch in Leer von einer hohen Dynamik geprägt. Es gibt eine deutliche Verschiebung im aktuell realisierten Neubau in Richtung größerer Gebäudeeinheiten, in Großstädten genauso wie in Mittel- und Kleinstädten. Damit reagiert der Wohnungsmarkt nicht zuletzt auch auf eine veränderte Nachfrage von Nutzer*innen und Kapitalanleger*innen. Insbesondere bei der Innenentwicklung kommt es daher immer wieder zu Konflikten mit beantragten Neubauten in vorhandenen Bestandssituationen.

In vielen Baugebieten der Stadt Leer wird durch den beabsichtigten Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) die Frage der Sicherung des Gebietscharakters zu einer zentralen Frage der Steuerung von Nachverdichtung und zur politischen Diskussion von wesentlichen Zielen der Innenentwicklung in diesen Gebieten.

Drei mögliche Kategorien einer stadtentwicklungspolitischen Entscheidung wären

- Charakter erhalten,
- Gebiet weiter entwickeln unter grundsätzlicher Beibehaltung des Charakters,
- Veränderung des Charakters in städtebaulich sinnvoller und gestalterisch verträglicher Weise.

Um eine solche Entscheidung treffen zu können, ist zunächst die Beschreibung der prägenden Charaktermerkmale eines Siedlungsgebiets und gleichzeitig ein Katalog von Merkmalen zur Sicherung oder Veränderung der Gebietscharaktere notwendig. Sind Gebäudekubatur, Fassade oder Dachform gestalterisch erhaltenswerte (für das typische Stadtbild, Denkmal- oder Ensembleschutz relevante) Kategorien? Oder entsteht eine Zonierung der Grundstücke eher über die Zahl der Wohneinheiten, Gebäudehöhe, Baulinien und Baugrenzen? Ohne eine Übersicht bleiben die Gewichtungen der einzelnen Merkmale den Diskussionen im Einzelfall überlassen, die dann in Gefahr geraten, eine Gesamtstrategie aus den Augen zu verlieren und rechtlich angreifbar zu werden.

1.2 Verfahren

Als erste Schritte wurden für das Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer deshalb eine Siedlungstypenkarte und eine Analysekarte erstellt und in verschiedenen Arbeitsrunden in der Stadt diskutiert.

Um herauszufinden, welche Standorte sinnvoller Weise für welche Nachfrage geeignet sind, wurde die relevanten Infrastrukturen betrachtet und analysiert, die vorhandenen Aussagen und Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bewertet und mit lokalen Wohnungsmarktakteuren besprochen.

Mit diesen Erkenntnissen und daran anknüpfenden stadtentwicklungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen für unterschiedliche Teilbereiche der Stadt kann eine Innenentwick-

lung gesteuert werden, die bestimmte Standorte für potenziell gut nachverdichtbar und andere Standorte für sensibel zu erhalten definiert. Das Innenentwicklungskonzept bietet in diesem Sinne einen Rahmen, um es in den weiteren Planungen letztlich parzellenscharf umzusetzen. Dort wo teilräumliche Entwicklungskonzepte bestehen, wie z.B. in den Sanierungsgebieten der Ost- und Weststadt, sind diese gegenüber den gesamtstädtischen Regelungen des Innenentwicklungskonzeptes vorrangig zu berücksichtigen bzw. bauen auf den grobmaßstäblichen Entwicklungsaussagen des Innenentwicklungskonzeptes auf.

Bei einzelnen Anfragen in Bebauungsplangebieten oder in, nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen, der Maßstab einer abgestimmten Rahmenplanung, aber auch der Instrumentenkoffer der steuerungsrelevanten Merkmale zur Anwendung kommen.

1.3 Beteiligung

Neben einer regelmäßigen Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgte eine Vorstellung des Zwischenstandes im Ausschuss für Stadtentwicklung am 11. Dezember 2018 und eine Diskussion des Konzeptentwurfs am 12.02.2019. Außerdem wurde ein Workshop mit den Wohnungsmarktakteuren am 21.03.2019 durchgeführt. Grundsätzlich wird das Innenentwicklungskonzept als steuerndes Instrument zur Innenentwicklung positiv aufgenommen. Eine klare Regelung für Bereiche, in denen Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden oder eben nicht vorhanden sind, wird begrüßt. Die Anmerkungen der Wohnungsmarktakteure innerhalb des Workshops und im Nachgang zu der Veranstaltung (siehe Anlage), beziehen sich vor allem auf die Bedeutung der aktuellen Prognosen für eine Entscheidung zur weiteren Neubau- und Innenentwicklungsstrategie der Stadt Leer. Dabei ist die Einschätzung vorherrschend, dass die Dynamik am Wohnungsmarkt durch die Prognosen, die aus den Entwicklungen der vergangenen Jahre gespeist sind, nicht hinreichend abgebildet wird. Aus der Sicht der Wohnungsmarktakteure ist eine hohe Nachfrage nach neuem Wohnraum auf Jahre hinaus absehbar. Diese Nachfrage sollte bedient werden durch:

- eine entsprechende Ausweisung von neuen Baulandflächen (vorwiegend für EFH / DH) und
- eine Innenentwicklungsstrategie, die vor allem auf kleinere Wohnungen in Innenstadtlage und auf bezahlbaren Wohnraum zielt.

Wunsch der Wohnungsmarktakteure ist eine politische Entscheidung der Stadt bezogene auf eine langfristige Entwicklungsperspektive (Wachstum, Stagnation, Schrumpfung) und eine über das Innenentwicklungskonzept hinausgehende, stadtentwicklungspolitische Strategie.

Das Innenentwicklungskonzept der Stadt Leer wurde nach mehrfacher Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 27.08.2019 einstimmig beschlossen und am 25.09.2019 vom Rat der Stadt Leer als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

2 NACHFRAGESITUATION UND BAUGESCHEHEN

2.1 Einwohnerentwicklung und –prognosen

Mit aktuell 34.454 Einwohner*innen (30.9.2018, LSN) bzw. 35.279 Einwohner*innen (31.12.2018, Stadt Leer) hat die Stadt Leer einen bisherigen Höchststand in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Nach einer Regression in den 1970er und 1980er Jahren mit einem minimalen Bevölkerungsstand im Jahr 1986 von 30.075 Einwohner*innen ist die Bevölkerung der Stadt Leer in den 1990er Jahren wieder angestiegen. Nach einer stabilen Phase zwischen der Jahrtausendwende und 2012 (den „Bevölkerungsverlust“ durch den Zensus 2011 ignorierend) ist seitdem erneut ein Anstieg zu verzeichnen.

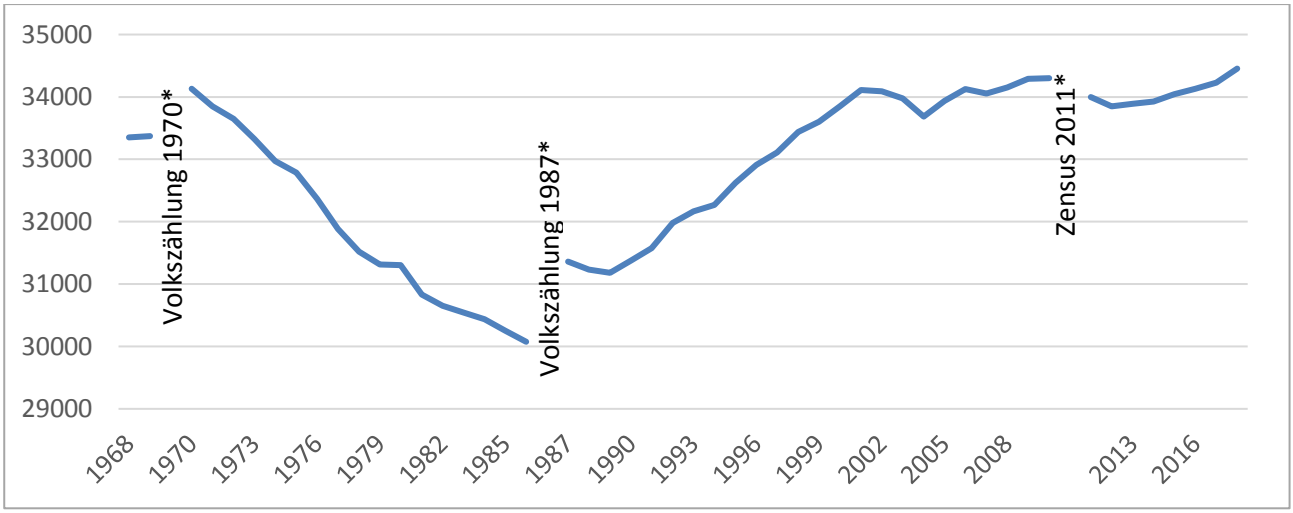


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Leer (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

Im Vergleich zum Landkreis Leer und zum Land Niedersachsen weist die Stadt Leer einen geringen Anstieg in den Jahren 2014-2015 auf, offenbar hatten die bundesweiten Migrationsbewegungen nur geringe Auswirkungen auf die Stadt.

* Die Volkszählungen 1970 und 1987 und der Zensus 2011 hatten jeweils eine Anpassung der Bevölkerungszahlen zur Folge.

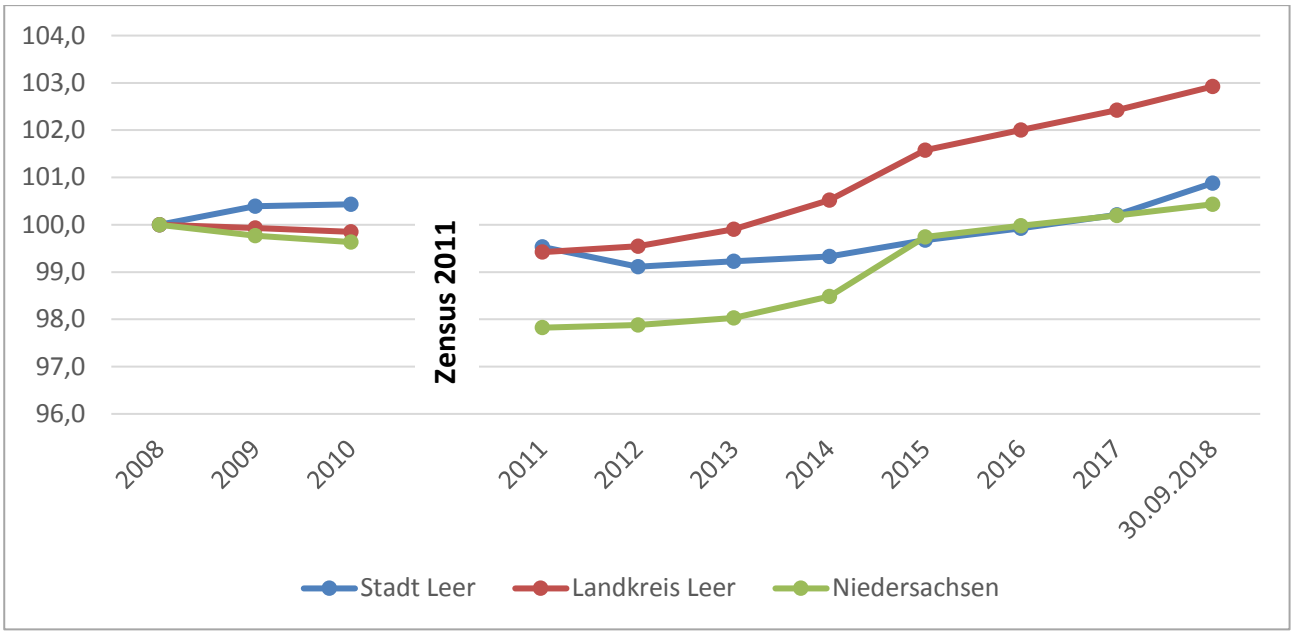


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich: Stadt und Landkreis Leer, Niedersachsen (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

Für die nächsten Jahre wird von den verschiedenen Instituten, die regelmäßig Prognosen erstellen, ein weiterer Zuwachs vorhergesagt. Die NBank geht von einem Wachstum bis 2020 aus und prognostiziert 34.272 Einwohner*innen. Diese Zahl liegt unterhalb der auch vom Land selber festgestellten, aktuellen Einwohnerzahl der Stadt Leer, insbesondere deutlich unterhalb der Zahlen der Einwohnermeldestatistik.

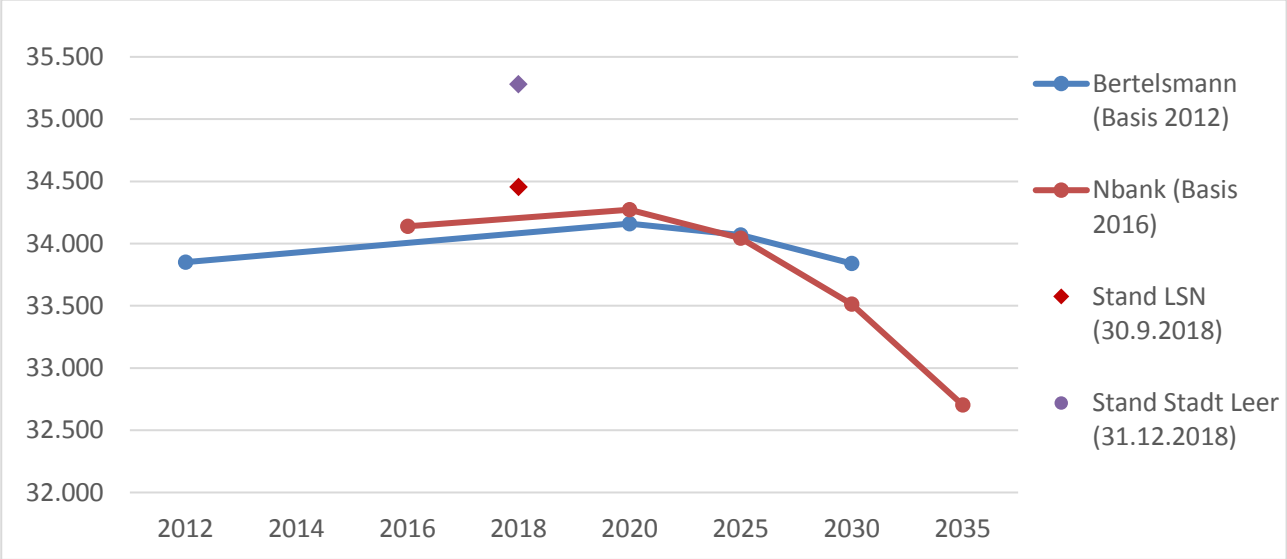


Abbildung 3: Bevölkerungsprognosen (Quelle: Bertelsmann, NBank; eigene Darstellung)

2.2 Haushaltsentwicklung und -prognosen

Bis 2025 ist ein weiterer Anstieg an Privathaushalten prognostiziert, d.h. die Privathaushalte werden noch über den Bevölkerungswachstum hinaus anwachsen. Hierfür verantwortlich ist die weite-

re Entflechtung größerer Haushalte, die zu einem Anstieg der Ein- und Zwei-Personenhaushalte und damit der Haushaltszahl insgesamt führt. Nach 2025 wird eine Rezension der Privathaushalte analog zur Bevölkerungsprognose angenommen; dabei beträgt die Dimension bis 2035 etwa -2,5 %.

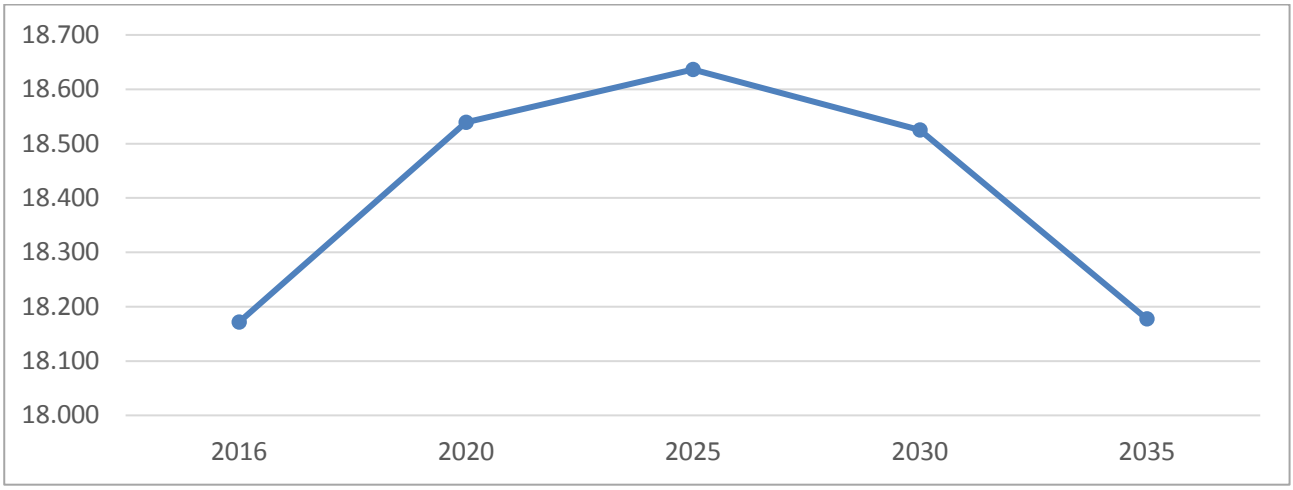


Abbildung 4: Haushaltsprognose Stadt Leer (Quelle: NBank 2019; eigene Darstellung)

Die Anzahl der größeren Haushalte sinkt bereits seit 2014/17, insgesamt gibt es deutlich weniger große als kleine Haushalte.

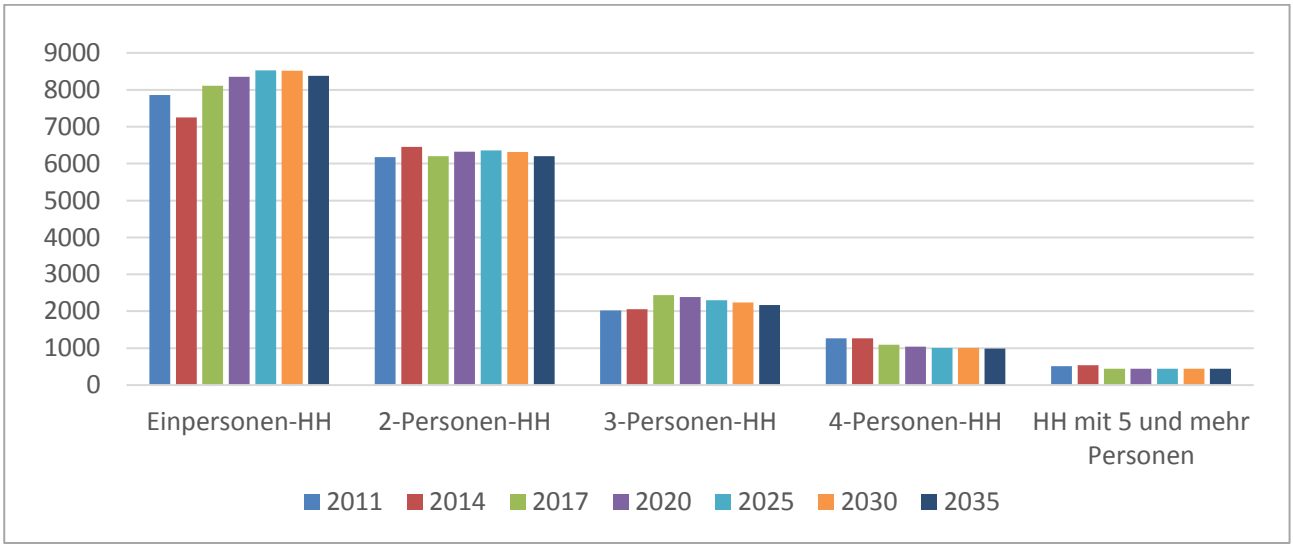


Abbildung 5: Haushaltsentwicklung Stadt Leer – Entwicklung und Prognose (Quelle: NBank 2019; eigene Darstellung)

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leer (2016) empfiehlt, bezüglich der Wohnraumversorgung, künftig insbesondere drei Haushaltstypen im Blick zu behalten: junge Familien (3 und mehr Personen), Senioren (1 und 2 Personen) und einkommensschwache Haushalte (1 bis 3 Personen)

2.3 Altersstruktur

In den letzten zehn Jahren (2006-2016) gab es einen Anstieg der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen ebenso wie der 45- bis 59-Jährigen und der über 75-Jährigen. Die Altersgruppen der 30- bis 44-Jährigen und der Kinder und Jugendlichen haben abgenommen. Das könnte daran liegen, dass junge Familien aus der Stadt weggezogen sind. Für die nächsten Jahre wird jedoch ein Wachstum eben dieser, zuletzt genannten, Altersgruppen prognostiziert, gleichzeitig eine deutliche Abnahme der jungen Erwachsenen bis 29 Jahre. Auffällig – jedoch nicht unüblich – ist der angenommene Anstieg der 60- bis 74-Jährigen: für das gesamte Bundesland Niedersachen ist die Prognose dieser Altersgruppe laut LSN prozentual bis 2020 gleich und im Zeitraum danach einen Prozentpunkt niedriger als in der Stadt Leer.

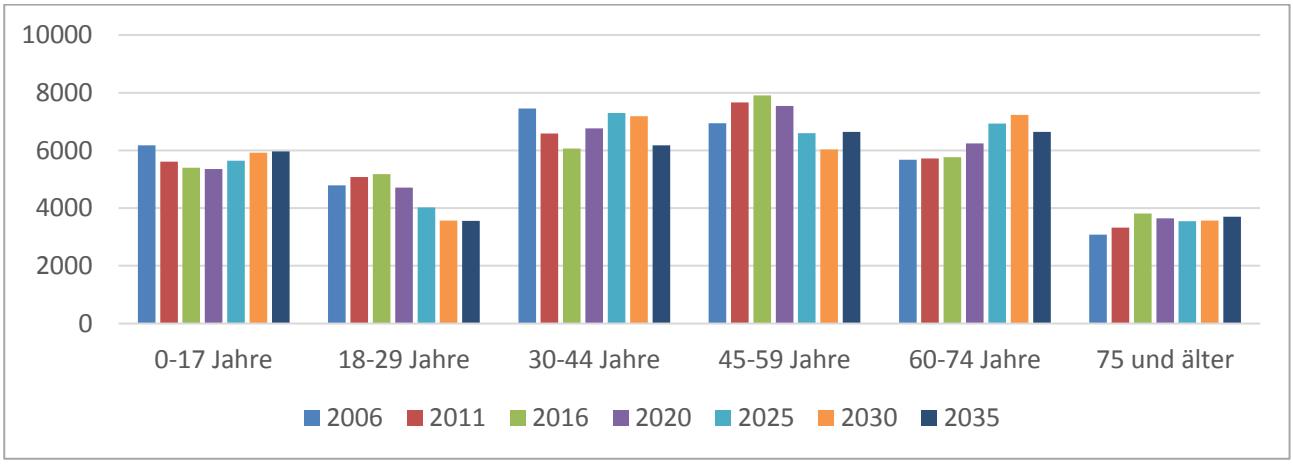


Abbildung 6: Altersstruktur Stadt Leer - Entwicklung und Prognose (Quelle: NBank 2019; eigene Darstellung)

2.4 Baufertigstellungen und –anträge

2012 bis 2017 gab es einen durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 130 Wohneinheiten, aufgeteilt in 55 Wohnungen in EFH und ZFH und 76 Wohnungen in MFH. Laut Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Leer aus dem Jahr 2016 gibt es bis 2020 einen jährlichen Bedarf von 60 Wohneinheiten in EFH und ZFH und von 52 Wohneinheiten in MFH. Der Bedarf wurde demnach – wenn auch in etwas anderer Verteilung – übererfüllt bzw. möglicherweise ein Nachholbedarf aus den Jahren davor bedient. Ein Teil der fertiggestellten Wohnungen sind Altenwohnungen in Altenwohnanlagen, die in den letzten Jahren errichtet wurden

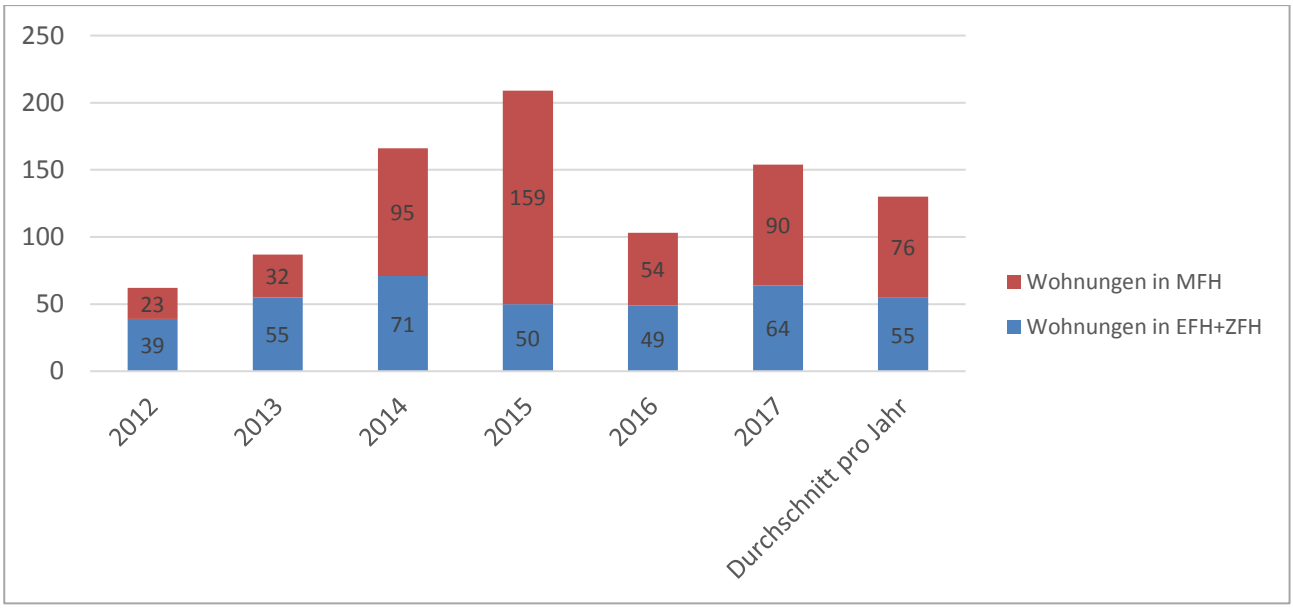


Abbildung 7: Zuwachs an Wohnungen in EFH, ZFH und MFH, Stadt Leer (Quelle: LSN; eigene Darstellung)

2.5 Eigentumsmarkt

Kaufpreise für Einfamilienhäuser lagen in der Stadt Leer 2018 für ein Musterhaus in mittlerer Lage mit 140 qm Wohnfläche und 700 qm Grundstücksfläche bei 195.000 € (Baujahr 1980) bzw. 270.000 € (Baujahr 2000). Als Bodenrichtwert wurde jeweils 100 €/qm angenommen.

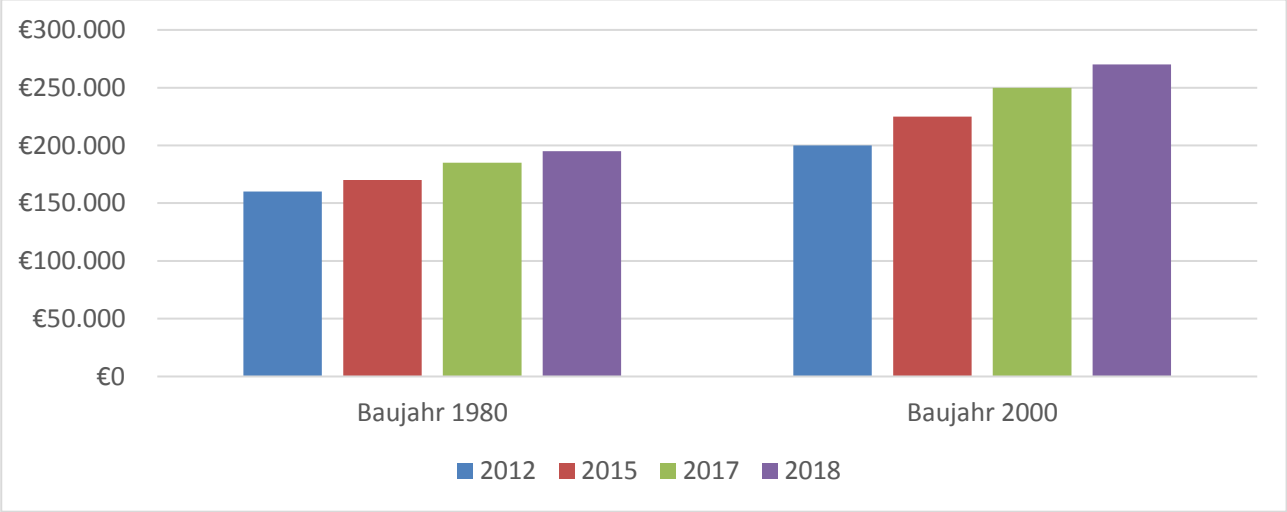


Abbildung 8: Preisentwicklung Musterhaus in mittlerer Lage mit 140 qm Wohnfläche und 700 qm Grundstücksfläche (Quelle: Grundstücksmarktberichte 2013-2019; eigene Darstellung)

Die Bodenrichtwerte sind seit 2012 deutlich angestiegen. Die deutlichsten Anstiege sind in dem Stadtteil Heisfelde zu verzeichnen, hier gab es teilweise Anstiege von 188 % bzw. von 80 € auf 150 € (nördlicher Kolonistenweg). Aber auch in den anderen Stadtteilen gibt es Gebiete mit Steigerungen von 125 bis 147 %, nur in wenigen Gebieten gab es keine oder nur geringe Anstiege. Die höchsten Bodenrichtwerte liegen in der Innenstadt (Mühlenstraße) mit aktuell bis zu 900 €, die niedrigsten Werte mit 20 € in Bingum „Auf der Warf“. Je zentraler die Gebiete sind, desto höher ist

der Bodenrichtwert grundsätzlich, jedoch gibt es pro Stadtteil beliebtere wie unbeliebtere Gegenden.

2.6 Mietwohnungsmarkt

In der Stadt Leer werden laut Zensus 2011 mit 49 % oder über 8.000 WE knapp die Hälfte aller Wohnungen vermietet (auch mietfrei), das ist vergleichbar mit Zahlen der Stadt Emden.

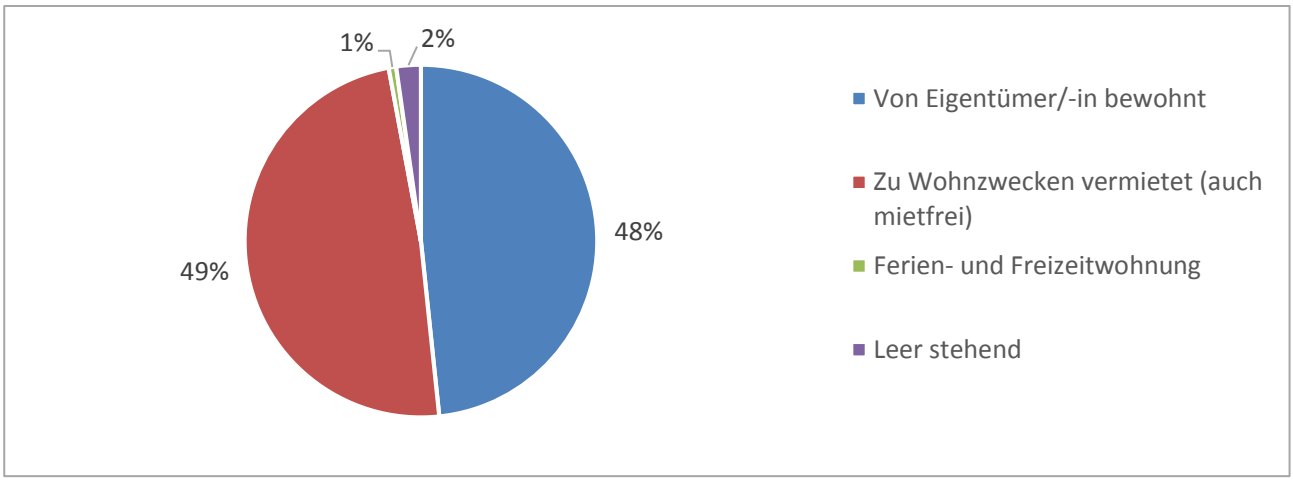


Abbildung 9: Art der Wohnungsnutzung (Quelle: Zensus 2011; eigene Darstellung)

Von den insgesamt etwa 8.000 Wohnungen besitzt der Bauverein 1.500 Wohnungen und etwa 250 Wohnungen die Kommunale Wohnungsverwaltung (KWL) als Eigenbetrieb der Stadt Leer. Die restlichen Wohnungen sind in Händen kleinerer Vermieter*innen oder Investoren.

Nach Einschätzung der Stadt Leer lagen vor 3 bis 4 Jahren die zu bezahlenden Mietpreise bei 5,50 €/qm, heute eher bei 7,50 €/qm.

2.7 Fazit

Die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sind laut Grundstückmarktbericht seit 2012 um fast ein Drittel angestiegen, Mieten um mehr als ein Drittel. Der Wohnungsmarkt in Leer ist also nicht entspannt. Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen zeigen eine Phase des Wachstums bis 2025, dann aber eher rückläufige Haushaltszuwächse.

Aktuell kann auf dem Wohnungsmarkt in Leer also eine angespannte Situation auch vor dem Hintergrund einer – nach Meinung der Wohnungsmarktakteure eher unfreiwilligen – Abwanderung ins Umland angenommen werden. In jedem Fall hat der lokale Wohnungsmarkt in den letzten Jahren mit dem deutlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen in der Stadt nicht mitgehalten, so dass die Pendlerströme und Verkehrsproblematiken an den Hauptstraßen stark gestiegen sind.

Bezogen auf die Baufertigstellungen der letzten Jahre gibt es ein Defizit bei den EFHs, die lt. Prognosen benötigt werden, jedenfalls soweit der bisherige Trend der Wohnformen fortgeschrieben wird. Insgesamt ist in den letzten Jahren aber auch viel an neuem Wohnraum entstanden.

Die Innenentwicklungsstrategie muss daher der aktuellen Dynamik, aber auch der langfristigen Sicherung der stadtstrukturellen Bestandsituationen, der damit verbundenen Attraktivität einzelner

Wohnlagen der Stadt und einer Verminderung des Verkehrsaufkommens gerecht werden. Bei aller Dynamik, die allerdings in den kommenden 5 Jahren auch schon wieder deutlich zurückgehen könnte, gilt es die Bestände in ihrer sozialen Funktion und in der städtebaulichen Qualität zu erhalten.

Aus Sicht der Wohnraumversorgung sind besonders kleinere Wohnungen für Senioren sowie für einkommensschwache Haushalte zu entwickeln. Dies ist mit unterschiedlichen räumlichen Anforderungen verbunden.

Zudem wäre der Bedarf bei den Einfamilienhäusern (junge Familien) aktuell noch besser abzudecken (mit entsprechenden Folgen im Umland), es sein denn die Stadt entscheidet sich für eine ausdrückliche Konzentration auf eine innerstädtische Innenentwicklung mit Mehrfamilienhäusern, Townhouses und einer weiteren Innenstadtverdichtung mit gereihten Häusern. Gleichzeitig akzeptiert die Stadt bei Familien mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus als Neubau eine Wanderung ins Umland in geringem Maße. Aus regionaler Perspektive sollte – auch in Abstimmung mit dem Landkreis Leer – ein Überangebot an Neubauflächen vor allem für Einfamilienhäuser vermieden werden, auch um den Flächenverbrauch für Bauland so gering und effektiv wie nötig zu gestalten.

3 SIEDLUNGSTYPOLOGIE

3.1 Einleitung

Je nach vorhandener Wohnbebauung und deren Struktur und Lage ergeben sich unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten und Handlungsansätze der Innenentwicklung. Deshalb wurde eine Siedlungstypologie für die Stadt Leer angefertigt, in der die verschiedenen Bebauungen und deren Verteilung sichtbar werden. In den nachfolgenden Siedlungstypen-Profilen sind im Anschluss an die Beschreibung der jeweiligen Typen, deren Lage die Eigenschaften zur Innenentwicklung dargestellt.

3.2 Vorgehensweise bei der Siedlungstypisierung

Anhand der Liegenschaftskarte mit den Flurstücken und Gebäuden der Stadt Leer, mit Hilfe von Luftbildern und des Flächennutzungsplanes wurden für Leer charakteristische Siedlungstypen gebildet. Durch Begehungen vor Ort wurden sie bestätigt und wenn nötig angepasst und mit Hilfe von topografischen Karten aus unterschiedlichen Zeiträumen hinsichtlich der Bauzeiten in Leer geprüft.

Dabei generiert sich die Siedlungstypisierung aus nachfolgenden Merkmalen:

- Erschließung
- Grundstücksgröße
- Grundstückszuschnitt
- Hausform
- Höhe der Bebauung
- Durchmischung von Bauformen
- Lage in der Stadt
- grobe zeitliche Sortierung der Phasen der Siedlungsentwicklung der Stadt

Ein Großteil der Merkmale bezieht sich auf die Elemente des Grundrisses der Siedlung und wird vor allem um die Bauhöhe und die Bauzeiten in Verbindung mit der stadträumlichen Lage ergänzt.

Grob lässt sich die Bebauung Leers in fünf Gruppen unterteilen.

1. Die nutzungsgemischte Innenstadt
2. Die Wohnsiedlungen einerseits der Kleinsiedler- und Einfamilienhäuser ab den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts, andererseits der Einfamilienhäuser (Doppelhäuser) oder Reihenhäuser der 1960/70er Jahre und jünger.
3. Mehrgeschossiger Mietwohnungsbau als Zeilenbauten mit nicht befahrbaren Wohnwegen und Siedlungsgrün als typischen Erschließungs- und Freiraummuster.
4. Gemischte Bauformen zum Wohnen oder mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung (v.a. an Ausfallstraßen). Hierzu zählen auch die alten Dorfgebiete, die ebenfalls durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt waren und sind.

5 Großflächiges Gewerbe oder Sondernutzungen mit verschiedenen Ausprägungen (Handel, soziale Infrastruktur, Bildung,…).

In der auf diese Weise entstandenen Siedlungstypologie mit dem Fokus auf die Wohnbebauung der Stadt Leer wird die bauliche Topographie der Stadt einerseits in ihrer Entwicklungsgeschichte von innen nach außen und andererseits in ihren Überformungen in bereits bebauten Quartieren dargestellt. Es wird deutlich, wie die Stadt strukturiert ist, welches Alter die einzelnen Quartiere haben und vor allem, wie dicht die einzelnen Quartiere schon bebaut sind und an welchen Stellen eine Nachverdichtung bereits stattgefunden hat (siehe Plan „Siedlungstypen“ im Anhang).

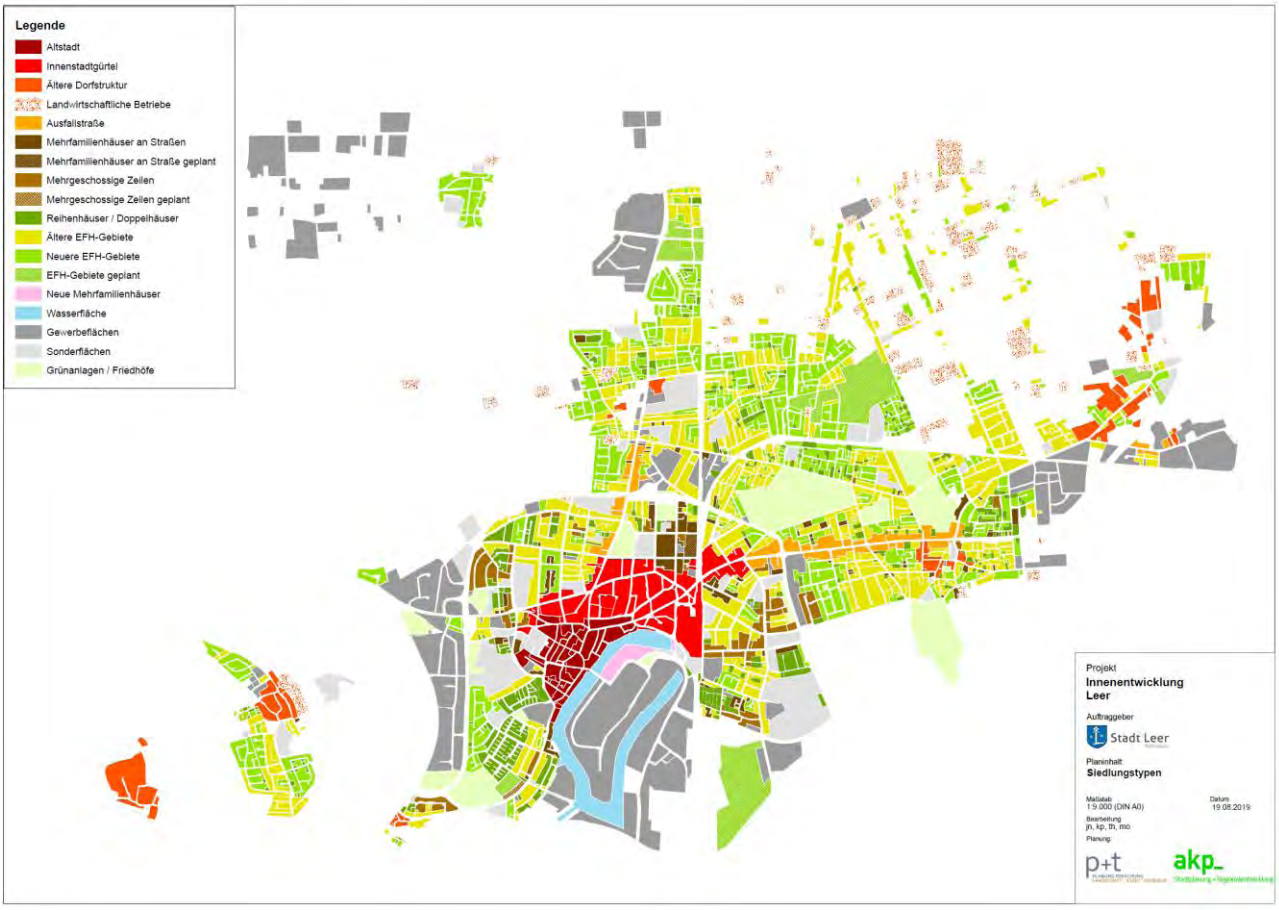


Abbildung 10: Plan Siedlungstypen (siehe auch im Anhang)

3.3 Erläuterungen zur Typenbildung

1 Altstadt

- Altes Erschließungsmuster mit Straßen und Gassen, orientiert zum Hafen oder zu den kaufmännischen und kirchlichen Einrichtungen im Westen der Altstadt, kleinere zentrale Plätze. Stadtgrundriss und Baustruktur zum Teil durch Nachkriegsmoderne überformt.
- Gereihtes Stadthaus auf tiefer Parzelle, mit der schmalen Seite zur Straße stehend (viele Nachbarschaften, Traufgassen), häufig mit Schmuckgiebel. Nachkriegsbebauung als mehrgeschossiger Klinkerbau, z.T. mehrere Parzellen zusammenfassend.
- Bebauungshöhe ist i.d.R. II Geschosse + Dach / III + Dach, auch mal viergeschossig (vor allem neue Gebäude oder ältere besondere Standorte).
- Straßen mit nur eingeschossiger Bauweise als alte Arbeiter- / Fischerhäuser (Brummelburgstraße, Kirchstraße, Patersgang).
- Zentrale Funktion, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürostandort, geschlossene Bebauung, Fußgängerzone und Areal zum Wasser (Leda / Handelshafen).
- Entweder durch Handel, Dienstleistung oder Gewerbe im EG plus Wohnen in den Obergeschossen genutzt oder als Haus mit mehreren Wohneinheiten.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Da in der Altstadt viele zumindest zweigeschossige Gebäude mit Schmuckgiebel existieren, kann eine Gebäudehöhe von 10 bis 12m als höchstes Maß für Nachverdichtungsmöglichkeiten gelten, das wäre dann gereiht mindestens zwei- bis viergeschossig.

2 Innenstadtgürtel

- Grundriss geprägt durch viele verkehrsreiche Straßen (Heisfelder Str., Ubbo-Emmius Str., Friesenstraße, Bremer Straße).
- Ursprüngliche Struktur ist teilweise durch größere Gebäude oder Areale mit Bebauung aus den letzten 50 Jahren wie Berufsschulen, Krankenhaus, Kreisverwaltung, Arbeitsamt, Post, Tankstellen etc. aufgelöst.
- Dispers in Bauform, Kubatur und Größen.
- Je näher an Altstadt oder an größeren Straßen desto ähnlicher dem Altstadt-Typ, dann meist grenzständig, geschlossen und älter, hier auch Nachverdichtung in zweiter Reihe.
- Besondere Bauform: Arbeiterwohnhaus als Back to Back Haus mit 4 Parteien (Großstraße, Annastraße).
- Kleinere EFH/Siedlerhäuser vorhanden in kleineren Straßen im Übergang zu den weiteren Siedlungstypen.
- Zumeist II Geschosse, an den größeren Straßen bis zu IV Geschosse, in den kleinen Straßen auch eingeschossig.
- Gemischtes Gebiet mit Schwerpunkt Kerngebiet, Mischnutzung und Wohnen.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Als stark überformter Siedlungstyp (insbesondere seit der Nachkriegszeit) mit einer weitgehenden Blockradstruktur im Siedlungsgrundriss bis auf die eingestreuten kleineren Bauformen und Straßen und guter Lage zu Versorgungsstandorten sehr gut für Nachverdichtung geeignet. 2- bis 4-geschossig. Zum Teil auch auf alten Gewerbe- / Handwerkerhöfen in zweiter Reihe. Mischnutzung als Nutzungsziel. Innentwicklung mit Dienstleistung, Gewerbe, Handel an den Straßen und Wohnen in zweiter Reihe. Gleichzeitiger Erhalt von Ensembles und alten Siedlungsstrukturen.

3 Ältere Dorfstruktur

- Grundriss mit sehr unterschiedlichen Parzellengrößen in engen Straßen im unregelmäßigen Erschließungsraster. Abseits der Hauptverkehrsstraßen.
- Alte Hofstellen, historische Baustruktur mit Handwerkerhäusern, Arbeiterhäusern, Kirchen.
- Häufig I / II Geschosse plus DG.
- Heute überwiegend Wohnnutzung, Mischnutzung.
- Beispiele: Ortskern Bingum (alte Fischerhäuser), Bingumgaste (Altes Warftdorf), Loga, Logabirum, Nüttermoor.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die dörflichen Strukturen bieten z.T. ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Innenentwicklung mit Einfamilienhäusern, in den Dorfkernen auch für gemischte (handwerklich-gewerbliche) Nutzungen. Frage der gesicherten Erschließung der rückwärtigen Bereiche bei alten Erschließungsstrukturen sowie der Flächenverfügbarkeit. Zum Teil auch Umnutzung alter Hofanlagen mit ergänzendem Neubau denkbar, zugleich aber den Gebietscharakter erhalten Beispiele: Loga, Bingum.

3a Variante mit landwirtschaftlichen Berieben, Einzelhöfen und Nebengebäuden, z.T. mit großem Grundstück

- Einzelhöfe mit Wohn- und Nebengebäuden und anschließenden Freiflächen, Wirtschaftsflächen in Einzellage oder als kleine Reihung entlang der Straßen von Süden nach Norden v.a. in Logaerfeld, Logabirum.
- In der Regel eingeschossig mit Dach, große Baukörper vor allem als Wirtschaftsgebäude. Zum Teil auch Neubau eingestreut.
- Häufig als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die Einzelhoflage in einem schützenswerten Bereich (Landschaftsbild, Wallhecken) zeigt keine Potenziale für eine Innenentwicklung als Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern. Zudem problematische Erschließungssituation. Im Einzelfall ist eine bauliche Erweiterung als Altenteil oder im Rahmen der Privilegierung landwirtschaftlicher Bauten denkbar.

4 Ausfallstraße

- Linearer Siedlungstyp entlang der Ausfallstraßen.
- Gebäude sehr unterschiedlich von I-geschossig bis IV-geschossig, z.T. schon nachverdichtet. Häufig Bebauung in zweiter und teils dritter Reihe.
- Zum Stadtrand hin weniger urban, geringere Geschossigkeit.
- Gemischte Gebiete: Gewerbe/Geschäftslokale neben Wohnhäusern (oft größere Mietshäuser), daher unterschiedliche Bebauungsformen, Geschossigkeit (bis zu III-IV Geschossen) und unterschiedliches Baualter (teils sehr alte Häuser, entlang alter Erschließungen), z.T. alte Siedlungskerne (Heisfelde, Loga).
- Beispiele: Bremer Straße/Hauptstraße, Friesenstraße, Heisfelder Straße.

Eigenschaften für Innenentwicklung

In Abhängigkeit von der vorhandenen Baustruktur bezogen auf Grundstückgrößen und Bauhöhe. In der Regel für gemischte Nutzungen mit GRZ 0,6. Problematisch für Wohnen sind die Themen Lärm und Luftverschmutzung an den Straßen. Daher Wohnen eher in zweiter Reihe mit Mischnutzungen zur Straße.

5 Mehrfamilienhäuser an Straßen

- In der Regel vier Vollgeschosse + ausgebautes Dach oder Staffelgeschoss, Höhe in Leer bis max. 18 m, unterschiedlichste Kubaturen und Dachformen, bis zu 6 Geschosse maximal.
- Als Siedlungstyp wenig flächig, eher prägend für die benachbarten flächigen Typologien für die Frage der Geschossigkeit. Häufig ergänzend an Ausfallstraßen und im Bereich des Innenstadtrandes.
- Beispiele: Annenstraße / Augustenstraße, Ulrichstraße, Gräfin-Theda-Straße.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Keine eigenen Eigenschaften, benachbarte Bebauung kann im Übergang auch mehrgeschossig sein (bis zu 4 Geschosse).

6 Mehrfamilienhäuser als Zeilenbauten / mehrgeschossige Zeilen

- Typische Erschließungsform mit Straßen, Garagenhöfen und Wohnwegen, Gleiche Ausrichtung der Gebäude, zumeist Wohnräume nach Süden / Westen.
- In der Regel vier Vollgeschosse + ausgebautes Dach oder Staffelgeschoss, Höhe in Leer bis max. 18 m, pro 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit, symmetrisch geneigte Satteldächer oder Flachdächer, bis zu 6 Geschosse maximal.
- Überwiegend Wohnnutzung.

- Beispiele: Weststadt, rund um den Hermann-Tempel-Ring (größtes Zeilenbaugebiet im Untersuchungsgebiet), Bavinkstraße, Unter den Eichen.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Zum Teil bei weitem Abstand zwischen den Zeilen Nachverdichtung sinnvoll, zum Teil auch sinnvoll für Herstellung von Barrierefreiheit durch Verbindung von älteren und neuen Gebäuden mit Aufzug.

7 Reihenhäuser/Doppelhäuser

- Schmale Parzellierung, Erschließung von Bauzeit abhängig (alt durchlässig, neu Sackgassen und Ringstraßen, z.T. Bebauung am Wohnweg),
- Über die gesamte Stadt sind solche, meist kleine Gebiete zu finden, z.T. eingestreut in flächige Einfamilienhausgebiete (vor allem 80er und 90er Jahre).

Eigenschaften für Innenentwicklung

Aufgrund von Dichte und Baustruktur ist keine Innenentwicklung außer Abriss und Neubau möglich. Teilweise sind die Gebiete als Ensemble erhaltenswert (z.B. Moormerlandsiedlung).

8 Ältere Einfamilienhausgebiete (gereiht, straßenorientiert)

- Einfamilienhausgebiete bis etwas Ende der 1960er Jahre.
- Reihung entlang der Erschließungsstraße, rückwärtig größere Gärten.
- Durchlässige Erschließung, meist schmale, rechteckige Grundstücke.
- Bebauung gereiht, teilweise sogar mit Baulinie, und ähnlichem Baustil, vor allem giebelständig, meist eingeschossig plus DG mit prägenden Giebeln.
- Nachverdichtung erfolgte in Vergangenheit teils behutsam (gleiche Geschossigkeit/Firsthöhe, gleiche Gebäudekubatur von Straße aus) in zweiter Reihe als eigenes Gebäude oder als Anbau in die Grundstückstiefe.
- Zum Teil auch Nachverdichtung in zweiter Reihe (welche sich dann durch Erschließung, Grundstücksform, Grundstücksgröße und Platzierung der Häuser unterscheiden). Dachausbau.
- Teilweise erhaltenswürdig, teilweise mit Potential zur behutsamen Nachverdichtung
- Jüngere Beispiele zeigen Abriss und Neubau mit eher breiter und z.T. zweigeschossiger Bauweise, die den Gebietscharakter auflöst.

Eigenschaften für Innenentwicklung

In den 1920er / 30er / 50er Jahren wurde das Stadthaus der Altstadt um das Kleinhaus in diesen Siedlungen ergänzt, das dem gleichen Muster (gemeinsame Gebäudehöhe, zumeist mit spitzem Giebel (ggf. also auch einheitliche Traufhöhe) folgt. Allerdings i.d.R. eingeschossig plus DG. Schmal an der Straße gereiht (Baulinie) und manchmal durch Anbau oder rückwärtige Bebauung

nachverdichtet (wie auch in der Altstadt). Dieses einheitliche Bild der Siedlung ist auch bei einzelnen Umbauten nicht gefährdet, wenn dieses Muster eingehalten wird. I.d.R. 1 Wohneinheit, manches Mal 2 WE (auch Doppelhäuser). Bei Nachverdichtung bis zu 8 WE. Zum Teil sind hier erhaltenswerte Ensembles vorhanden.

9 Neuere Einfamilienhausgebiete (flächige Bebauung, quadratisch, gewürfelt)

- Einfamilienhausgebiete ab etwa Anfang der 1970er Jahre.
- Grundstücke im Vergleich zu älteren EFH-Gebieten kleiner, in der Tendenz quadratisch. Häuser zumeist mittig plaziert mit großer (maximaler) Grundfläche, fast gleiche Grenzabstände in alle Richtungen. Siedlungsgrundriss wie gewürfelt.
- Erschließung durch Ringstraßen/Sackgassen.
- Gebiete oft in Kombination mit MFH, Reihenhäusern und Doppelhäusern geplant, befinden sich in Leer zum Teil eingewoben in Gebieten mit älteren EFH (z.B.: Mörkenstraße), z.T. als Nachverdichtung in Innenbereichen von schmalen langen Parzellen.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Aufgrund von Dichte und Baustruktur ist keine Innenentwicklung außer Abriss und Neubau möglich. Sinnvoll ist daher von Beginn an für diese Gebiete eine Mischung von Bau- und Eigentumsformen (Miete) zu finden, ggf. auch als innere Struktur, z.B. MFH am Gebietseingang.

10 Neue Mehrfamilienhäuser / Stadtvillen

Vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit Straßen und Wohnwegen entlang des Ledaufers. Z.T. Dienstleistung, überwiegend Wohnen. Neue Bebauung entlang der Leda (Hafen) auf der Nesse-Halbinsel

11 Industrie/Gewerbeflächen

12 Flächen für Dienstleistung, Sonderflächen, Infrastruktur

13 Grünflächen

Siedlungsbezogene Parks und Friedhöfe

3.4 Siedlungsentwicklung anhand topographischer Karten

Ein Vergleich der topographischen Karten für Leer aus den Jahren 1934, 1965, 1983 und 2007 zeigt anschaulich die Siedlungsentwicklung Leers. Vor allem die Ausdehnung der besiedelten Flächen durch den Bau zahlreicher Kleinsiedlungen im Zeitraum nach dem zweiten Weltkrieg bis 1965 und die darauf folgenden Erweiterungen mit den neueren Einfamilienhausgebieten bis 1985 und dann im 2. Schritt nahezu bis heute (2007) verdeutlicht das Wachstum und den Flächenverbrauch in Richtung Nordwesten von der Altstadt aus. Zugleich ist eine Veränderung im Bestand der Altstadt aber vor allem auch des Innenstadtgürtels gut sichtbar, die zum Teil auch weiter im Sinne einer Innentwicklung verlaufen wird. Hier zeigt die Entwicklung von Leer insgesamt, dass das zukünftige Potenzial vor allem für verdichteten Wohnungsbau eher in diesem Bereich der Stadt als in den jüngeren Siedlungsgebieten vorhanden ist, wenn die Siedlungsstruktur der Stadt Leer und die damit verknüpften Infrastrukturen als Ausgangspunkt für eine stadtstrukturell angemessene Innenentwicklung genommen werden soll.

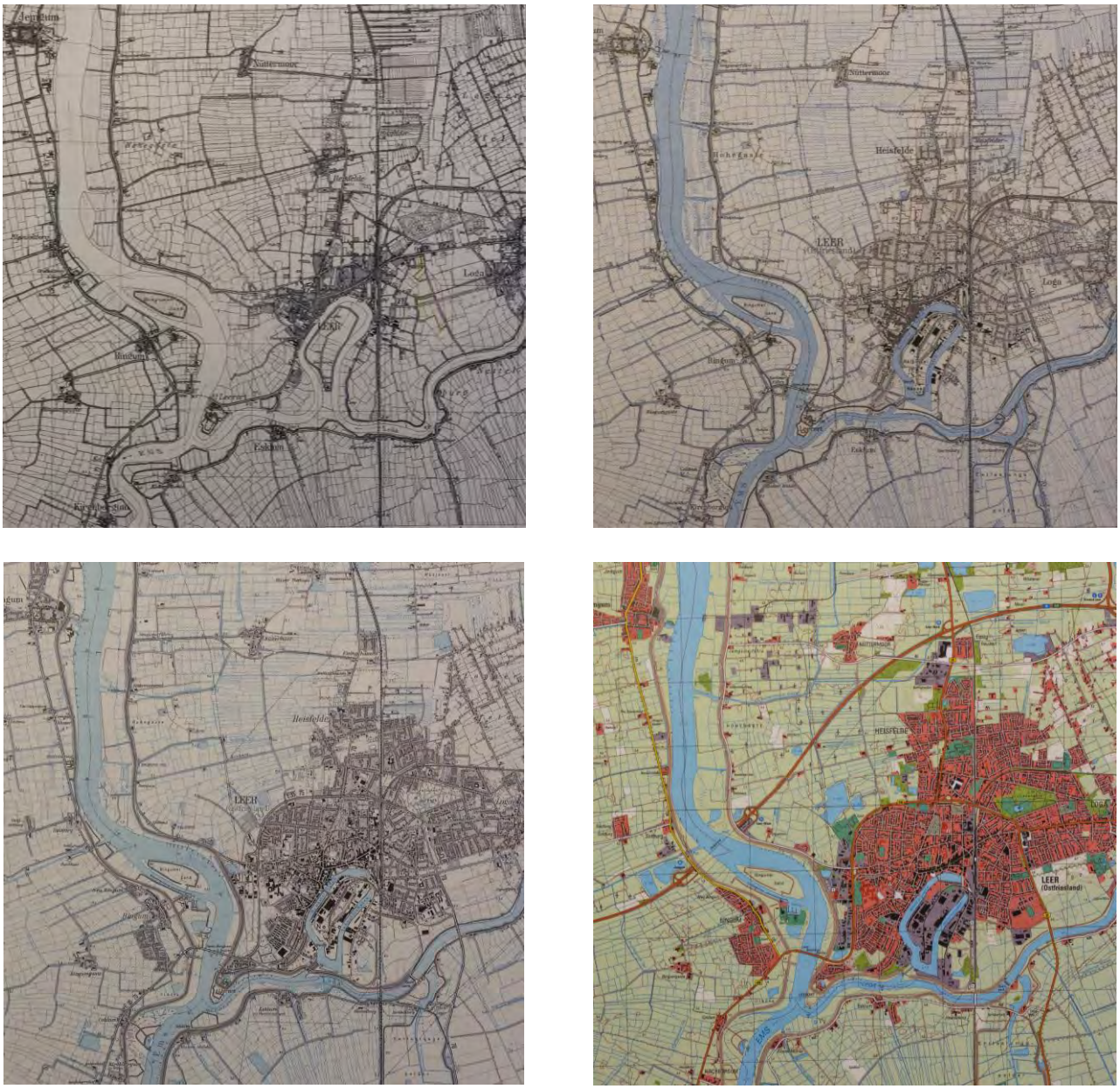


Abbildung 11: Vergleich der topographischen Karten von Leer 1934, 1965, 1987 und 2007

4 INNENENTWICKLUNG

4.1 Einleitung

Um sich dem Thema der Innentwicklung zu nähern, wurde ergänzend zur Siedlungstypisierung eine kleinräumliche Analyse der Bestandssituation erarbeitet. Aus dieser Analyse ergeben sich Entwicklungsstrategien, welche folgende Grundgedanken berücksichtigen:

- Klarstellung der angestrebten Verdichtungsbereiche als räumliche Struktur.
- Klarstellung der zu erhaltenden Bereiche für Bereiche mit hoher städtebaulicher Qualität und/oder wenig Lagegunst.

4.2 Analyse der Bestandssituation

Eine kleinräumliche Analyse der Bestandssituation gibt Aufschluss darüber, welche Wohnlagen eine höhere oder geringere Standortgunst besitzen und an welchen Stellen eine Innentwicklung zwar sinnvoll ist, jedoch eine Anpassung der Infrastruktur benötigt.

Die Betrachtung der sozialen Infrastruktur (Kitas, Schulen; Quelle: Homepage der Stadt Leer) und alltäglichen Versorgung (v.a. Einzelhandel) ist insbesondere für Familien mit Kindern wie auch für Menschen ohne PKW relevant, da sich diese nicht in allzu großer Entfernung zum Wohnort befinden sollten. Mit einem Radius von 500m, der in der Analysekarte zur Nahversorgung dargestellt ist (siehe Anhang), ist die fußläufige Erreichbarkeit von größeren Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben abgebildet.

Bereiche mit Lärmimmissionen oder Restriktionen aus Gründen des Landschaftsschutzes (oder aufgrund anderer Gegebenheiten) sind ebenfalls in der Analysekarte dargestellt, um Bereiche des Stadtgebiets darzustellen, in denen nur eingeschränkte oder gar keine Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Weitere Aspekte (vorherrschende Geschosszahlen, Baudenkmale, Ensembles, Potenzialflächen für Neubau) verdeutlichen städtebauliche Strukturen und zeigen Wohnraumpotenziale und Lücken der Bebauung auf. Sie zeigen jedoch auch, wo nicht gebaut werden kann oder sollte, um die historisch und städtebaulich prägende Struktur zu erhalten.

Abbildung 12: Analyseplan (siehe auch im Anhang)

4.3 Erläuterung Analyseplan

1 Schulen

Insgesamt sind in Leer sieben Grundschulen vorhanden. Drei davon befinden sich am Innenstadtgürtel. Die weiteren verteilen sich jeweils auf die Ortsteile Heisfelde, Loga, Logabirum und Bingum.

Zudem gibt es 14 weiterführende Schulen in Leer. Acht Schulen befinden sich in und umzu des Innenstadtgürtels; drei weitere in zentraler Lage nahe des Stadtrings. In Heisfelde, Loga und Bingum befindet sich jeweils eine weiterführende Schule.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Im nördlichen Teil von Heisfelde und in Nüttermoor ist die Versorgung mit Schulen, insbesondere mit Grundschulen, für eine weitere Entwicklung nicht ausreichend. Auch im nördlichen Loga könnte eine bessere schulische Infrastruktur für die Entwicklung von weiterem Wohnraum an dieser Stelle sinnvoll sein.

2 Kindertagesstätten

In der Stadt Leer befinden sich insgesamt 19 Kitas. Elf der Kitas werden vom Stadtring umschlossen; wovon sich wiederum drei innerhalb des Innenstadtgürtels sowie eine in der Altstadt befinden. Im Ortsteil Loga befinden sich vier Kitas, in Heisfelde zwei, je eine weitere in den Ortsteilen Nüttermoor und Bingum.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die Verteilung der Kitas in der Stadt Leer ist weitestgehend gut. Im östlichen Teil des Stadtteils Loga sind die Wege zur nächsten Kita sehr weit.

3 Einzelhandel (Lebensmittel)

Auf der Karte sind 23 Standorte des Lebensmitteleinzelhandels verortet. 13 Standorte befinden sich im Stadtkern oder sind über den Stadtring leicht erreichbar. 3 davon sind im Innenstadtgürtel. Die Altstadt hat keine größeren Lebensmittelangebote.
In den Ortsteilen Loga und Heisfelde befinden sich jeweils drei Standorte des Lebensmitteleinzelhandels. Ein weiterer ist jeweils in den Ortsteilen Logabirum und Bingum verortet.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Somit ist in jedem Stadtteil die Versorgung mit Lebensmitteln sichergestellt. Teilweise sind jedoch weitere Wege zurückzulegen, um vom Wohnort zum Standort des nächsten Einzelhandels zu kommen da diese teils konzentriert zu finden sind. Insbesondere im nördlichen und östlichen Heisfelde und im nördlichen Bereich von Loga ist die fußläufige Nahversorgung eingeschränkt ist. Mit dem Fokus auf dem Fahrrad als häufig in Leer benutztem Verkehrsmittel ist dennoch die gesamte Stadt als gut versorgt einzuschätzen. Hier sind nur in den Bereichen mit den Einzelhöfen v.a. in Logaerfeld (v.a östliche Abschnitte der Eisinghauser Straße und Umgebung) relativ weite Wege zurückzulegen.

(siehe auch Karte zur Nahversorgung im Anhang)

4 Geschosszahlen

Die Geschossdarstellung soll einen etwaigen Überblick über die Gebäudehöhen in den jeweiligen Bereichen vermitteln. Die weiß hinterlegten symbolisieren einzelne prägnante Wohngebäude, die über die dominante Zahl von einen Geschoss hinausragen. Die gelb hinterlegten sind Schwerpunkte, die aus mindestens drei Gebäuden mit der jeweils angegebenen Geschosshöhe bestehen.

Die Analyse ergibt, dass sich im Innenstadtgürtel und entlang der Ausfallstraßen überwiegend mehrgeschossiger Wohnungsbau befindet. Dieser hat in der Regel zwei bis drei Vollgeschosse. Hier sind die stärksten Verdichtungsansätze. Nördlich der Bahnstrecke nach Oldenburg sind vorwiegend eingeschossige Bauweisen zu finden, die typische extensive Leeraner Struktur. Südlich Logaer Weg und westlich Heisfelder Straße gibt es Bestände, mit wechselnden Geschosshöhen.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die aktuellen Geschosshöhen sollten auch mit Blick auf eine weitere Innenentwicklung nicht komplett verändert werden, um vorhandene Strukturen nicht zu überlasten. In den Quartieren mit unterschiedlichen Geschosshöhen sind jedoch verschiedene Entwicklungsrichtungen denkbar.

5 Baudenkmäler

Mehrere Einheiten im Zentrum innerhalb des Innenstadtgürtels sind Baudenkmäler, diese sind grün dargestellt.
Die großflächigsten Baudenkmäler außerhalb des Zentrums sind der südlich gelegene Viehhof sowie der Philippsburger Park und der Evenburger Park im Ortsteil Loga.

Eigenschaften für Innenentwicklung

An diesen Standorten ist eine Innenentwicklung nur bei Erhaltung der Baudenkmäler möglich. Aus städtebaulicher Sicht sollten diese Baudenkmäler in ihrer ursprünglicher Art und Weise erhalten bleiben.

6 Ensembles

Die Stadtbereiche, in denen sich Ensembles befinden, sind in der Analysekarte türkisfarben dargestellt. Die Ensembles sind gemeinsam mit der Stadtplanung identifizierte Siedlungsbereiche, die eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen und als bauliche Ensembles möglichst zu erhalten sind, jedoch nicht in der Denkmalliste geführt werden.

Eigenschaften für Innenentwicklung

An diesen Standorten ist eine Innenentwicklung nur sehr eingeschränkt möglich. Aus städtebaulicher Sicht sollten diese Bereiche in ihrer ursprünglicher Art und Weise erhalten bleiben, auch wenn diese nicht als Baudenkmäler ausgewiesen sind.

7 Neubauflächen in Bau

Am nördlichen Stadtrand nördlich und südlich der Eisinghauser Straße und in Logabirum werden aktuell Neubaugebiete bebaut.

8 Neubauflächen in Planung

Großflächige Areale für den Neubau liegen südlich des Verbindungsweges (Loga), südlich der Altstadt an der Groninger Straße, in Logabirum sowie in Bingum.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die Flächen in Logabirum und Loga eignen sich für eine weitere Bebauung schwerpunktmäßig mit EFH / DH. Dabei ist zu bedenken, dass sie aufgrund ihrer Lage am Rande der Stadt nur auf eine geringe bis keine Infrastruktur zurückgreifen können. Bei einer großflächigen Entwicklung dieser Gebiete sollten daher die Entwicklung von sozialer und alltäglicher Infrastruktur mit in den Blick genommen werden.

9 Potenzialflächen

Im nördlichen Kernstadtbereich außerhalb des Innenstadtrings sowie im Ortsteil Heisfelde gibt es Potenzialflächen unterschiedlicher Größe für künftige Wohnbebauungen. Diese sind in der Karte gelb dargestellt.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Die Potenzialflächen eignen sich für die Innenentwicklung, da diese mittig in schon erschlossenen Quartieren liegen und die vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann, solange diese noch nicht ausgelastet ist.

10 Kritische Infrastrukturen | Lärmimmissionen

Abgleitet aus den Werten der OMZ-Bebauung, umfasst der Korridor der wohnunverträglichen Lärmimmissionen entlang der Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung (Rheine-Emden) bei freier Schallausbreitung etwa 100 m zu jeder Seite der Gleisachse, entlang der wenig nachts und kaum durch Güterverkehr belasteten Strecke nach Oldenburg etwa 70 m. Die Darstellung dient allerdings lediglich einer Orientierung; je nach Dichte der Randbebauung, Zugarten, Höhenlage des Gleises und Schallschutzmaßnahmen würden spezifische Gutachten zu differenzierten Aussagen der Bebauung kommen.

Die Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs sind im Bereich des Stadtrings sowie auf deren Zuwegungen, der B 436 und B 70, ebenfalls kritisch zu betrachten. Der für eine Wohnnutzung kritische Bereich umfasst eine Ausdehnung von etwa 70 m zu beiden Seiten der Fahrbahn. Auch hier sind durch Bebauung, Geschwindigkeit, Nachfahrverbote, Schallschutzwände etc. entsprechende Differenzierungen möglich.

Die Immissionen von Gewerbegebieten und des Hafenbetriebs sind ebenfalls zu beachten; ein kritischer Radius konnte hier nicht angegeben werden.

Eigenschaften für Innenentwicklung

Im Bereich von Lärmimmissionen sollte der Bau von Wohnungen nicht allererste Priorität haben, da vor allem Freiflächen schwer abzuschirmen sind. Mit einem ausreichenden Schallschutz in der Außenwand einschließlich der Fenster lässt sich jedoch auch hier bauen, insbesondere in verdichteter Bauweise. Es ist denkbar, dass höhere Bauten als Schallschutz für dahinterliegende niedrigere Häuser dienen, oder die Ausrichtung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen oder Balkons eine ver-

trägliche Nutzung erreicht werden kann. Gleichwohl gibt es genügend Bereiche, die ein gesundheitsverträglicheres Wohnen ermöglichen.

10 Bauleitplanverfahren

3 4

Die umkreisten Zahlen sind die aktuellen Bauleitplanverfahren. Die rot gefüllten Kreise spiegeln jene mit Wohnbebauungen, die weißen, jene ohne Wohnungsbau wider.
Genaueres ist der Liste im Anhang mit den jeweiligen Bezeichnungen zu den Bauleitplanverfahren zu entnehmen.

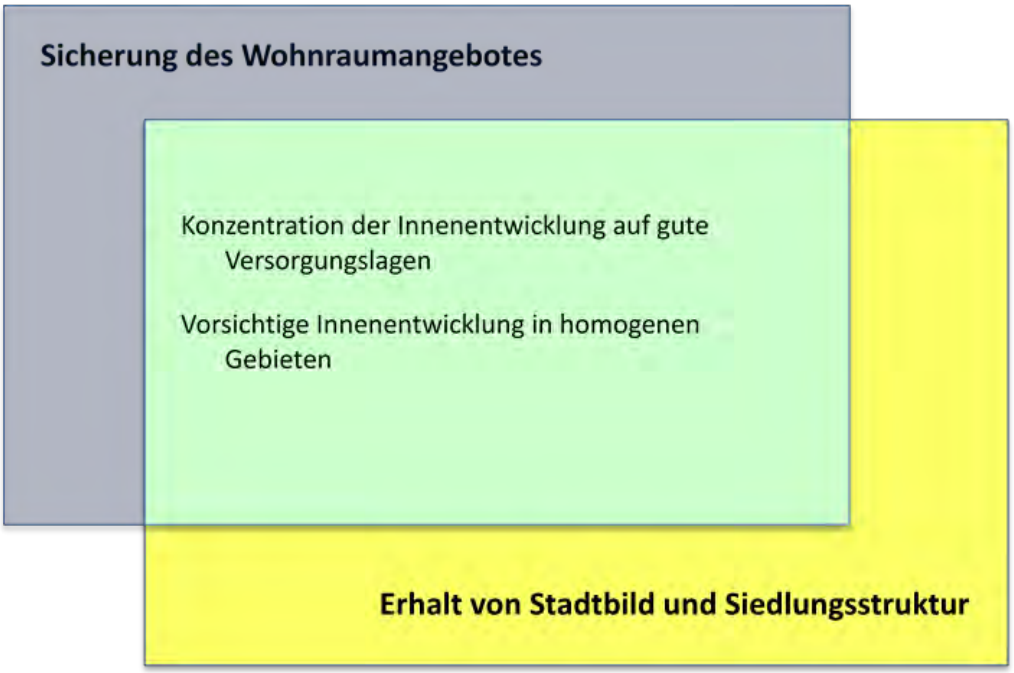
4.4 Innenentwicklung

Der Blick auf die Siedlungstypen von Leer und die unterschiedlichen Phasen der Entwicklung der Wohnbebauung in den letzten ca. 100 Jahren zeigt, dass es in der Stadt unterschiedliche Ansatzpunkte für eine weitere Entwicklung der Wohnbebauung innerhalb der derzeitigen bebauten Bereiche des Stadtgebiets gibt. In vielen unterschiedlichen Siedlungstypen sind bereits Verdichtungsansätze erkennbar, beispielsweise

- Rückwärtige Bebauung, Ergänzung durch eigene, gestaffelte Baukörper oder durch Anbau in die Tiefe
- Abbruch Einfamilienhaus (EFH) und Neubau Doppelhaus mit je zwei Wohnungen
- Abbruch Einfamilienhaus und Neubau 4 bis 6 WE in ähnlicher Kubatur
- Bebauung Baulücke im Einfamilienhausgebiet mit intensiver Versiegelung des Grundstücks
- Aufstockung Gebäude oder höherer Neubau auf ähnlicher Grundfläche an Ausfallstraßen oder im Innenstadtring
- Verdichtung in den alten Dorf- und Streulagen durch Bebauung ehemaliger Hofstellen landwirtschaftlicher Flächen

Diese Maßnahmen sind in der Regel (abgesehen von den Mietwohnungsbauten des Bauvereins) Folgen der Aktivitäten einzelner Investoren und hängen somit von der Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer*innen ab. Hierdurch fand und findet die Nachverdichtung als eine Variante der Innenentwicklung räumlich und zeitlich sehr dispers im Stadtraum verteilt statt, so dass auch die Stadt Leer nur entsprechend individuell reagieren kann.

Innenentwicklung findet dabei vor dem Hintergrund des derzeitig dynamischen Wohnungsmarktes im Spannungsfeld zwischen der Sicherung des Wohnungsbestandes und der Erhaltung von Stadtstruktur und Stadtbild statt (siehe Grafik). Hierbei gilt es, die Schnittmengen beider Ziele inhaltlich und räumlich zu bestimmen.



Die Steuerung der Verdichtung erfordert eine Auseinandersetzung mit folgenden Fragen:

- Soll es Gebiete geben, in der keine Verdichtung gewünscht ist (Ausschlussgebiete)? Gründe hierfür können neben dem Denkmalschutzstatus sein: baulich besonders typische Gebiete, Siedlungsrandlagen zur Abstufung des Ortsrandes, lärmbelastete Lagen, bereits hochverdichtete Gebiete sowie infrastrukturell – Kindergärten, Schulen, Versorgung – ungünstige Lagen, die im Einzelnen zu begründen sind.
- Soll es Gebiete geben, in denen die Wohnungsbauentwicklung durch Verdichtung konzentriert wird (z.B. im Innenstadtbereich und /oder einem Ergänzungsring und/oder den rückwärtigen Bereichen der Ausfallstraßen) (Konzentrationsgebiete)?
- In welchen Gebieten, in welchem Umfang und unter welchen gestalterischen Bedingungen sollen vorsichtige Nachverdichtungen ermöglicht werden, die die moderate Erweiterung der Wohnfläche, das gemeinsame Wohnen von Generationen, die Sicherung der Rente durch Kleinstvermietung oder Grundstücksteilverkauf zulassen?
- Sind mit diesem Vorgehen die Anforderungen an die Wohnraumversorgung zu erfüllen, können also junge Familien, Senioren und einkommensschwache Haushalte mit ausreichendem Wohnraum versorgt werden?
- Welche dafür zur Verfügung stehenden Instrumente (Rücknahme von alten Baurechten, aktive Bodenpolitik, Rahmenpläne, Entwicklungsszenarien) wäre die Stadt bereit anzuwenden und welche Instrumente haben sich in dem Zusammenhang bereits bewährt?

Diese Fragestellung lässt sich auf die verschiedenen Siedlungstypen anwenden; so sind beispielsweise die eher älteren, gereihten Einfamilienhausgebiet mit längeren Grundstücken in der Fläche verdichtungsfreundlicher (und -gefährdeter) als die meist jüngeren mit eher quadratischen Grundstücken und geringen Bauabständen.

Insgesamt ist für die Steuerung der Innenentwicklung eine politische Entscheidung notwendig, die dieses Konzept in seiner spezifischen Ausprägung legitimiert. Dementsprechend sind alle Strate-

gien der Innenentwicklung für die unterschiedlichen Teile des Stadtgebiets in einer entsprechenden Karte dargestellt.

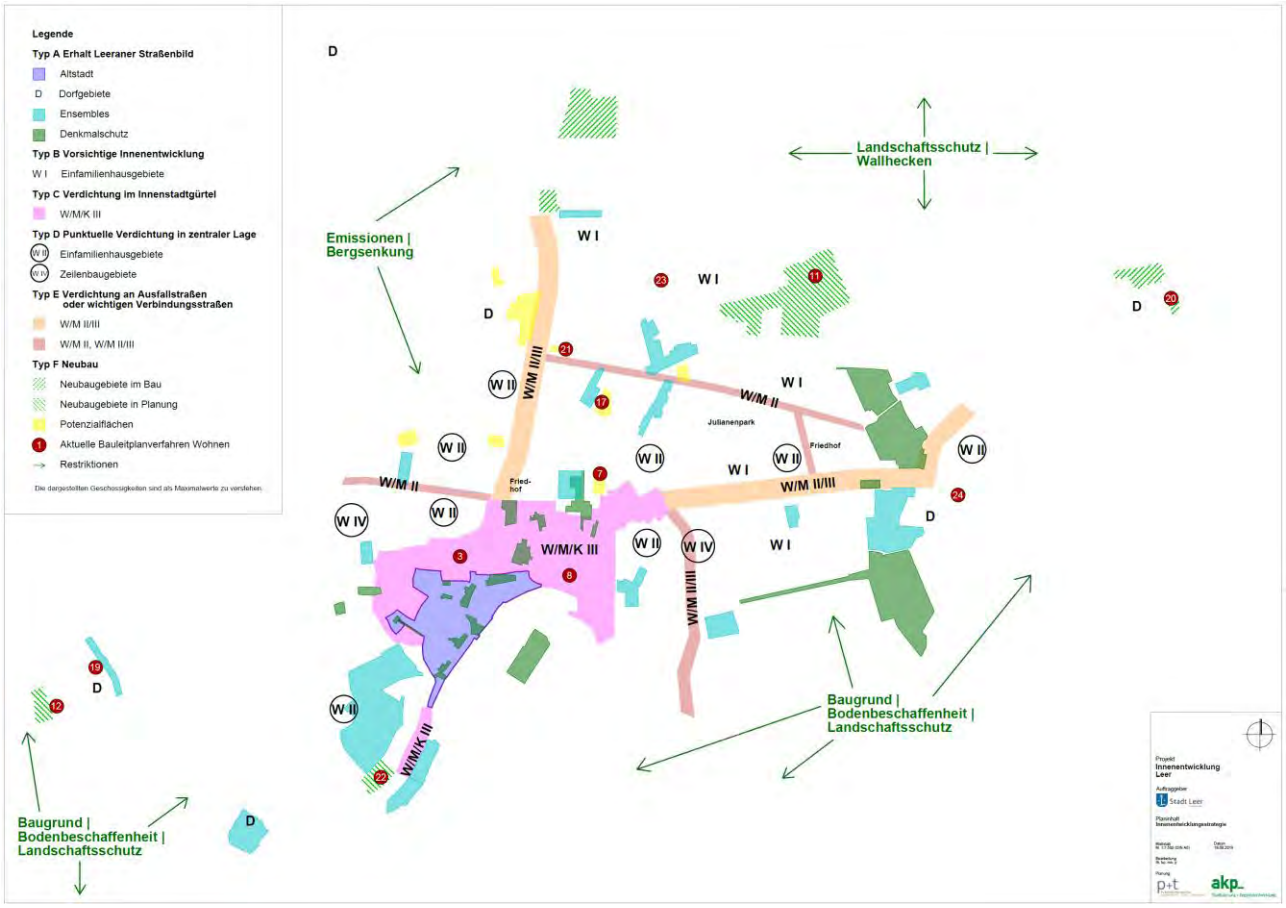


Abbildung 13: Plan Innenentwicklungsstrategie (siehe auch im Anhang)

4.5 Entwicklungstypen

Folgende Entwicklungstypen wurden für die Stadt Leer herausgearbeitet (siehe hierzu beispielhaft Steckbriefe unter 4.6 sowie Karte zur Innenentwicklung).

Typ A: Altstadt und Ensembles: Ortstypisches Leeraner Straßenbild
Erhaltenswerte Gebiete: Altstadt, alte Dorfkerne, ausgewählte typische Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete (Einfamilienhausgebiete bis ca. 1965)

Typ B: Vorsichtige Innenentwicklung
Überwiegend erhaltenswerte Einfamilienhausgebiete: Wohngebiete mit bisher nur wenig Verdichtungsansätzen, aber Potenzial

Typ C: Verdichtung im Innenstadtgürtel
Geschäftshäuser mit Wohnanteilen, Mehrfamilienhäuser, Potenzial für kleinere benötigte Wohnungen

Typ D: Verdichtung in zentraler Lage (Innenstadtnähe und Versorgungszentren)
Punktuelle Verdichtung von Zeilenbaugebieten und Einfamilienhausgebieten

Typ E: Verdichtung an Ausfall- und Verbindungsstraßen mit guten Versorgungslagen
Geschäftsgebäude und Einzelhandel mit geringen Wohnanteilen, Lagen mit MFH Bestand ergänzen, EFH-Gebiete

Typ F: Neubauflächen
Neubau für Wohnen in unterschiedlicher Dichte; mit Anteilen von EFH, DH, MFH

4.6 Steckbriefe zu den Entwicklungstypen

Typ A1: Altstadt: Ortstypisches Leeraner Straßenbild

Beispiel: Brunnenstraße

Beschreibung: Altstadt, schmale lange Grundstücke, Überbauung nach hinten in die Tiefe

Lageungunst: Hohes Verkehrsaufkommen, hohe Besucher*innenfrequenz

Lagegunst: Versorgung um die Ecke, 400 m / 700 m zur Schule

Entfernung: Mitten in der Innenstadt, zum Bahnhof 1,0 km

B-Plan: Westseite zwischen Reformiertem Kirchgang und Kirchstraße (Nr. 112 von 1984, MK, Wohnen zulässig, GRZ 1,0, GFZ 1,6, II Vollgeschosse, tw. III),
Ecke Mühlenstr. (Durchführungsplan Nr.11 von 1960, Geschäftsgebiet, GRZ 0,5, II Vollgeschosse)

Gebiete:

- Altstadt Leer
- Bingum
- Bingumgaste
- Evenburg
- Denkmalgeschützte Ensembles Loga, Logabirum

Strategie:

- Straßenseitig vorhandene Bestandssituation als Baulinie
- Giebelhöhen und Formen am Bestand ausrichten
- keine weitere Verdichtung in die Fläche
- Nutzungen: EG Handel / Dienstleistung, Obere Etagen: Wohnen
- Siehe auch Gestaltungssatzung für die Altstadt von 2016

Typ A2: Ensembles: Ortstypisches Leeraner Straßenbild

Beispiel: Rymeerstraße

Beschreibung: Kleinsiedlung, schmale lange Grundstücke, Verdichtung nach hinten in die Tiefe

Lageungunst: Nähe Bahngabel Oldenburg - Emden (Schall)

Lagegunst: Versorgung um die Ecke (Versorger + Heisfelder Straße), 700 m zur Schule

Entfernung zur Innenstadt 1,7 km, zum Bahnhof 1,4 km

B-Plan: lediglich an der Theodor-Storm-Straße und der Uhlandstraße (Nr. H 2 von 1962, WA, GRZ 0,3, GFZ 0,3, 1 Vollgeschoss), an der Rymeerstraße kein B-Plan

Typ A2: Ensembles: Ortstypisches Leeraner Straßenbild

Beispiel: Loga

Beschreibung: Historischer Ortskern mit benachbarten Gemeinbedarfsflächen
Ensemble An der Friedenskirche, bis hin zur Evenburg

Lageungunst: Entfernung zur Innenstadt

Lagegunst: gute Lage zu den Logaer Versorgungseinrichtungen (täglicher Bedarf und Gemeinbedarf) und zum Erholungsbereich der Ledawiesen

Entfernung zur Innenstadt 2,5 km, zum Bahnhof 2-2,5 km

B-Plan: überwiegend ohne; im SW Durchführungsplan Nr. 8, II Geschosse zulässig

Typ A: Ensembles: Vorsichtige Innenentwicklung

Beispiel: Bollinghauser Weg

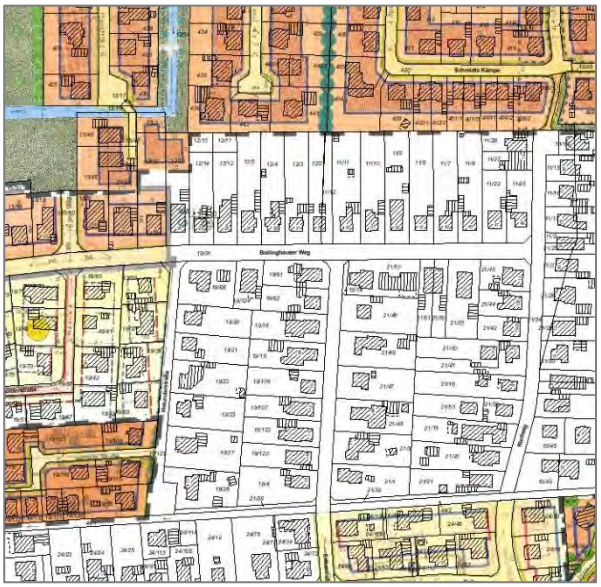
Beschreibung: Kleinsiedlung, schmale lange Grundstücke. Gereihter Typ.

Lageungunst: Versorgung / Grundschule ca. 1 km entfernt, Buslinie, zwischen Bahntrasse und Ausfallstraße, Entfernung zur Innenstadt

Lagegunst: nah am Stadtrand

Entfernung zur Innenstadt 3,0 km, zum Bahnhof 2,9 km

B-Plan: B-Plan im westlichen Teil der Straße (hier aber keine Siedlungshäuser mehr) -> (Nr. 82 von 1977, WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, I Vollgeschoss)



Typ A2: Ensembles:
Ortstypisches Leeraner Straßenbild

Beispiel: Königskamp

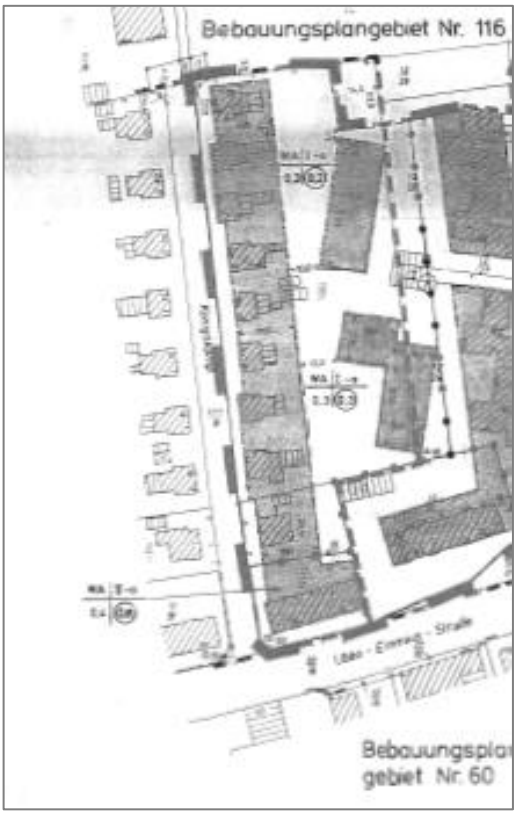
Beschreibung: Kleinsiedlung des Bauvereins Leer, kleine Doppelhaushälften, schmale lange Grundstücke, ältere Bausubstanz

Lageungunst: Ubbo-Emmius-Straße (Verbindungsstraße)

Lagegunst: Unmittelbare Nähe zu Versorgung und Schulen

Entfernung zur Innenstadt 0,8 km, zum Bahnhof 1,6 km

B-Plan: nur östliche Zeile (Nr. 152 von 1993), WA, GRZ 0,3, GFZ 0,3, I Vollgeschoss



Weitere Gebiete für Typ A Ensembles / Ortstypisches Leeraner Straßenbild

- Röntgenstraße / Zeppelinstraße
- Parkstraße
- Am Pulverturm, Königskamp
- Moormerlandsiedlung
- Bürgermeister-Dieckmannstraße
- Danziger Straße / Rigaer Straße
- Bethelstraße
- Ulmenweg
- Hindenburgstraße / Loga Evenburg
- Siedlerstraße
- Am Bingumer Deich
- Königskamp

Strategie für Typ A Ensembles / Ortstypisches Leeraner Straßenbild

- Entscheidung für 1 bis 2 WE aufgrund von Ensemble.
- Geringes Wachstum in die Grundstückstiefe /Anbau
- Vorne Baulinie (Linie der Durchführungspläne als Ansatz)
- Giebelhöhen und Formen einheitlich am Bestand ausrichten
- Keine nennenswerte Verdichtung
- Geschosshöhen beibehalten, in der Regel I Geschoss
- Im Falle schlechter Bausubstanz und Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung sind bei Abbruch und Neubau die einheitliche Gestaltqualität (Siedlungscharakter), Mietwohnraum und ein geringes Mietniveau wieder herzustellen.

Typ B: Vorsichtige Innenentwicklung

Beispiel: Gebiet Moorweg / Kolonistenweg

Beschreibung: Mischung aus Kleinsiedlung und neuere EFH-Gebiete, eingeschossig mit wenigen Ausnahmen

Lageungunst: kaum Infrastruktur in der Nähe, Grundschule 1,4 km

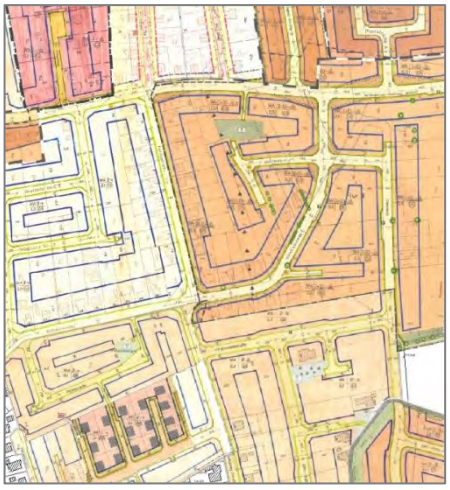
Lagegunst: nah am Stadtrand

Entfernung: zur Innenstadt 2,8 km, zum Bahnhof 2,5 km

B-Plan flächendeckend vorhanden: östlich Heidestraße (Nr. 104 von 1981, WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, 1 Vollgeschoss+DG) westlich Heidestraße (Nr. 5 von 1971, WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, II Vollgeschosse)

Großteil der Gebiete, insbesondere in den Bereichen:

- Conrebbersweg
- zwischen Moorweg und Bollinghauser Weg (Heisfelde)
- Kolonistenweg / Moorweg
- Friedhofstraße / Kantzenkamp (Loga)
- Am Wiesengrund / Gartenstraße
- Graf-Erhard-Str. / Lindenweg/ Bachstraße
- Feldkämpe / Möwenstraße (Logabirum)
- Sielstraße / Ritterstraße (Loga)



Strategie:

- maximal 1 WE je 300 qm Grundstücksfläche, höchstens 4 WE
- Je nach Strategie Gebiet W I oder W II (siehe Karte).
- Erweiterungen in die Grundstückstiefe / Anbau, Giebelhöhen und Formen einheitlich.
- Begrenzung der Grundfläche.
- Vorsichtige Verdichtung.
- Baulinie der Durchführungspläne als einheitlicher Ansatz.
- W I eingeschossig, W II als engere Bereiche auch zweigeschossig möglich.

Typ C: Verdichtung im Innenstadtgürtel

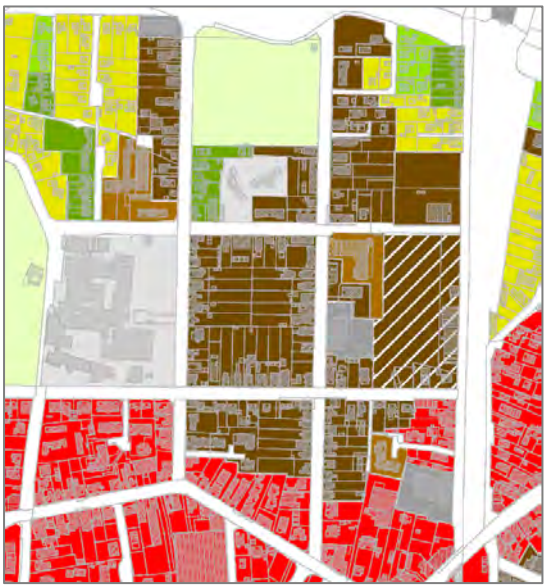
Beispiel: MZO-Gelände

Beschreibung: Gewerbe und Mehrfamilienhaus tlw. als Arbeiterwohnungsbau mit Back-to-Back 4 Wohnungen

Lageungunst: Nähe Bahn, Lärm

Lagegunst: Altstadtnähe /Versorgung, Bahnhof, Klinikum Leer, Schulstandorte benachbart

B-Plan: in Aufstellung



Weitere Gebiete:

- Siedlungstyp „Innenstadtgürtel“ zwischen Blinke und Bremer Straße, zwischen Altstadt und Friedhof/Ubbo-Emmiusstraße

Strategie:

- Bietet Potenzial für Nachverdichtung in die Höhe (III Geschosse und mehr)
- Verdichtung in der Fläche
- GRZ 0,6
- Kleinteiliger Nutzungsmix mit Wohngebiet, Mischgebiet, Urbanes Gebiet
- Eigentums- oder Mietwohnen mit größeren Mehrfamilienhäusern oder auch als Townhouses

Typ D1: Punktuelle Verdichtung in zentraler Lage (Innenstadtnähe)

Beispiel: Kolberger Straße

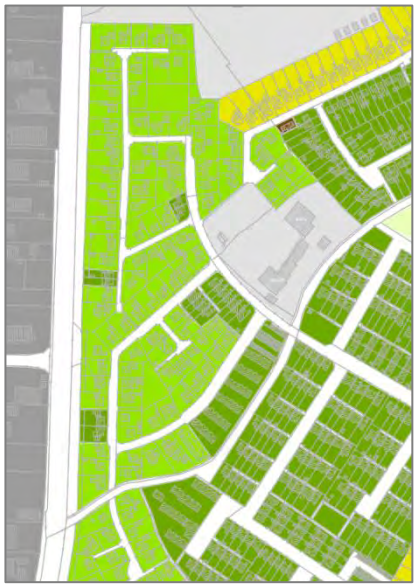
Beschreibung: Einfamilienhausgebiet (einzelne Doppelhäuser) des gewürfelten Typs mit wenig rückwärtigem Flächenpotenzial, Ring- und Sackgassenerschließung, Lärmschutzwand zur Bundesstraße hin

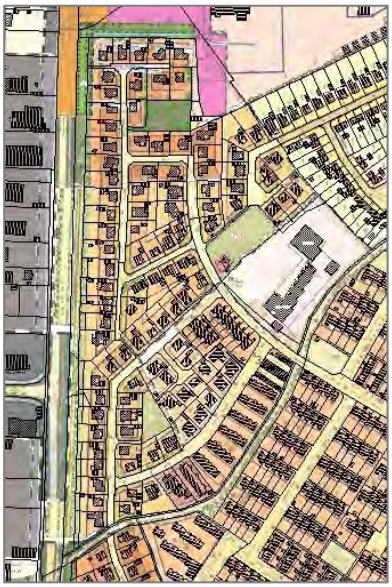
Lageungunst: keine

Lagegunst: innenstadtnah, Schulen, Lebensmittelmarkt

Entfernung zur Innenstadt 1-1,5 km, zum Bahnhof 2-2,5 km

B-Plan: Nord Nr. 123 von 1993, WA, GRZ 0,25, GFZ 0,4, I Vollgeschoss; Mitte Nr. 114 von 1982, WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, I; Süd Nr. 132 von 1990, WA, GRZ 0,3, GFZ 0,5, I





Typ D1: Punktuelle Verdichtung in zentraler Lage (Innenstadtnähe)

Beispiel: Hermann-Tempel-Ring

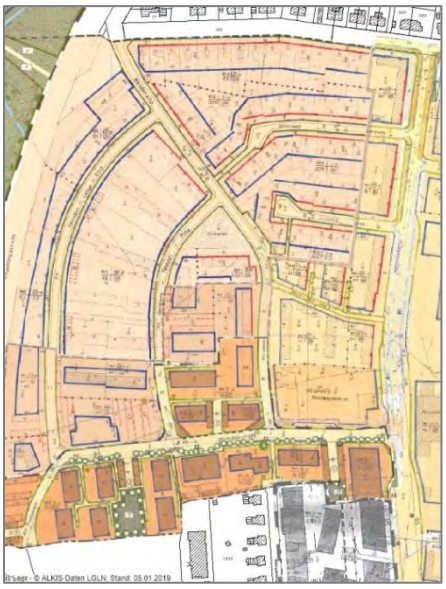
Beschreibung: Dreigeschossige (+DG) Zeilenbauten, in der Umgebung Einfamilienhäuser, soziale Einrichtungen

Lageungunst: Ortsumgehung, Lärm

Lagegunst: Innenstadtnah, Schulen benachbart, Infrastruktur

Entfernung zur Innenstadt 1 km, zum Bahnhof 2,2 km

B-Plan: Nr. 16 von 1963 (WA, GRZ 0,3, GFZ 0,9 tw. 1,0, III tw. IV Vollgeschosse), an der Ohlthaverstr. Nr. 116 von 1982 (WA, GRZ 0,4, GFZ 0,7, II Vollgeschosse)



Typ D2: Punktuelle Verdichtung in zentraler Lage (Nähe Versorgungszentren)

Beispiel: Fünftelweg

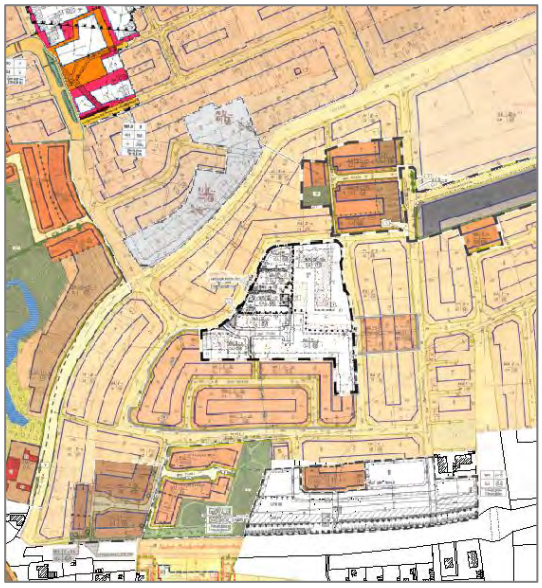
Beschreibung: Zwei-, vereinzelt mehrgeschossige (+DG) Mehrfamilienhäuser, in der Umgebung Einfamilienhäuser

Lageungunst: Ortsdurchfahrt

Lagegunst: Nähe Ortsteilzentrum, Buslinie, Lebensmittelmärkte und weitere Dienstleistungen, Schule, Kindergarten

Entfernung zur Innenstadt 3,5 km, zum Bahnhof 3 km

B-Plan flächendeckend vorhanden: Südseite Hohe Loga Nr. 49 von 1974 (MI, GRZ 0,4, GFZ 1,0, III Vollgeschosse)



Weitere Gebiete für Typ D Punktuelle Verdichtung in zentraler oder guter Versorgungslage

Kernstadt:

- Hajo-Unken-Str.
- Fabriciusstraße
- Ulrichstraße
- Bavinkstraße

Heisfelde:

- Albert Schweitzer-Straße

Loga:

- Unter den Eichen
- Friedhofstraße
- Gotenstraße /Fünftelweg

Strategie für Zeilenhausbebauung beim Typ D

- Entscheidung für Zulassung von zusätzlichem Geschoss (IV)
- evtl. auch rückwärtige Nachverdichtung
- GRZ 0,4

Rahmenplan gemeinsam mit Wohnungsgesellschaften

Strategie für Einzelhausbebauung beim Typ D

- Aufgrund der Lage attraktiv für Nachverdichtung
    - bis 4 WE, II Geschosse (aufgrund der Grundstückszuschnitte)
    - evtl. auch rückwärtige Nachverdichtung
- GRZ 0,4
- Eigentums- oder Mietwohnen mit größeren Mehrfamilienhäusern oder auch als Townhouses

Typ E1: Verdichtung an Ausfallstraßen

Beispiel: Heisfelder Str.

Beschreibung: Ausfallstraße mit Infrastruktur und Gastronomie, alten (klein und groß) Häusern, viel Bebauung in zweiter und dritter Reihe, einige neuere (größere) Häuser

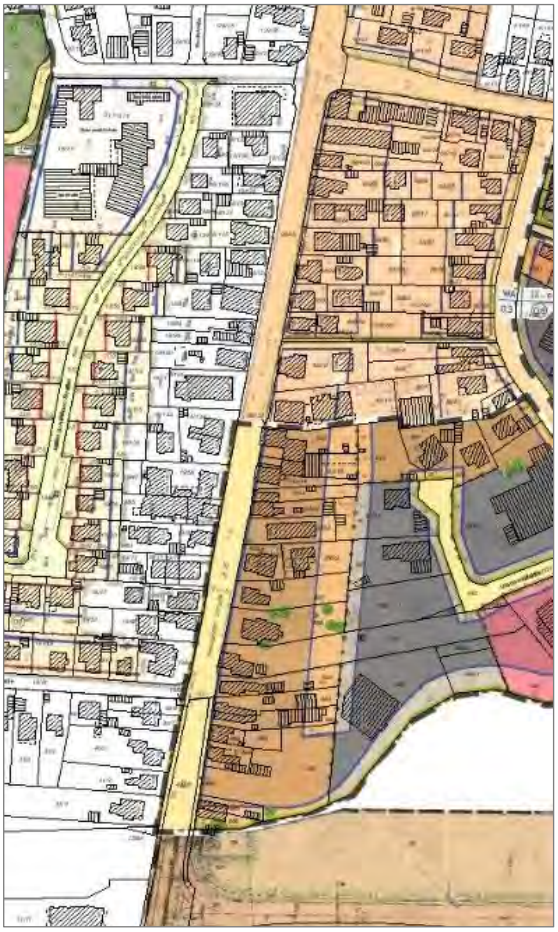
Lageungunst: stark befahrene Ortsdurchfahrt

Lagegunst: gute Infrastruktur

Entfernung zur Innenstadt 1-1,5 km, zum Bahnhof 1-1,5 km

B-Plan: östlich der Heisfelder Straße (von Autobahnring kommend bis Hausnummer 136) Nr. 106 mit MI, GRZ 0,4 und GFZ 0,8, II Geschosse + I+D; zwischen Hausnummer 136 und Logaer Weg Nr. 50 mit WA, GRZ 0,3, GFZ 0,6 und 2 Geschossen

Westlich der Heisfelder Straße kein B-Plan



Typ E2: Verdichtung an Verbindungsstraßen

Beispiel: Logaer Weg

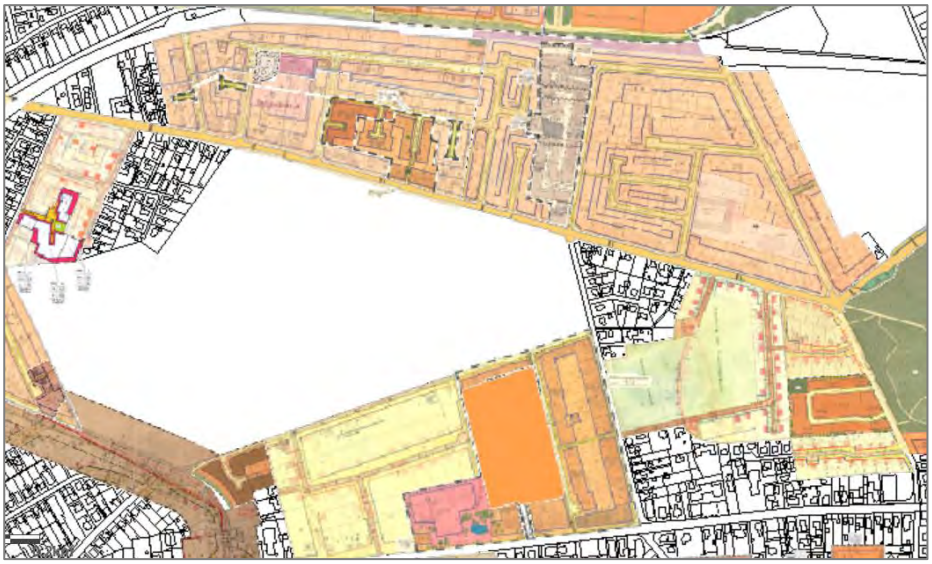
Beschreibung: Verbindungsstraße

Lageungunst: teilweise größere Entfernung zu Versorgungsstandorten

Lagegunst: Nähe zu Schulen, Julianenpark, gute Radwegverbindung zur Innenstadt

Entfernung zur Innenstadt 1,5-2 km, zum Bahnhof 1,5-2 km

B-Plan: Nr. 47, 54, 83; WA II Geschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,6



Weitere Gebiete an Ausfallstraßen:

- Hauptstraße (B 436)
- Stadtring östlich der Bahn
- Hohe Loga

Strategie:

- II (im Einzelfall auch III, dann abgestuft rückwärtig II)
- GRZ 0,6, GFZ bis 1,2 (1,8)
- Mischgebiet an der Straße, WA in 2. Reihe
- Eigentums- oder Mietwohnen mit größeren Mehrfamilienhäusern oder auch als Townhouses

Gebiete an Verbindungstraßen:

- Logaer Weg (West und Mitte)
- Edzardstraße
- Löwenstraße / Bavinkstraße / Osseweg

Strategie:

- II Geschosse, im Einzelfall III
- GRZ 0,4, GFZ bis 0,8
- Abschnittsweise auch MI denkbar

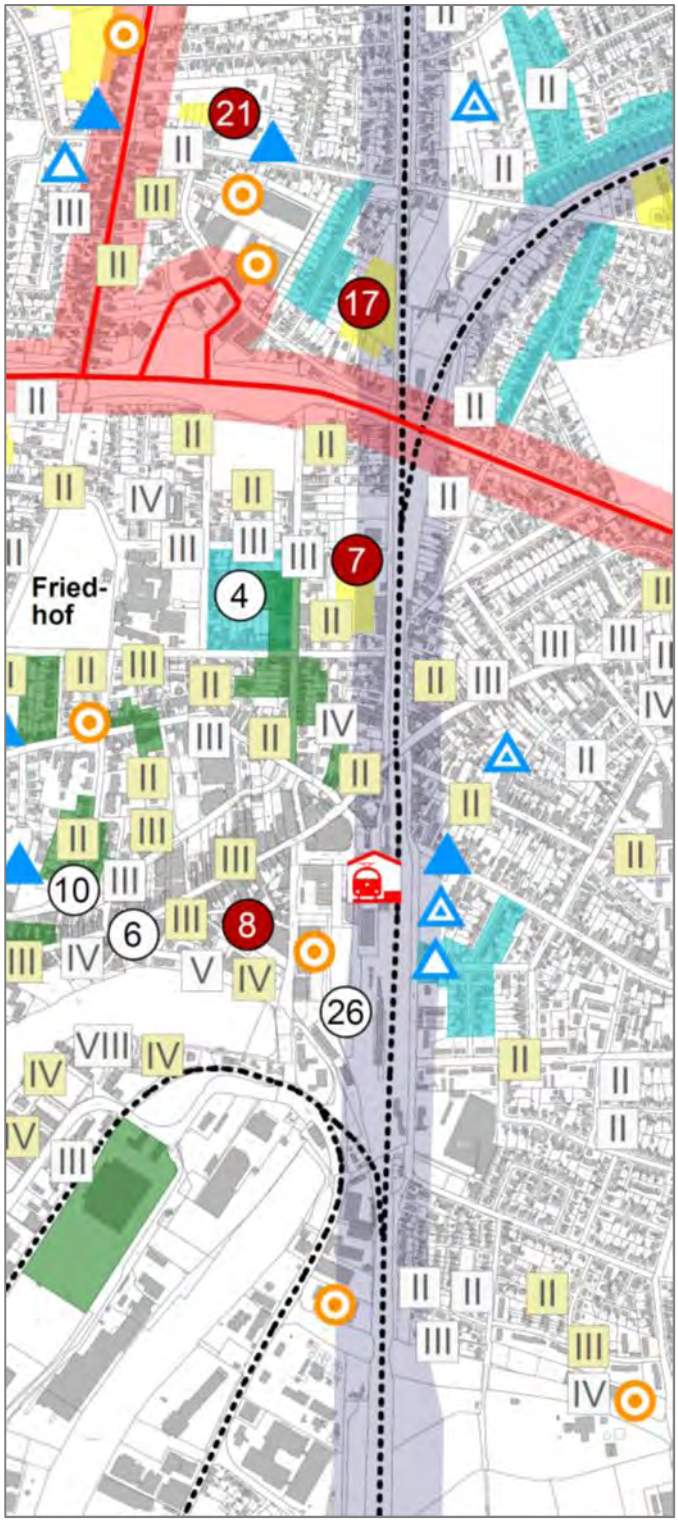
Typ F: Aktuelle B-Pläne für Neubauflächen oder Innenentwicklung

In der Karte zur Innentwicklungsstrategie sind die aktuellen Bauleitplanungen der Stadt dargestellt (siehe Liste im Anhang).

Dabei dienen die Bauleitplanverfahren einerseits zur Ausweisung neuer Bauflächen, andererseits auch zur Steuerung der Innenentwicklung durch maßvolle Einschränkungen vorhandener Baumöglichkeiten.

Teilweise handelt es sich auch Vorhaben, die nicht der Entwicklung von Wohnbauflächen dienen (weiße Kreise)

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete ist eine Quote von 25 Prozent Mietwohnungen als preisgünstiger Wohnungsbau umzusetzen.



4.7 Resümee der Entwicklungstypenbildung

Durch die Bildung von Entwicklungstypen wird ein struktureller wie auch räumlicher Steuerungsansatz gewählt:

- Umstrukturierungen des Siedlungsbestands, verbunden mit neuem Wohnraum, werden in zentralen, gut versorgten oder gut angebundenen, zudem häufig bereits überformten Lagen ermöglicht.
- In den großen Einfamilienhausbeständen dagegen wird fast vollständig auf eine vorsichtige und angepasste Erweiterung von Wohnraum gesetzt, so dass weder die besondere Qualität des Wohnens noch die spezifischen Eigentumsstrukturen beeinträchtigt werden.

Ohne die Wirkungen dieser Strategie in Wohneinheiten umrechnen zu können, scheint sie doch geeignet zu sein, gemeinsam mit den Wechselwirkungen mit dem Wohnungsbestand die Zielgruppen des Wohnraumversorgungskonzeptes erreichen zu können: Kleinere Wohnungen an gut versorgten Standorten für Senior*innen, preiswerte (Miet-) Wohnungen unterschiedlicher Größe für einkommensschwache Gruppen, Wohnraum für junge Familien. Selbst eine vorsichtige Erweiterung der Gebäude in älteren Einfamilienhausgebieten ermöglicht, zusammen mit dem Generationswechsel in diesen Gebieten, eine Erhöhung der Bewohner*innen um mindestens ein Viertel. Langfristig ist darüber hinaus – soweit nicht eine expansive Wachstumsstrategie verfolgt wird – mit einem moderaten Rückgang der Haushaltszahlen zu rechnen.

5 VERTIEFUNG: FALLBEISPIELE EINZELNER B-PLÄNE

Im Rahmen der Umsetzbarkeitsprüfung des Innenentwicklungskonzeptes Leer werden exemplarisch einige Bebauungsplangebiete bewertet, denen unterschiedlichen Verdichtungstypen zuzuordnen sind (s. Tabelle 1). Die zur rechtlichen Sicherung der angestrebten Strategie erforderlichen Änderungen werden analysiert und der notwendige oder wünschenswerte Änderungsumfang bestimmt. Die Fallbeispiele wurden im Sommer 2019 verwaltungsintern durchgesprochen.

Tabelle 1: Übersicht Bebauungspläne

B-Plan Nr.	Lage	Verdichtungstyp
H 5	Heisfelde, östlich der Bahn nach Emden, zwischen Moorweg und Kolonistenweg	A (Erhalt Siedlungsbild)
174	am Moorweg	A (Erhalt Siedlungsbild)
47	Loga, nordöstlich des Logaer Weg	B (vorsichtige Verdichtung)
L 2	Loga, zwischen Hauptstraße, Beethoven- und Mozartstraße	B (vorsichtige Verdichtung)
153	Mitte, westlich der Bahn, zwischen Friesen-, Annen- und Großstraße	C (Innenstadtgürtel)
114	Mitte, östlich der Emsstraße, Kolberger Straße	D (Verdichtung in zentraler Lage)
49 A und 52	Loga, Hohe Loga	E (Verdichtung an Ausfallstraßen)

6 ZUSAMMENFASSUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Das Innenentwicklungskonzept differenziert die Siedlungsgebiete der Stadt Leer nach ihrer grundsätzlichen, aus verschiedenen Faktoren abgeleiteten Verdichtungsmöglichkeit. Das Konzept spiegelt vor allem den politischen Willen wider, die lokaltypischen Qualitäten des Wohnens in weiten Teilen der Stadt Leer zu sichern und zugleich innenstadt- und versorgungsnah neue Wohnformen zu ermöglichen.

- Durch die Innenentwicklungsstrategie kann für die prognostizierten Einwohner*innen- und Haushaltszuwächse ausreichender Wohnraum bereitgestellt werden. Auch ein darüber hinausgehender Zuwachs, der aus Sicht der Vermeidung von Pendlerwegen anzustreben ist, ist möglich.

- Die Innenentwicklungsstrategie für die Stadt Leer beinhaltet einerseits eine Neuausweisung von Baugebieten (vorwiegend für Einfamilienhäuser, aber auch in Kombination mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern) und andererseits ein Konzept für den Umgang mit dem Bestand, der in 5 Entwicklungstypen zusammengefasst ist.

- Vorhandene Wohnbaupotenziale und Bauleitplanverfahren bieten weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Haushalte, die neu bauen und nicht im Bestand wohnen wollen. Die Entwicklung von neuen Baugebieten sollte möglichst zeitnah erfolgen, da die Nachfrage aktuell auch aufgrund eines Nachholbedarfs vorhanden ist.

- Die Schaffung größerer Neubaugebiete am Stadtrand ist nur auf der Grundlage einer politisch gewollten Wachstumsstrategie sinnvoll. Hiermit muss die Prüfung verbunden sein, ob die für diese Gebiete erforderliche soziale und Versorgungsinfrastruktur in der Nähe existiert oder ergänzend geschaffen werden muss.

- Die im Innenentwicklungskonzept dargestellten Flächentypen bilden einen festen, aber nicht parzellenscharfen Rahmen der Nachverdichtungspotenziale. Vertiefende, kleinräumige Konzepte sind zur Feinsteuerung notwendig / möglich. Für komplexe, insbesondere innenstadtnahe Standorte sind städtebauliche Studien geeignete Instrumente der Quartiersentwicklung.

- Die Steuerung der Nachverdichtung bzw. die Erhaltung des jetzigen Siedlungsbildes kann über diesen Rahmenplan (als kommunale Selbstbindung und öffentliches Dokument) sowie rechtsverbindlich über die Anpassung von Bebauungsplänen erfolgen.

- Baudenkmale und Ensembles repräsentieren das typische Ortsbild in besonderem Maße, tragen zur lokalen Identität bei und sollen erhalten werden.

- Insbesondere für den aktuell engen Mietwohnungsmarkt ist ein wichtiger und dringender Schritt von Stadt und Wohnungsunternehmen, deren Bestände auf Nachverdichtung und Modernisierungsmöglichkeiten zu prüfen. Im Einzelfall kann hier eine flächenhafte Sanierung mit Abriss und Neubau ein sinnvoller Innenentwicklungsansatz sein, wenn weiterhin preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

- Eine Verdichtung von Wohnnutzungen muss von verkehrlichen Maßnahmen (möglichst umweltschonend, vor allem Ausbau von Fuß- und Radverkehrswegen) begleitet werden.
- Die Bebauung entlang der alten Wirtschaftswege (Mettjeweg, Weidenweg, Mittelweg) in Logaerfeld bildet eine eigene Struktur, ist zudem infrastrukturell schwierig zu sichern und soll daher als Außenbereich behandelt werden. Weitere isolierte Standorte sollen vermieden werden, um auf den langfristig absehbaren Bevölkerungsrückgang vorbereitet zu sein.
- Es wird empfohlen, nach je 2 Jahren die Veränderung von Einwohner*innen- und Haushaltsprognosen und möglichen Auswirkungen auf das Konzept zu prüfen. Die Wohnbaustrategien der Umlandgemeinden sollten mit der Stadt Leer abgestimmt werden, um die Gefahr von Überangeboten zu vermeiden.
- Ein weiterer konzeptioneller Schritt, der die Themen soziale Infrastruktur, Versorgung, Verkehr etc. integriert, könnte ein STEP (Stadtentwicklungskonzept) sein.

7 LITERATUR

NBank (2019): Basis-Indikatoren KomWoB Niedersachsen für die Stadt Wildeshausen, Berichtszeitraum 2005-2017.

Stadt Leer/re.urban (2016): Wohnraumversorgungskonzept.

Stadt Leer (2018): Sanierung Leer-Weststadt. Soziale Stadt, Rahmenplan. Entwurf vom 19.03.2018.

8 ANHANG

8.1 Aktuelle Bebauungspläne für Neubaugebiete oder Innenentwicklung

Plan: Siedlungstypen

Plan: Nahversorgung

Plan: Analyseplan

Plan: Innenentwicklungsstrategie

8.1 Aktuelle Bebauungspläne für Neubaugebiete oder Innenentwicklung

Die Liste folgt der Nummerierung, wie sie auch in der Analysekarte enthalten ist. Einige Ziffern sind daher nicht vorhanden, da diese Bauleitplanungen entweder nicht mehr weiterverfolgt oder deren Entwicklung abgeschlossen ist.

- 3 – Bebauungsplan 215 „Bildungscampus“
- 4 – Bebauungsplan 217 „Groß-Careé“
- 6 – Bebauungsplan 219 „Zwischen Mühlenstraße 74-82, Vaderkeborg und Ledastraße“
- 7 – Bebauungsplan 220 „MZO“
- 8 – Bebauungsplan 220 „Zwischen Vaderkeborg, Ledastraße, Georgstraße“
- 10 – Bebauungsplan 223 „Nördlich des Ostersteges, Parkplatz P4“
- 11 – Rahmenplanung Logaer Feld
- 12 – Bebauungsplan Bingum II
- 15 – VEP 9 Schloss Evenburg
- 17 – VEP 14 Pflege- und Wohnprojekte westlich Emder Bahn
- 19 – VBB 14 Bingum/ Frisia
- 20 – VBB-Plan an der Rotbuche
- 21 – VBB Plan an der Pauluskirche
- 22 – Bebauungsplan 224 „Groninger Straße“
- 23 – Bebauungsplan Nr. 174 für ein Teilbereich des Moorweges von Hausnummer 28-34 sowie des Einmündungsbereiches Moorweg/Nobelstraße
- 24 – Bebauungsplan 229 „Ritterstraße“
- 25 – Bebauungsplan 227 Gewerbegebiet Zoostraße
- 26 – Bebauungsplan 231