



Verkaufsunterlagen

Südlich Henry-Wetjen-Platz

Grundstücke für Arztpraxen,
Gesundheitsdienstleister und
Wohnen im Ortskern Leeste

Impressum

Herausgeber:

Gemeinde Weyhe
Der Bürgermeister

Rathausplatz 1
28844 Weyhe

Stand. 17.06.2020

Inhalt

1	Einleitung und Lage im Gemeindegebiet	4
2	Flächendaten	6
3	Planungsrecht	7
4	Städtebauliches Konzept	7
5	Ansiedlung von Arztpraxen / Gesundheitsdienstleistern	7
6	Architektonische Qualität	8
7	Anforderungen an Ökologie und Freiraumgestaltung	8
8	Technische Rahmenbedingungen und Fachgutachten	8
9	Kontaktstelle und Ansprechpartner	10
10	Verkäuferin und Kaufpreis	10
11	Weiteres Verfahren	10



1 Einleitung und Lage im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Weyhe, südlich von Bremen gelegen, beabsichtigt die Veräußerung von zwei zentral gelegenen Grundstücken im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“. Beide Flächen liegen zwischen Henry-Wetjen-Platz im Norden und dem Pflegeheim „Lerchenhof“ bzw. der angrenzenden Seniorensiedlung im Süden. Der Henry-Wetjen-Platz, ein Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung, wird in der nächsten Zeit komplett neugestaltet und mit weiteren sozialen und kulturellen Angeboten ergänzt.

Zur Stärkung des Zentrums „Ortskern Leeste“ will die Gemeinde Weyhe auf den hiermit angebotenen Grundstücken ärztliche (Groß-)Praxen oder Gesundheitsdienstleister ansiedeln, die das bereits vorhandene Angebot weiter ausbauen. Ergänzend ist Wohnnutzung möglich. Der Verkauf der Flächen setzt voraus, dass sich der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft im Rahmen geeigneter Verträge verpflichtet, entsprechende Nutzungen zu realisieren.

2 Flächendaten

Die zum Verkauf stehenden Flächen sind derzeit unbebaut. Sie wurden bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Beide Grundstücke liegen in der Gemarkung Leeste, Flur 9. Das Grundstück A mit der Flurstück Nr. 82/61 hat eine Größe von 1.833 m², das Grundstück B mit der Flurstück Nr. 82/62 hat eine Größe von 2.277 m². Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Weyhe.



3 Planungsrecht

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ und der 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Am 11.03.2020 hat der Rat den Satzungsbeschluss gefasst. Die Tiefbaumaßnahmen zur Herstellung der Erschließung haben bereits begonnen.

Beide Grundstücke liegen im Urbanen Gebiet „MU2“. Der Bebauungsplan weist hier eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Gebäudehöhe von 13 m aus. Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 als Höhe über Normalhöhennull (NHN) plus 11 m bestimmt. Vor Ort liegt die Oberkante der Leester Straße im Bereich des Plangebietes auf dieser Ausgangshöhe. Das unbebaute Gelände liegt bisher ca. 1m tiefer; die Oberkante der Planstraße ist bei 10,5 m üNHN geplant.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist beigelegt. Seine Festsetzungen sind einzuhalten, Befreiungen können nicht in Aussicht gestellt werden.

4 Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulichen Gründen sind die auf den Grundstücken zu errichtenden Gebäude straßenbegleitend entlang der südlichen Grenze des Baufensters und entlang der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Planstraße zu errichten. Die Zufahrt des Grundstücks befindet sich an der in Nord/Süd-Richtung verlaufenden Planstraße. Der beigelegte städtebauliche Entwurf ist zu beachten.

5 Ansiedlung von Arztpraxen / Gesundheitsdienstleistern

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt die Ansiedlung von Arztpraxen oder Gesundheitsdienstleistern auf den zum Verkauf stehenden Grundstücken, mindestens im Erdgeschoß. Dabei steht eine das Zentrum stärkende Funktion im Vordergrund. Durch die Ansiedlung sollen zusätzliche Patienten, Kunden und Besucher in den Ortskern von Leeste geleitet werden. Gesundheitsdienstleister ohne diese zentrumstärkende Funktion (z.B. Pflegedienste) können keinen Zuschlag erhalten.

Im Angebot ist die Art der Nutzung bzw. der Nutzer konkret zu benennen.

Eine Wohnnutzung in den Obergeschossen der zu errichtenden Gebäude ist möglich.

Bau- und Nutzungsverpflichtung

Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft verpflichtet sich zur bezugsfertigen Errichtung der beabsichtigten Bebauung und dem Nutzungsbeginn innerhalb von zweieinhalb Jahren. Mit den Bauarbeiten ist spätestens ein Jahr ab dem Vertragsabschluss zu beginnen.

Vertragliche Pflichten werden mit Nachzahlungsvereinbarungen und verhältnismäßigen, aber erheblichen Vertragsstrafen und einer Rückkaufsoption abgesichert.

6 Architektonische Qualität

Die Gebäude sind architektonisch so auszugestalten, dass sie sowohl zum Straßenraum, als auch auf der nördlichen Gebäudeseite (voraussichtlicher Eingangsbereich) repräsentative Fassaden ausbilden.

Der Bebauungsplan enthält auch Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung.

Ein architektonischer Vorentwurf ist vor Vertragsschluss mit der Gemeinde Weyhe abzustimmen und wird Bestandteil des Kaufvertrags.

7 Anforderungen an Ökologie und Freiraumgestaltung

Der Bebauungsplan beinhaltet einige grünordnerische Festsetzungen, die der Durchgrünung des Gebietes und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dienen. Die Gemeinde hat bei der Planung der Erschließungsanlagen großen Wert auf die Begrünung der öffentlichen Flächen gelegt, daher weisen die Verkehrsflächen auch entsprechende Größen auf. Auf den privaten Flächen soll dieses Konzept fortgesetzt werden, so dass die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt wird. Auf den Stellplatzanlagen muss je angefangene 6 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden und auf den bisher unbebauten Baugrundstücken muss je angefangene 600 qm Fläche ein Baum untergebracht werden.

An der östlichen Grenze des Grundstücks A sind zur Ergänzung der gemeindlichen Alleebäume vier Bäume in gleicher Art und Güte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8 Technische Rahmenbedingungen und Fachgutachten

Baugrunduntersuchung, Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die anstehenden schwach schluffigen Sande sind für eine Versickerung, auch in Bezug auf die erforderlichen Grundwasserabstand gut geeignet. Die Bodenuntersuchung im Juni 2018 hat den Grundwasserstand mit 2,80 – 3,90 unter GOK ergeben. Für die Baugebiete wurde durch den Wegezweckverband beispielhaft berechnet, wie eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken funktionieren könnte. Für die beiden möglichen Baudichten von GRZ 0,6 bzw. 0,4 plus 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wurde dies jeweils bezogen auf 100 qm Grundstückfläche ermittelt. In den Bereichen mit einer höheren Baudichte (MU) wurde als Beispiel eine Rigolenversickerung angenommen, wobei je 100 qm Fläche eine Länge für die angenommenen Rigolen von 4,80 m erforderlich werden. Für das angebotene Grundstück A mit einer Größe von ca. 1830 qm bedeutet dies beispielsweise, dass eine Rigolenlänge von ca. 88 m erforderlich wäre. Das Baufeld ist ca. 50 m breit, so dass man annehmen kann, dass neben der Bebauung zwei Rigolenstränge auf dem Gelände untergebracht werden können.

Altlasten

Das Grundstück liegt in einem Bereich, der bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Kampfmittel

Die Gemeinde Weyhe hat für das Plangebiet eine Luftbilddauswertung zur Beurteilung der Belastungssituation durch Kampfmittel (Kriegseinwirkungen) beauftragt. Nach der Auswertung der Luftbilder im April 2019 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass für den nicht bebauten Teil des Plangebietes ein begründeter Verdacht auf eine Belastung mit Kampfmitteln besteht und eine Sondierung der Fläche zu empfehlen ist. Die empfohlene Sondierung wurde durchgeführt und die Fläche vollständig von verdächtigen Gegenständen geräumt. Kampfmittel wurden dabei nicht geborgen.

Denkmalschutz

Aufgrund von archäologischen Funden im Umfeld des Henry-Wetjen-Platzes hat die Untere Denkmalbehörde eine archäologische Untersuchung angeordnet. Das mit der Prospektion beauftragte Büro hat in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geeignete Suchschnitte festgelegt. Die Grabungsgenehmigung liegt mit Schreiben vom 01.11.2019 vor. Die Arbeiten wurden begonnen, erste Funde wurden geborgen und gesichert. Die Grabungen dauern an und sollen im Frühjahr 2020 beendet sein

Erschließung

Das Plangebiet ist über die Leester Straße (K 113) und Kirchstraße (Gemeindestraße) erschlossen. Die klassifizierte Straße verläuft hier innerhalb der festsetzten Ortsdurchfahrt (OD). Neben der Fahrbahn verfügt die Leester Straße auf der Ostseite über einen Fußweg (Radverkehr frei), auf der Westseite ist die Nebenanlage schmaler und wird als kombinierter Fuß- und Radweg genutzt.

Die Kirchstraße ist etwa 4-5 m breit ausgebaut. In dem Bereich, in dem sich östlich der Straße Wohnbebauung anschließt, ist ein Fußweg vorhanden, sonst sind die Randbereiche unbefestigt.

Die Haltestelle „Leeste, Landwehr“ liegt nördlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung. Von der Haltestelle verkehrt die Buslinie 120 des VBN regelmäßig nach Bremen und nach Kirchweyhe. Zusätzlich wird die Haltestelle im Abend- bzw. Nachtverkehr von der Linie N 12 bedient. An die örtlichen Bürgerbuslinien 116 und 117 ist das Gebiet über die Haltestelle "Alte Wache" am nördlich gelegenen Henry-Wetjen-Platz angebunden.

Die Haupteerschließung des neuen Baugebietes erfolgt über eine herzustellende Zufahrt von der Leester Straße.

Von dieser Straße, deren Flurstück 14 m breit ist, führt eine Stichstraße nach Norden, zu dem dort geplanten Parkplatz und der privaten Stellplatzanlage neben dem Augenzentrum.

Auf den Verkehrsflächen in dieser Breite können neben der Fahrbahn auch Versickerungsflächen, Pflanzflächen und Parkplätze angelegt werden.

Von der Planstraße führt außerdem ein Fuß- und Radweg nach Norden, an dem geplanten Parkplatz und dem Neubau des Augenzentrums vorbei zum Henry-Wetjen-Platz.

9 Kontaktstelle und Ansprechpartner

Gemeinde Weyhe
Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt
Christian Silberhorn
Tel.: 04203 71-101
Mail: silberhorn@weyhe.de

10 Verkäuferin und Kaufpreis

Verkäuferin der angebotenen Grundstücke ist die Gemeinde Weyhe.
Der Verkauf erfolgt zum Höchstpreisangebot nur an Bieter, die die vorgenannten Bedingungen und Kriterien erfüllen.

Erwerbsnebenkosten und Notargebühren sind vom Käufer zu tragen.

Erschließungskosten, Ablösevertrag

Die Erschließungskosten werden sich voraussichtlich in einer Spanne von 40 – 50 €/m² bewegen. Um für den Käufer eine frühestmögliche Kostensicherheit hinsichtlich der gesamten Erwerbskosten zu bieten, ist die Gemeinde Weyhe bereit, zeitgleich mit dem Grundstückskaufvertrag die Erschließungskosten mit der vertraglichen Vereinbarung eines Ablösebeitrags zu regeln.

11 Weiteres Verfahren

Interessenten, die bereit und in der Lage sind, die vorgenannten Bedingungen und Kriterien (Abschnitte 3 bis 7) zu erfüllen, werden gebeten, bis zum **31.08.2020** ein indikatives Angebot unter Benennung der beabsichtigten ärztlichen oder gesundheitsdienstlichen Nutzung abzugeben.

Im Anschluss wird die Gemeinde Weyhe mit allen Interessenten, die ein indikatives Angebot abgegeben haben und die die Kriterien erfüllen, weiterführende Verhandlungsgespräche führen. Nach diesen Gesprächen erhalten die Interessenten die Möglichkeit, ein endgültiges Angebot bis zum **30.09.2020** abzugeben.

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt, den Zuschlag danach kurzfristig zu erteilen und auch die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags sowie die Grundstücksübergabe noch in 2020 vorzunehmen.

Anlagen