

ENTWURF

Gemeinde Weyhe
**ISEK Integriertes städtebauliches Konzept
und Rahmenplan**
für das Sanierungsgebiet
„Ortskern Leeste“



Gemeinde Weyhe
ISEK Integriertes städtebauliches Konzept
und
Rahmenplan
für das Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“

Stand: 27.11.2019

Stand Kap. 5.9: 24.09.2020

Gemeinde Weyhe

Rathausplatz 1, 28844 Weyhe

Tel. 04203/71 -0, Fax -142

rathaus@weyhe.de, www.weyhe.de

Ansprechpartner:

Steffen Nadrowski, Christian Silberhorn

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040/380 375 670, Fax -1

mail@ck-stadtplanung.de; www.ck-stadtplanung.de

Charlotte Koch, Peter Kranzhoff

Inhalt

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen/Ausgangssituation	2
1.1 Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2 Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes	3
1.3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	3
1.4 Ziele und Maßnahmen des Rahmenplans 2012	5
1.5 Planungsrecht	7
1.6 Weitere Untersuchungen	12
2 Potenziale und Probleme	15
2.1 Ortsbild und Bebauungsstruktur	15
2.2 Gebäudenutzung	16
2.3 Grün- und Freiraumstruktur	16
2.4 Verkehr, Erschließung und Barrierefreiheit	17
3 Aktueller Stand der Planung (Arbeitskarte)	18
4 Beteiligungsergebnisse	20
5 Städtebauliches Entwicklungskonzept	22
5.1 Leitziele	22
5.2 Verkehrskonzept	24
5.3 Nutzungskonzept	27
5.4 Prozess zur Ortsbildentwicklung	31
5.5 Entwicklungsbereiche	35
5.6 Maßnahmen und Zeitplanung	51
5.7 Maßnahmenplan	66
5.8 Abgrenzung des Fördergebietes	68
5.9 Kosten- und Finanzierungskonzept	69
5.10 Integratives Handlungskonzept	70
6 Quellen- und Literaturverzeichnis	73

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Weyhe verfolgt das Ziel, durch die Entwicklungsmaßnahmen den Ortskern Leeste als Versorgungsbereich zu stärken und als lebendige Mitte mit Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden erhebliche städtebauliche Missstände innerhalb des Ortskerns/des zentralen Versorgungsbereichs aufgezeigt. Erste Ideen, wie den Problemen entgegengesteuert werden kann, wurden in einem Erneuerungskonzept festgehalten. Das zentrale Ziel ist es, die zentralörtliche Funktion zu stärken und den zentralen Bereich weiterzuentwickeln.

vorbereitenden Untersuchungen

Bereits in 2010 wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Weyhe erstellt und vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Ortskern Leeste gemäß § 141 BauGB im Hinblick auf einen Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm, Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vom Büro BauBeCon Sanierungsträger GmbH in Zusammenarbeit mit der Grontmij GmbH durchgeführt.

Die Gemeinde Weyhe hat sich seit 2010 jährlich für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beworben. Im August 2015 wurde das Gebiet auf der Grundlage der VU in das Programm aufgenommen, woraufhin die VU aus 2010 durch die Gemeinde Weyhe auf einen aktuellen Stand gebracht wurde. Im März 2016 wurde dann das Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“ förmlich festgelegt. Damit erhält die Gemeinde die Chance, mit einer Kombination aus verkehrsorientierten, städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen den Ortskern Leeste aufzuwerten. Um eine ganzheitliche Strategie zur Ortskernstärkung zu entwickeln, wurde das Büro cappel + kranzhoff beauftragt einen städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern Leeste zu erstellen.

2015 Aufnahme in das Programm

Der städtebauliche Rahmenplan ist als Leitlinie für die durch Mittel der Städtebauförderung geförderten Maßnahmen zu betrachten. Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes mit grundlegenden, rahmengebenden Aussagen zu Nutzungsverteilung, Bebauungsstrukturen, Erschließung sowie Gestaltung und zum Umgang mit Freiflächen.

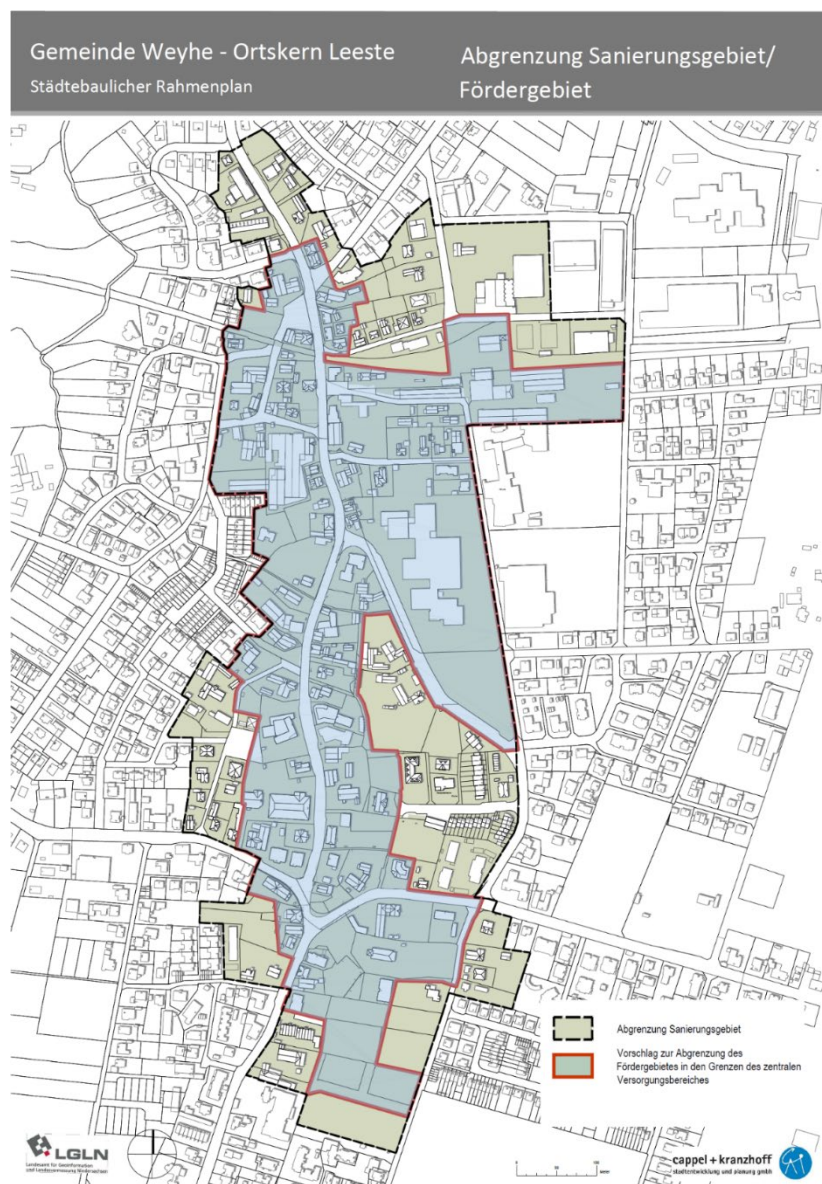
Bei der Entwicklung des Rahmenplans geht es vor allem auch darum, die bereits in Zusammenarbeit mit den Bürgern in drei Planwerkstätten 2012 entwickelten Ideen sowie den aktuellen Stand der Planungen in Teilbereichen des Ortskerns zusammenzutragen und in den Rahmenplan zu integrieren.

Das Entwicklungskonzept verfolgt dabei stets die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention und berücksichtigt dabei auch die besonderen Belange von sehbehinderten Menschen. Zudem sind alle Maßnahmen der Städtebauförderung so zu optimieren, dass sie dem Ziel der Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit nachkommen sowie Spiel- und Bewegungsräume für Kinder im öffentlichen Raum bereitgestellt werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Umweltgerechtigkeit sind zu berücksichtigen.

1 Grundlagen/Ausgangssituation

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde im Jahr 2016 das Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“ förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet ist insgesamt ca. 40 ha groß und umfasst den Ortskern, der sich vorrangig östlich und westlich der Ortsdurchfahrt Leester Straße entwickelt. Es schließt dabei den Henry-Wetjen-Platz im Süden, den Leisterplatz sowie die Flächen der Gesamtschule KGS-Leeste und den Bereich um den Busplatz und Bahnhof ein (s.a. Karte 1). Der zentrale Versorgungsbereich als Fördergebiet ist auf Seite 84 beschrieben und in Karte 15 dargestellt.



Karte 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet

1.2 Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

Die wichtigsten Themen bzw. gemeindlichen Entwicklungsziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Weyhe umfassen folgende Punkte:

- den Wohnstandort in den zentralen Lagen (insbesondere im Ortsteil Leeste) zu sichern und weiterzuentwickeln, um eine voranschreitende Zersiedlung zu verhindern,
- die Gemeindemitte (insbesondere der Schwerpunktentwicklung im Ortsteil Leeste) zu stärken,
- die jeweiligen Funktionen und Erscheinungsformen der einzelnen Ortsteile (z.B. durch Denkmalpflege) zu sichern und zu stärken sowie
- vielfältige Angebote zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und zur Tourismusförderung vorzuhalten.

Speziell für den Ortsteil Leeste stellt das ISEK erhebliche Funktionsverluste in Form von Leerständen im zentralen Geschäftsbereich, Landschaftsverödung und Einwohnerverluste fest.

Um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken, gilt es, den **Ortsteil Leeste als soziales Zentrum von Weyhe zu stärken** und nachhaltige Strukturen für die Funktionsbereiche Versorgung, Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Hierbei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Straßenraumgestaltung und Wohnumfeldaufwertung,
- Ausbau der sozialen Standortfaktoren,
- Verbesserung der Wege- und ÖPNV-Verbindungen innerhalb des Ortsteils und
- Ortsbildaufwertung durch Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie
- Bewahren der historischen Bauwerke.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt das ISEK für den Ortsteil Leeste die Beantragung von Städtebaufördermitteln durch die Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, um die oben genannten Ziele durch Maßnahmen und Projekte umzusetzen.

1.3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das ISEK zeigen für den Ortskern Leeste sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel – städtebauliche Missstände – in einem größeren Umfang auf. Es wurden städtebauliche Missstände festgestellt, deren Behebung im öffentlichen Interesse liegt, da der Ortskern eine grundlegende Versorgungsfunktion für Leeste und die umliegenden Ortsteile erfüllt.

Die Rahmenplanung baut auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen auf. Grundlegend für die Rahmenplanung sind:

- die Abgrenzung des inzwischen förmlich festgelegten Sanierungsgebietes,
- die festgestellten städtebaulichen Missstände,
- die Erforderlichkeit von Erneuerungsmaßnahmen und des öffentlichen Interesses daran und
- die bereits in Umsetzung befindlichen Planungen/Maßnahmen.

1.3.1 Städtebauliche Missstände

Im Planungsgebiet lassen sich auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Veränderungen zusammenfassend die folgenden städtebaulichen Missstände nennen:

Städtebauliche Missstände stadtgestalterischer und substanzieller Art, wie

- Gestaltungsmängel sowie Sanierungsbedarfe an einer Vielzahl an gewerblich genutzten Gebäuden (z.B. der alte Bahnhof), teilweise auch an Wohnhäusern,
- Gestaltungsmängel sowie Bepflanzungsbedarf bei einem Großteil an privaten und öffentlichen Freiflächen sowie
- eine geringe Aufenthaltsqualität im Ortskern und in Eingangsbereichen,
- leerstehende bzw. mindergenutzte Gebäude und Grundstücke,
- teilweise erhebliche Schäden im Straßenbelag und
- eine hohe Verkehrsbelastung.

Städtebauliche Missstände struktureller und funktionaler Art, wie

- der deutlichen Abwertung des Ortskerns durch vermehrten Leerstand und die sich verschlechternde Bausubstanz (insbesondere entlang der Leester Straße und im Bereich des alten Bahnhofs),
- die schwache grundzentrale Funktion für die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung,
- die unzureichende Aufenthaltsqualität im Bereich der zentralen Ortslagen, wodurch kein gesicherter und geschlossener Ortskern generiert wird sowie
- die unzureichende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch die mangelnde Durchgrünung und fehlende Freiflächen und deren Vernetzung.

1.3.2 Ziele der Sanierung (VU)

Die Ziele aus der VU lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ***Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns.*** Die vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sollen im Ortskern gehalten und weiterentwickelt werden. Dabei spielt die Beseitigung und Nachnutzung der vorhandenen Leerstände und Brachflächen eine entscheidende Rolle. Grunderwerb zur Flächenneuordnung soll getätigt werden.
- ***Stärkung des Ortskerns als attraktiven Einkaufsstandort.*** Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums soll erhöht werden. Platzgestaltungen und Schaffung von Grünräumen attraktivieren den Ortskern und seine Eingangsbereiche. Gezielte Investitionsanreize für Geschäftstreibende sollen generiert werden.
- ***Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.*** Der Ortskern soll barrierefrei zugänglich gemacht werden, um eine verbesserte Erreichbarkeit mit kurzen Wegen zu erzielen. Die Planungen zum neuen Straßenbahnhaltepunkt der Linie 8 am Bahnhof Leeste und die Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes sollen weiterverfolgt und gefördert werden.
- ***Verbesserung der Ortskernentwicklung durch Festlegung von Schwerpunktbereichen.*** Der Ortskern soll strukturiert

werden, um verschiedene Bereiche ausprägen zu können und die Potenziale zu entwickeln. Die Entwicklungsbereiche sind der alte Bahnhof und sein Umfeld, der Leisterplatz und der Henry-Wetjen-Platz. Zur Verknüpfung der Schwerpunktbereiche liegt ein weiterer Fokus auf der Freiraum- bzw. Straßenraumgestaltung.

1.3.3 Veränderte Rahmenbedingungen gegenüber der VU

Gegenüber dem Stand der vorbereitenden Untersuchungen haben sich die Ausgangsbedingungen für die Planung in einigen Punkten geändert, ohne dass die städtebaulichen Missstände behoben oder die Grundzüge des Erneuerungskonzeptes berührt wären. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Punkte:

- Ein Gutachterverfahren zur Gestaltung des Henry-Wetjen-Platzes wurde durchgeführt.
- Neue Bebauungspläne für den Bereich der Ortsmitte werden derzeit aufgestellt („Orstkern Leeste II“, „Henry-Wetjen-Platz“, „Ladestraße“, „Südlich Henry-Wetjen-Platz“).
- Ein Zentren- und Einzelhandelskonzept wird derzeit erstellt.
- Eine wohnungspolitische Gesamtstrategie für Weyhe wurde erarbeitet und ein Baulandbeschluss gefasst
- Ein Lärmaktionsplan befindet sich in der Aufstellung.
- Der Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde liegt im Entwurf vor.
- Der Bildungs-, Begegnungs- und Integrationscampus wird derzeit saniert. Hier soll ein Zentrum für Bildung, Kultur, Sport, Jugend- und Seniorenarbeit, Spielerisches Kennenlernen von Kulturen und interaktives Erfahren und Erlernen entstehen.
- Das Planfeststellungsverfahren zum Haltepunkt der S-Bahn Linie 8 wurde durch ein Gerichtsurteil vorerst gestoppt, soll jedoch weiterverfolgt werden.
- Das Kultur- und Bildungszentrum Leeste (KBL) mit seinen Bausteinen Bibliothek und VHS wurde entwickelt. Es wird am Henry-Wetjen-Platz errichtet.

1.4 Ziele und Maßnahmen des Rahmenplans 2012

Der Rahmenplan Ortskern Leeste aus 2012 stellt Entwicklungspotenziale und zukünftige Nutzungsentwicklungen dar.

Es wurden einzelne Entwicklungsbereiche identifiziert, auf denen der zukünftige Entwicklungsschwerpunkt liegen sollte.

A Entwicklungsbereich Leisterplatz

- Neubebauung der Platzränder,
- Verlagerung der Tankstelle,
- Blockrandschließung,
- Erhalt und Einbeziehung des Baumbestandes,
- Gestaltung eines öffentlichen Platzes.

B Entwicklungsbereich Alte Poststraße

- Straßenorientierte Neubebauung entlang der Alten Poststr.,
- Erweiterung des Discounters,
- Gestaltung des Parkplatzes,
- Fußwegeausbau zwischen Sparkasse und Discounter.

C Entwicklungsbereich „Leester Dorf“ Nord

- Bauliche Erweiterung vorhandener Parzellen,
- Einbeziehung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude,
- Schaffung eines vernetzten Wegesystems als öffentliches Freiraumelement.

D Entwicklungsbereich „Leester Dorf“ Süd

- Wohnen und Arbeiten im grünen Umfeld,
- Gestaltung eines Quartierparks,
- Einrichtung eines kleinen Marktplatzes.

E Entwicklungsbereich „Leester Straße“

- Neubebauung leicht von Straße absetzen – Platzartige Erweiterung von Vorflächen mit Raum für Auslagen, Außengastro-
nomie schaffen,
- Baumbestand ergänzen.

F Freiraum Schule

- Bessere Einbindung und räumliche Integration in den Ort,
- Räumliche Fassung der Schulstraße sowie des Parkplatzes mittels Baumpflanzungen,
- Entwicklung eines Quartiersplatzes im Schulumfeld.



Abbildung 1: Rahmenplan Ortsmitte Leeste 2012. Neubau-Potenzial (Q.: Kreikenbaum + Heinemann 2012)

1.5 Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe stellt im Bereich des Ortskerns Leeste weiträumig gemischte Bauflächen dar. Westlich der Leester Straße sind in zweiter Reihe zum Teil Wohnbauflächen dargestellt. Die Schule, das ehemalige DRK-Gebäude und die Kirche sind in Bereichen mit Flächen für den Gemeinbedarf. Der Kirchengarten ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Norden befinden sich Flächen für die Bahn und direkt angrenzend sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet gibt es mehrere Bebauungspläne bzw. angrenzende/überlappende Bebauungspläne.

Im Norden befindet sich ein Teil des **Bebauungsplans Nr. 28 (67/55) „Hauptstraße“** von 1975 und seine zwei Änderungen. Dieser legt für den Bereich, der sich im Sanierungsgebiet befindet, ein Mischgebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung und den Busplatz fest.

Ebenfalls im Norden des Plangebietes befindet sich der **Bebauungsplan Nr. 28 (67/74) „Bahnhof Leeste“** mit einer Änderung. Dieser legt ebenfalls ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung fest. Angrenzend befinden sich verschiedene Gewerbegebiete mit Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (2 Geschosse, max. Gesamthöhe 27m bzw. 10m). Eine weitere Änderung wird derzeit vorbereitet, um im Irrgarten die Entwicklung eines Mischgebietes zu ermöglichen.

Westlich der Leester Straße gilt der **Bebauungsplan Nr. 28 (67/97) „Ortskern Leeste I“** aus 2003. Dieser legt für die Bereiche entlang der Straße Kern- und Mischgebiete mit einer zweigeschossigen Bebauung fest. Für den Leisterplatz wird öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkfläche und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die ortsbildprägenden Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Zudem befindet sich eine öffentliche Fläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in diesem Bereich.

1975 wurde der **Bebauungsplan 28 (67/61) „Schulzentrum Leeste“** aufgestellt, um den Neubau des Schulgebäudes zu ermöglichen. Für den Schulbau auf der Gemeinbedarfsfläche wurden drei Vollgeschosse zugelassen. Teile der Gemeinbedarfsfläche wurden in der 1. Änderung zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt.

Für das Plangebiet besonders relevant sind die beiden Bebauungspläne für den „Henry-Wetjen-Platz“, den Bereich „südlich Henry-Wetjen-Platz“, den „Ortskern Leeste II“ und die „Ladestraße“, die sich derzeit im Verfahren befinden. Sie zeigen aktuelle Entwicklungen und erste Maßnahmen zur Ortskernentwicklung in Leeste.

Aufbauend auf dem Rahmenplan 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“** gefasst. Neben den bereits durchgeführten Neubauten des Gemeindezentrums und des Pfarrhauses ist der mittlerweile realisierte Neubau eines augenärztlichen Zentrums ein wesentlicher Bestandteil der aktuellen städtebaulichen Entwicklung. Auch das KBL erhält mit einem Baufenster an der südwestlichen Platzkante die planungsrechtliche Absicherung. Zur Gestaltung des Platzes wurde im Juni 2016 ein Gutachterverfahren durchgeführt.

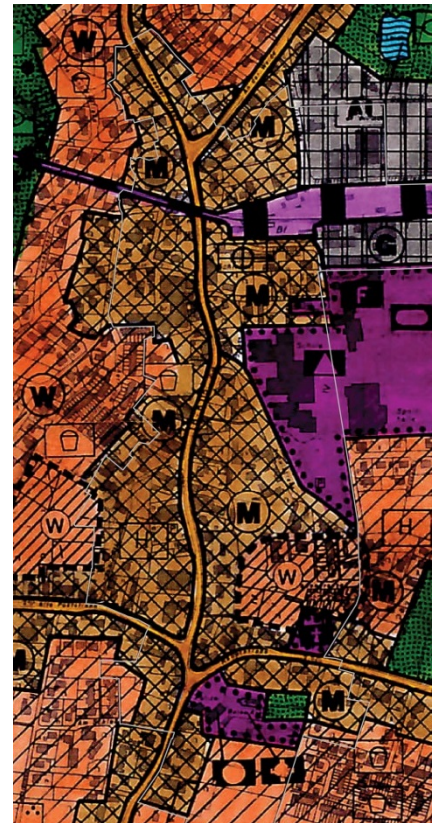


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe

Festgesetzt werden Mischgebiete mit einer ein- bis maximal dreigeschossigen Bebauung sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Der Platz wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ planungsrechtlich gesichert.

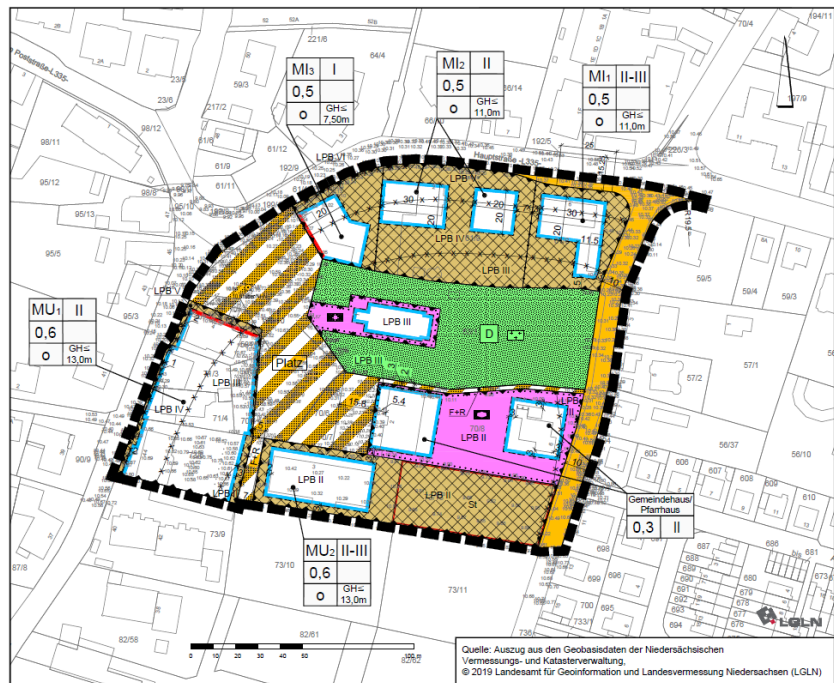


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) Henry-Wetjen-Platz (Entwurf)

An den Bebauungsplan „Henry-Wetjen-Platz“ schließt der in der Aufstellung befindliche **Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“** (Vorentwurf). Der Bebauungsplan bereitet eine Wohnbebauung und Nutzung i.R.v. Gesundheitsdienstleistungen in diesem Bereich vor. Außerdem sieht er eine öffentliche Stellplatzanlage für die Nutzungen am Henry-Wetjen-Platz vor.

Ebenso auf Grundlage des Rahmenplans 2012 wird derzeit der **Bebauungsplan Nr. 28 „Ortskern Leeste II“** aufgestellt. Ziel ist es, die in diesem Bereich vorhandenen wichtigen Freiräume zu sichern und eine bauliche Arrondierung und Nachverdichtung im Ortskern zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll auch zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Ortskern Leeste“ dienen. So sollen entlang der Leester Straße Mischgebiete mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt und die Wohnnutzung in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden, um den Bereich langfristig für eine Einzelhandelsnutzung zu sichern.

Entlang der Schulstraße ist eine maßvolle bauliche Nachverdichtung unter Beibehaltung des dörflichen Charakters geplant. Im Blockinnenbereich sollen die Grünflächen erhalten und gestaltet werden. Auch ein kleiner Quartierspark im Bereich des „Wäldchens“ zwischen Leester Str. und Papengrenze ist vorgesehen. Dieser Quartierspark ist auch in das neue Wegenetz eingebunden.

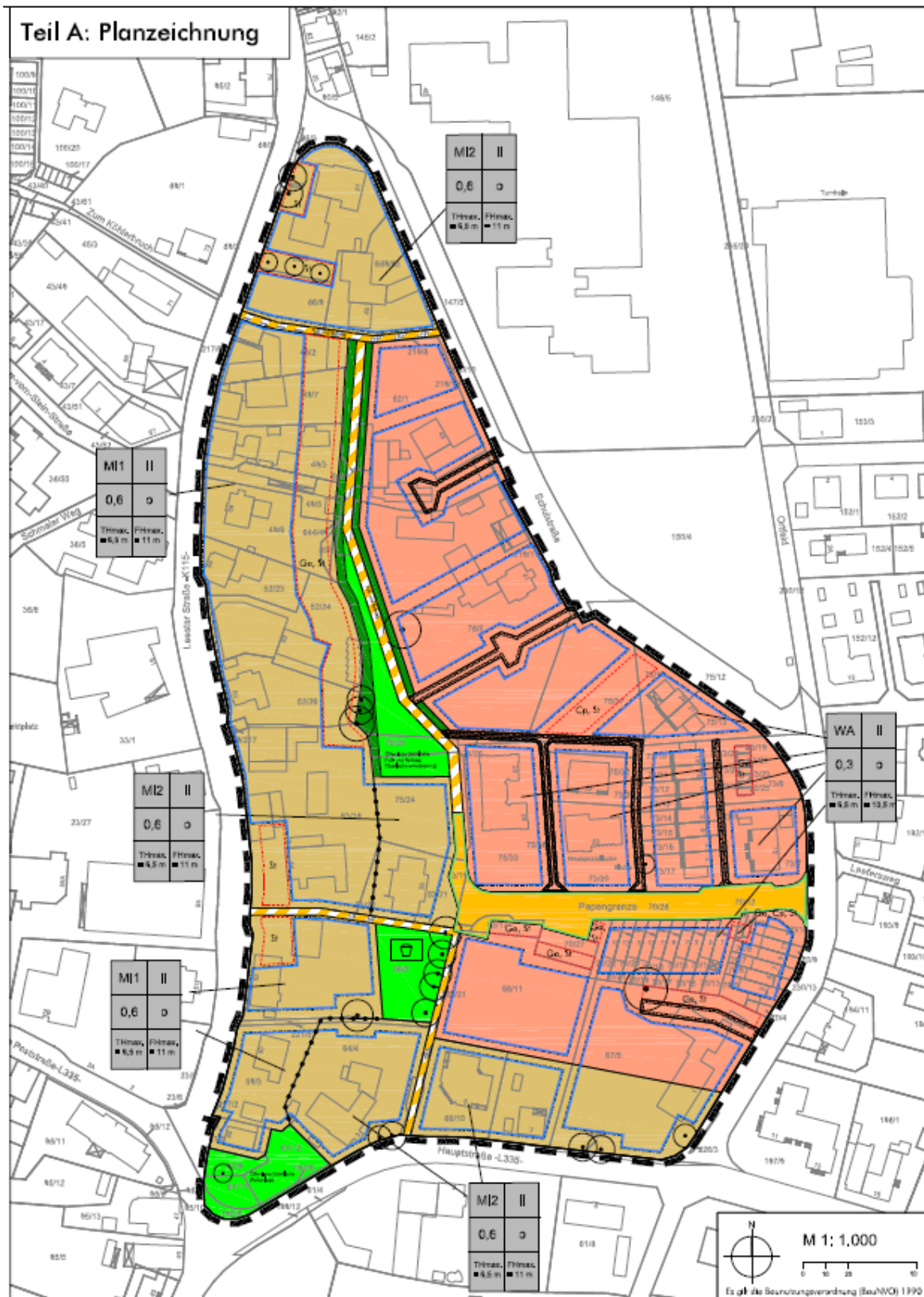


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 28 (76/98) „Ortskern Leeste II“ (Vorentwurf)

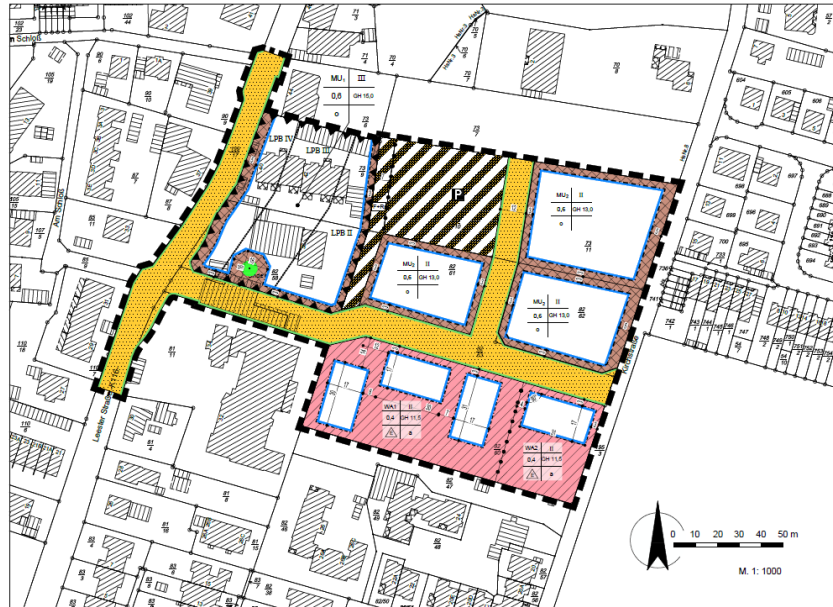


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 28 (67/113)
„Südlich Henry-Wetjen-Platz“ (Entwurf)

Der **Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“** wurde am 03.07.2019 als Satzung beschlossen. Die derzeit überwiegend untergenutzten oder brach liegenden Flächen östlich des Bahnhofs (Landwehr / GS agri) sollen zu einem neuen Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ist die Entwicklung des Bereiches im Norden des Ortskerns für Dienstleistungen und Einzelhandel gut geeignet. Die Ansiedlung eines Ankerbetriebs in diesem Bereich ist für die Versorgungsstruktur von besonderer Bedeutung. Durch seine Lage und die geplanten neuen Fuß- und Radwegeverbindungen ist der Verbrauchermarkt hervorragend mit dem Ortskern und den angrenzenden Wohngebieten verknüpft.

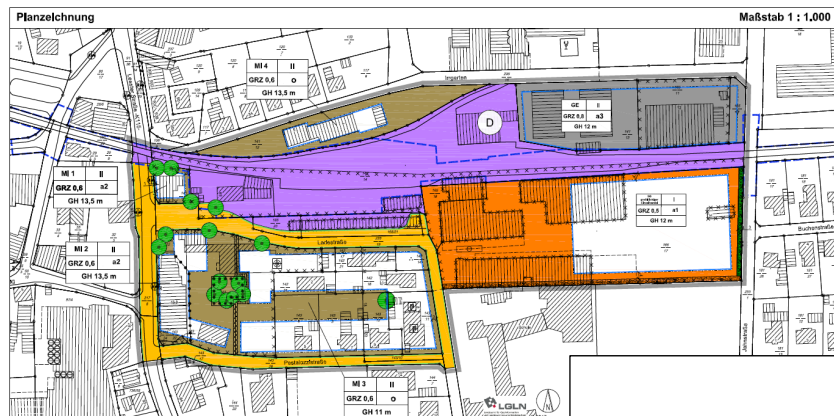


Abbildung 6 Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ (Satzung)

Planfeststellungsverfahren „Verlängerung Linie 8“

Die Gemeinden Stuhr und Weyhe sollen durch die Anbindung an die Straßenbahnlinie 8 besser mit dem Oberzentrum Bremen verknüpft werden. Der Bahnhof Leeste ist als Linienendpunkt vorgesehen. Die Gleisanlagen sind bereits vorhanden und sollen elektrifiziert und ertüchtigt werden. Im Bahnhof Leeste soll der Bahnsteig in einer Breite bis 5,40m und Länge bis 56m als ein für beide Fahrrichtungen kombinierter Mittelbahnsteig angeordnet werden. Der Überweg zum Mittelbahnsteig muss aufgrund der Übersicht auf die Bahnstrecke nichttechnisch gesichert werden.

Die technische Sicherung des Bahnübergangs Leester Straße erfolgt mit Lichtzeichen und Halbschranken. Anpassungen der Nebenanlagen wären nur in einem geringen Umfang erforderlich.

Mitte 2016 wurde das Verfahren durch ein Gerichtsurteil vorerst gestoppt, soll jedoch weiterverfolgt werden.

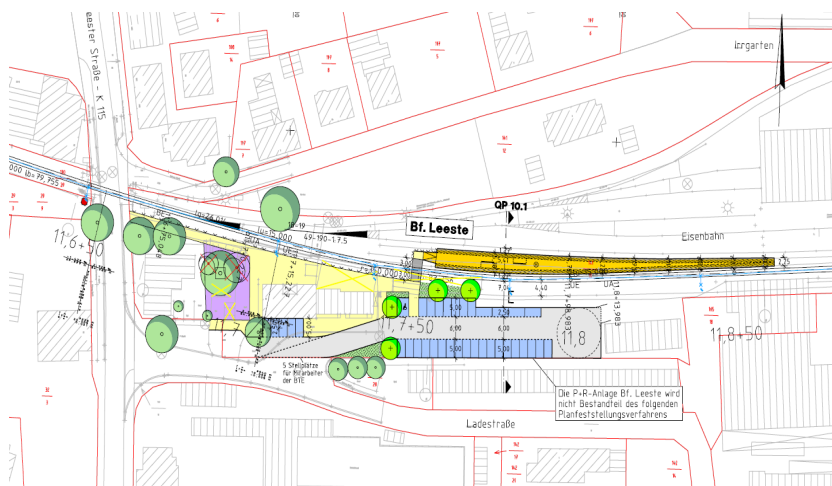


Abbildung 7: Verlängerung Linie 8 - Lageplan Nr. 11, Bahnhof Leeste - Var. 1 (Entwurfsplanung) (Q: BTE 2008)

1.6 Weitere Untersuchungen

Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept stuft Leeste als Nebenzentrum ein. Entlang der Leester Straße befinden sich überwiegend Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Fleischer, Obst und Gemüse). Daneben bestehen auch vereinzelte Angebote des aperiodischen Bedarfs (Schuhe, Bekleidung, Elektronik). Ergänzend zu den Versorgungseinrichtungen existiert entlang der Leester Straße ein Angebot an Dienstleistungen und Gastronomie. Die Qualität und Quantität der Versorgungseinrichtungen schafft gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Wohnstandorte im Umfeld. Jedoch sollte das Versorgungszentrum durch unterstützende Maßnahmen, wie die Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie eine Verbesserung der fußläufigen Verbindung zum nahegelegenen Schulzentrum und zu den östlich angrenzenden Wohngebieten, gestärkt werden.

Derzeit wird das Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Gemeinde fortgeschrieben. Im Zuge der Fortschreibung wird der zentrale Versorgungsbereich entsprechend der unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen neu abgegrenzt. Für die Hauptlage des Ortskerns entlang der Leester Straße liegt der Fokus auf großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. In den Nebenlagen konzentrieren sich kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen. Im Ergänzungsbereich Nord wird der Fokus auf kulturelle und dienstleistungsorientierte Einrichtungen gelegt. Im Ergänzungsbereich Ost liegt der Schwerpunkt auf Bildung und Kultur und im Ergänzungsbereich Süd sind vorrangig kulturelle und medizinische Nutzungen angesiedelt.

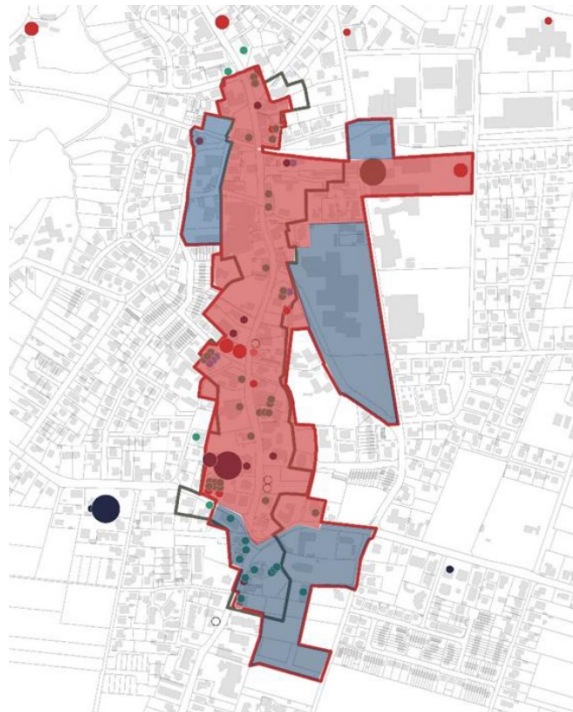


Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadt + Handel 2019, Entwurf)

Immissionsschutz

In den Mischgebieten entlang der Leester Straße ist infolge von Verkehrslärm nachts mit Lärmwerten von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten.

Insbesondere in der Nähe zu Verkehrswegen lassen sich die Immissionsrichtwerte nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nicht immer einhalten. Daher räumt die DIN 18005 für solche Fälle einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier im Bebauungsplan **Nr. 28 „Ortskern Leeste II“** (Vorentwurf) ausgenutzt. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Gemeinde Weyhe stellt regelmäßig einen Lärmaktionsplan, in dem Planungen zur Lärminderung geregelt werden, auf. Der Lärmaktionsplan der 3. Stufe (2018) liegt im Entwurf vor. Die Lärmbelastung im Ort wird analysiert, dringlicher Handlungsbedarf dargestellt und Maßnahmenvorschläge erarbeitet. So wird unter anderem vorgeschlagen, auf den lärmbelasteten innerörtlichen Straßenabschnitten die nächtliche Geschwindigkeit auf 30 km/h zu reduzieren oder lärmoptimierende Fahrbahnbeläge einzusetzen.

Wohnungspolitische Gesamtstrategie

Die Gemeinde Weyhe hat 2018 eine wohnungspolitische Gesamtstrategie zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung erarbeitet. Als beliebter Wohnstandort in direkter Nachbarschaft zum Oberzentrum Bremen hat die Gemeinde in den letzten Jahren stetig an EinwohnerInnen gewonnen. Ziel der Gesamtstrategie ist es, die aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe abzudecken und Lösungen zu finden, wie zukünftig bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen bzw. erhalten werden kann.

Verkehrsentwicklungsplan

Parallel zum Rahmenplan wird der Verkehrsentwicklungsplan für die Gemeinde fortgeschrieben. Aufbauend auf einer verkehrlichen Analyse stellt er eine Vision für „Weyhe 2030/2040“ dar, die mithilfe der entwickelten Maßnahmen erreicht werden soll. Übergeordnete Zielsetzungen sind:

- Die Mobilität für Alle sicherstellen
- Schadstoffarme Mobilität fördern
- Den Anteil des Umweltverbundes (Rad, Fuß, ÖV) am gesamten Verkehrsaufkommen steigern
- Innovativen Verkehr ermöglichen bzw. fördern (alternative Antriebstechniken, Car-Sharing, Rent-a-Bike etc.)
- Barrieren für die Nutzung öffentlicher und nichtmotorisierter Verkehrsmittel und Verkehrswegen beseitigen
- Die Genderbelange und Generationsbelange sicherstellen
- Barrieren für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen aufheben
- Straßenräume mit Aufenthaltsqualität schaffen und erhalten
- Leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der Verkehre herstellen bzw. sichern
- Notwendige Güter- und Wirtschaftsverkehre stadtvträglich abwickeln

Weyhe hat es sich zum Ziel gesetzt, den Anteil der umweltfreundlichen Verkehrsarten Radverkehr, ÖPNV und zu Fuß gehen deutlich zu steigern. Ein Ziel, dass auch bei der Bearbeitung des Rahmenplans berücksichtigt wurde.

2 Potenziale und Probleme

2.1 Ortsbild und Bebauungsstruktur

Potenziale	Probleme
<ul style="list-style-type: none"> • Alte Höfe mit langen Baukörpern (ehemalige Ställe) bilden kleinteilige und erhaltenswerte Hofsituationen, die das dörfliche Ortsbild positiv prägen. • Die Innenbereiche sind durch große landwirtschaftliche Nutzflächen und Gärten geprägt. • Durch den Altbaumbestand entlang der Leester Straße wirkt der Ortskern in Teilbereichen begrünt. • Durch die vermehrt kleinteiligen Platzsituationen entsteht eine bandartige Zentrenstruktur mit verschiedenen potenziellen funktionalen Bereichen (Henry-Wetjen-Platz als Zentrum für Soziales und Kultur, Leisterplatz als Dorf- bzw./ Marktplatz und Bahnhofvorplatz als neues Eingangstor). • Brachliegende Flächenpotenziale (Alter Bahnhof, Busbahnhof, Döhle-Grundstücke, Teilbereiche GS-Agri, Fläche westlich der Kirchstraße) sind im Ortskerngebiet vorhanden. • Potenzial an Dachflächen, das für Photovoltaik und Solarthermie genutzt werden kann, ist vorhanden. • Wärmenetze eignen sich bei dichter Bebauung (insbesondere Reihen- und Kettenhausbebauung im Bereich der Schulstraße, Pappengrenze) 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Ortsbild ist sehr heterogen. • Nicht gestaltete Ortseinfahrten prägen die Eingänge zum Ortskern negativ. • Es ist kein klar definierbares Zentrum erkennbar. • Es besteht Sanierungsbedarf bei einer hohen Anzahl an Gebäuden, insbesondere an Fassaden und Dächern. • Es fehlen Raumkanten zur Fassung der Plätze und der Straßenräume, u.a. durch Fehlstellung von Gebäuden. • Es herrschen funktionale und gestalterische Mängel im Wohnumfeld und Straßenraum. • Es gibt keine erkennbar einheitliche Gestaltungsleitlinie im öffentlichen Raum und bei der Dachstruktur, der Geschossigkeit und der Stellung/Ausrichtung der Gebäude und ihres Baustils. • Der Straßenraum wirkt durch eine hohe Anzahl an verschiedenen Verkehrsschildern, Hinweisschildern und Werbeanlagen unübersichtlich und überladen. • Besonders der Straßenraum entlang der Leester Straße ist durch eine Vielzahl an Einfahrten mit teilweise ungünstig gestalteten Grundstücksrändern oder ausgedehnten Parkflächen geprägt. • Der Grad an Versiegelung entlang der Leester Straße, insbesondere durch Parkflächen und Zufahrten, ist sehr hoch. Die Art der Befestigung ist nicht aufeinander abgestimmt.
<ul style="list-style-type: none"> → Die kleinteiligen Hofsituationen sollen durch den Erhalt der alten Baukörper gesichert und bei Neuplanung durch moderne Interpretationen wiederaufgegriffen werden, um das dörfliche Ortsbild zu wahren. → Für das gesamte Ortskerngebiet sollen Gestaltungsleitlinien formuliert werden (insbesondere auch für Werbeanlagen). → Der Ortskern Leeste soll den Charakter eines „urbanen Dorfes“ entwickeln. → Der Altbaumbestand soll gesichert und durch Baumplantungen im Straßenraum ergänzt werden. → Die gestalterischen Defizite sollen beseitigt werden. → Einzelne Bereiche sollen zu gestalterisch einheitlichen kleinen Plätzen und Vorflächen zusammengefasst werden. → Das energetische Potenzial soll ausgeschöpft werden. → Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum soll erhöht werden. 	

2.2 Gebäudenutzung

Potenziale	Probleme
<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut. • Ein weiterer Vollsortimenter will sich im Ortskern ansiedeln. • Schüler der Kooperativen Gesamtschule Leeste (KGS) beleben das Ortszentrum insbesondere zur Mittagszeit. • Der Ortskern Leeste dient als Wohnstandort im „Speckgürtel“ von Bremen. • Die Gesamtschule wird derzeit zu einem Bildungs-, Begegnungs- und Integrationscampus umgebaut. 	<ul style="list-style-type: none"> • Unter-, minder- oder fehlgenutzte Gebäude und Flächen sind vorhanden. • Es ist ein erhöhter Leerstand wegen unzeitgemäßen Grundrissen und Mängeln in der Gebäudesubstanz vorzufinden. • Die Wohnnutzung direkt an der Leester Straße ist aufgrund von Lärmimmissionen beeinträchtigt.
<p>→ Der Leerstand soll beseitigt und mindergenutzte Flächen durch eine Neuordnung wiederbelebt und flächenmäßig ausgeschöpft werden.</p> <p>→ Die Versorgungsfunktion des Ortskerns soll durch Neuansiedlungen mit komplementären Angeboten gestärkt werden.</p> <p>→ Es sollen Anreize für Investoren und Geschäftstreibende geschaffen werden.</p> <p>→ Die Wohnnutzung soll zeitgemäßen Ansprüchen hinsichtlich Energieeffizienz, Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Grundrissgestaltung entsprechen.</p>	

2.3 Grün- und Freiraumstruktur

Potenziale	Probleme
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteilige Freiraumstrukturen im rückwärtigen Bereich der Bebauung können als Naherholungsflächen für die Bewohner dienen. • Alter, erhaltenswerter Baumbestand im Bereich des alten Bahnhofs und der südlichen Leester Straße ist vorhanden. • Wegeverbindungen verknüpfen Versorgungs- und Wohnbereiche. • Es bestehen einige kleinteilige Platzsituationen entlang der Leester Straße. 	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt eine lückenhafte Vernetzung der kleinteiligen Freiraumstrukturen im rückwärtigen Bereich. • Der Ortskern weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. • Das straßenbegleitende Grün entlang der Leester Straße weist Lücken auf. • Plätze und Grünflächen sind wenig gestaltet und weisen Gestaltungsbedarf auf. • Ein nachbarschaftlicher Treffpunkt im Grünen fehlt.
<p>→ Die Baumbestände sollen erhalten und insbesondere im Bereich der nördlichen Leester Straße und auf Parkflächen ergänzt werden.</p> <p>→ Die rückwärtigen Freiflächen sollen in ihrer Naherholungsfunktion erhalten, gestärkt und besser vernetzt werden.</p> <p>→ Eine lückenlose Straßenraumbegrünung entlang der Leester Straße soll angestrebt werden.</p> <p>→ Die Freiräume sollen für jede Nutzergruppe zugänglich und nutzbar gemacht werden.</p> <p>→ Die Platzbereiche entlang der Leester Straße sollen zu attraktiven Treffpunkten gestaltet werden.</p>	

2.4 Verkehr, Erschließung und Barrierefreiheit

Potenziale	Probleme
<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt seit 1910 einen Anschluss an den Personennahverkehr nach Bremen. • Die Revitalisierung des Stadtbahnanschlusses ist in Planung. • Die Leester Straße ist in einem guten baulichen Zustand. • Der teilweise überdimensionierte Straßenraum eröffnet Spielraum für Umgestaltung der Fuß- und Radwege (insbesondere Schulstraße). 	<ul style="list-style-type: none"> • Entlang der Leester Straße gibt es vorwiegend enge, kombinierte Fuß- und Radwege. • Es gibt nur wenige Fußgängerüberquerungsmöglichkeiten an der Leester Straße. • Nebenstraßen der Leester Straße weisen Schäden im Straßenbelag auf. • Durch die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (Kreisstraße K115) sowie enger Gehwege und fehlender Platzgestaltungen entlang der Leester Straße mangelt es an Aufenthaltsqualitäten im Ortskern. • Die Kreuzungssituation an der Hauptstraße – Leester Straße ist unübersichtlich und es gibt nur schlechte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. • Der Parkplatz am KGS weist Gestaltungsbedarf auf. • Die ÖPNV-Anbindung an den Bahnhof Kirchweyhe ist mangelhaft. • Die Radverkehrsanlagen sind im Straßenraum kaum sichtbar.
<ul style="list-style-type: none"> → Die Vernetzung der Fuß- und Radwegeverbindungen, insbesondere der Schulwege, soll gefördert und verbessert werden. → Die Führung der Fuß- und Radwege soll barrierefrei, sicherer und auf kurzen Wegen erfolgen, insbesondere für die KGS-Leeste und auf den Hauptverkehrsstraßen. → Es sollen mehr sichere Querungsmöglichkeiten über die Leester Straße geschaffen werden. → Verkehrsberuhigende Maßnahmen entlang der Leester Straße sollen die Straßenquerung für Fußgänger und Radverkehr erleichtern, das fußläufige Einkaufserlebnis stärken und die Aufenthaltsqualitäten erhöhen. → Die überdimensionierten Straßenräume sollen durch eine Neuordnung besser von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden können. → Der geplante Stadtbahnanschluss nach Bremen soll weiterverfolgt werden. 	

3 Aktueller Stand der Planung (Arbeitskarte)

Während der Bearbeitung des Rahmenplans haben sich neue Entwicklungen ergeben, Planungen wurden durchgeführt und Maßnahmen bereits umgesetzt. Die aktuellen Entwicklungen wurden stetig in die Rahmenplanung eingearbeitet. In der **Karte 2** sind die Bereiche dargestellt, in denen öffentliche bzw. private Maßnahmen in Planung und in der Umsetzung sind oder bereits umgesetzt wurden.

Für den Ortskern besonders bedeutende Planungen zeichnen sich rund um den Henry-Wetjen-Platz, in der Ortsmitte und am Bahnhof ab.

Henry-Wetjen-Platz

Für die Gestaltung am Henry-Wetjen-Platz (HWP) wird derzeit der Bebauungsplan (Stand: Entwurf) aufgestellt. Eine Planreife wurde für den Bereich des neuen Augenzentrums bereits 2016 erreicht. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Gutachterverfahren für die Neugestaltung des Platzbereiches ausgelobt. Das Ergebnis liegt vor. Die Abrissarbeiten sind zum größten Teil erfolgt. Der endgültige Ausbau der Platzfläche kann erst mit Abschluss der Bauarbeiten zum Kultur- und Bildungszentrum Leeste (KBL), da die dafür notwendige Baustelleneinrichtung und der Baustellenverkehr auf dem HWP abgewickelt werden muss. Das Augenzentrum ist angesiedelt und hat seinen Betrieb Ende 2018 aufgenommen.

Kultur- und Bildungszentrum Leeste

Am Platz soll ein Neubau für ein Kultur- und Bildungszentrum Leeste (KBL) entstehen. Hier soll auch die Bibliothek untergebracht werden. Ein Bibliothekskonzept liegt bereits vor, welches den Standort am Henry-Wetjen-Platz überprüft und als Standort mit einem höheren Nutzwert als bei der KGS Leeste empfiehlt. In Verbindung mit den Gebäuden an der Leester Straße und der „Alten Wache“ wurde ein Entwurf im Rahmen eines Wettbewerbs gefunden.



Abbildung 9: Visualisierung Bebauung Kultur- und Bildungszentrum Leeste

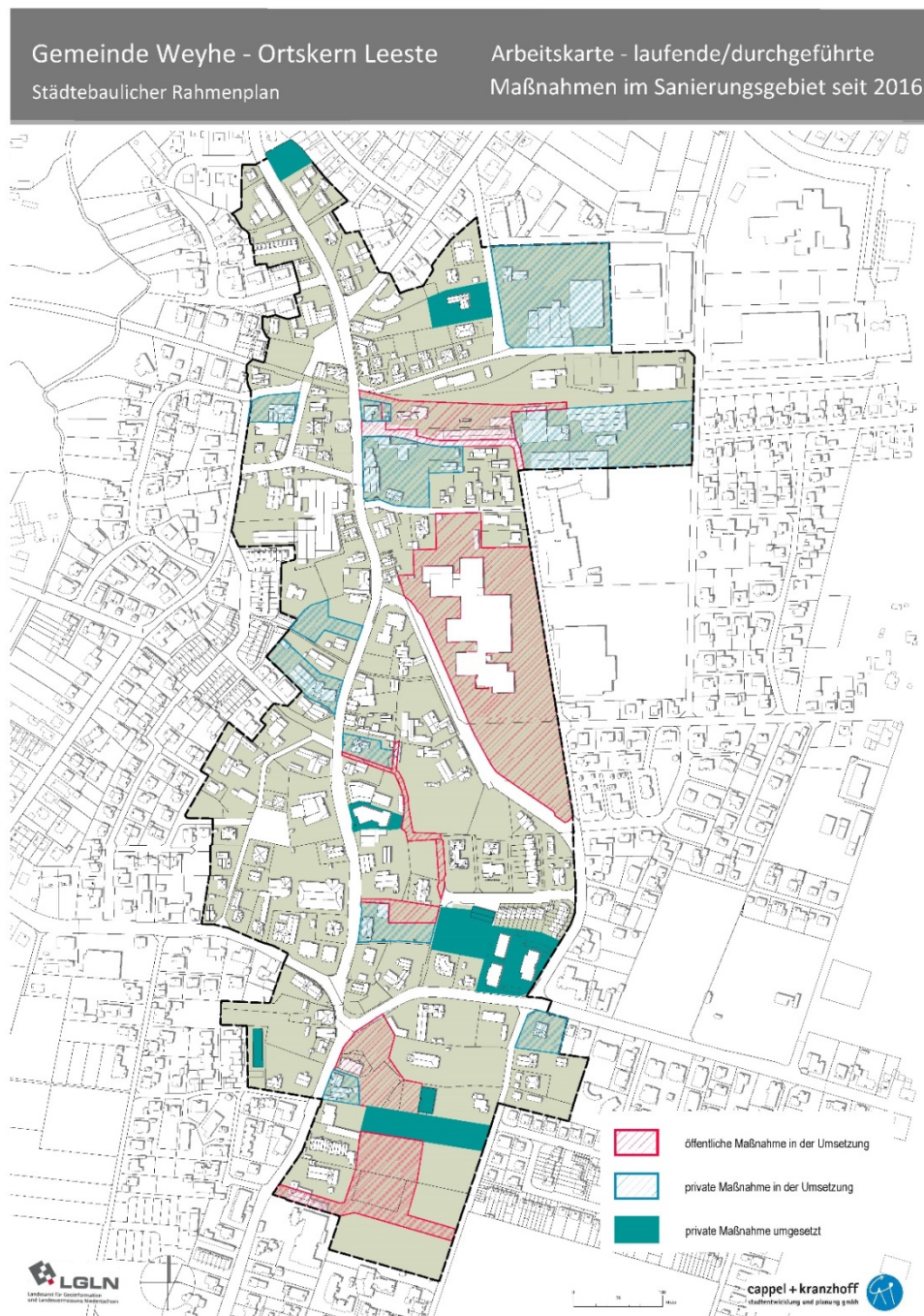


Abbildung 10: Siegerentwurf Platzgestaltung - Perspektive (Q. Kilian + Frenz Landschaftsarchitekten 2016)

Der Bebauungsplan „Ortskern Leeste II“ zur Gestaltung der Ortsmitte liegt im Vorentwurf vor. Derzeit werden Gespräche mit den Eigentümern geführt und Eigentumsverhältnisse geklärt. Ein Umlegungsverfahren konnte nach 14 Jahren Bearbeitungszeit abgeschlossen werden.

Bebauungspläne

Des Weiteren wurde Ende 2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ladestraße“ zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels gefasst. Abhängig sind die Entwicklungen rund um den Bahnhof auch von den Planungen zum Ausbau der Linie 8. Das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau wurde durch ein Gerichtsurteil gestoppt, soll jedoch weiterverfolgt werden.



Karte 2: Arbeitskarte laufende/durchgeführte öffentliche/private Maßnahmen (Stand: 28.03.2019)

4 Beteiligungsergebnisse

Bürgerwerkstätten zum Rahmenplan 2012

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans 2012 wurden zwei Diskussionsveranstaltungen mit den thematischen Schwerpunkten „Wohnen und Freiraum“ und „Einzelhandel und Verkehr“ sowie eine abschließende Planungswerkstatt durchgeführt (plan-werkStadt büro für stadtplanung und beratung 2013).

Zum Thema „**Wohnen und Freiraum**“ wurden folgende Ziele erarbeitet:

- **Neubauten im Ortskern nur umfeldverträglich zulassen.** Der aufgelockerte Charakter des Ortskerns soll erhalten bleiben und unangepasste Bebauungsformen vermieden werden. Örtliche Bauvorschriften und Leitbilder sollen die Freiheiten bei der Bebauung beschränken, ggf. müssen bestehende Bebauungspläne angepasst werden.
- **Leisterplatz gestalten.** Die Schaffung und Gestaltung eines identitätsstiftenden zentralen Platzes wird in Leeste schon lange diskutiert und soll nun konkretisiert werden.
- **Verkehrsbelastung reduzieren.** Nur mit einer Reduktion der Verkehrsbelastung kann die Aufenthaltsqualität verbessert werden.
- **(Fuß-)Wegesystem erhalten und weiter ausbauen.**
- **Ankauf von Schlüsselgrundstücken durch die Gemeinde.** Aufgrund der hohen entwicklungspolitischen Bedeutung sollten manche Grundstücke (z.B. das „Wäldchen“) gekauft werden, um die Entwicklung der Flächen steuern zu können.
- **Ortskernverträgliche Nachnutzung des Döhle-Grundstücks.** Es wird sich eine Nachnutzung mit möglichst wenig zusätzlichem Verkehrsaufkommen (LKW) gewünscht.
- **Verhinderung bzw. Verlagerung von störendem Gewerbe aus dem Ortskern.**
- **Abgestufte Festsetzung verdichteter Bebauung.** Entlang der Straße eine höhere Baudichte als auf den hinten liegenden Grundstücken zulassen.
- **Einbeziehung der Freiflächen an der KGS in das örtliche Freiflächensystem.** Die Freiflächen am Schulgrundstück sollen mit Hilfe der SchülerInnen als Teil des örtlichen Freiflächensystems mitgestaltet werden.
- **Eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums.** Ansprüche an den Straßenraum wurden formuliert.

Zum Thema „**Einzelhandel und Verkehr**“ wurden folgende Ziele erarbeitet:

- **Begrünung des Straßenraums.** Im Straßenraum sollen mehr Bäume gepflanzt werden.
- **Shared Space einrichten.** Auf einem Teilstück der Leester Straße soll durch die Einrichtung eines Shared Space eine Verkehrsreduzierung erreicht werden.
- **Ein neues Zentrum Leestes schaffen.** Damit ist der Entwicklungsbereich rund um den Bahnhof gemeint. Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes wurde kontrovers diskutiert.

- **Fuß- und Radverkehr stärken.** Insbesondere auf die barrierefreie Erreichbarkeit des Ortskerns sollte geachtet werden.
- **Verkehrsentlastende Maßnahmen.** Z.B. Umgehungsstraße Leester Marsch.
- **Parksituation verbessern.** Dazu wurden folgende Vorschläge gemacht: 1. Anlage neuer Parkplätze auf rückwärtigen Flächen der Leester Straße und Zugang zu den Geschäften von hinten 2. Neubau von zentralen Parkplätzen und das Werben für die Inkaufnahme weiterer Wege für die Parkenden.
- **Leerstände vermeiden und offensiver abbauen.**
- Das Grundstück mit dem „**Wäldchen**“ sowie die Grünflächen im Ortskern sollen **erhalten** werden.

Die diskutierten Ziele sollten in einer Planungswerkstatt als Maßnahmenvorschläge auf einen Plan gezeichnet werden.

- **Der Leisterplatz** wurde verortet. Für eine Gestaltung sollte das Gebäude der ehemaligen Gaststätte abgebrochen werden. Dafür könnte ein attraktiver Neubau mit gastronomischer Nutzung entstehen.
- Es werden drei **Platzbereiche** verortet: Leisterplatz, Henry-Wetjen-Platz und Bahnhofvorplatz. Außerdem wird vorgeschlagen, den Bereich vor dem Hof Menke als kleinen Wochenmarkt zu nutzen.
- **Die Leester Straße** sollte zwischen den Plätzen zur Tempo 30 Zone umgewandelt werden. Bei der Gestaltung der Straße sollten Sitzbänke integriert werden. Ein weiterer Vorschlag wäre die Einrichtung eines Shared Space zwischen Henry-Wetjen-Platz und An der Weide.
- Auch die **Schulstraße** sollte zur Tempo 30-Zone umgewandelt werden.
- Großflächiger **Einzelhandel** beim Bahnhof wird kritisch gesehen. Einzelhandel soll entlang der Leester Straße gestärkt werden (z.B. auf dem ehemaligen Döhle-Grundstück). Andere sehen den Bereich rund um den Bahnhof geeignet für Dienstleistung/Gesundheit und auch Einzelhandel.
- Im Bereich des Döhle-Grundstücks könnte sich auch **Wohnnutzung** etablieren.
- Im Bereich rund um den **Bahnhof** soll sich verstärkt (Abend-) Gastronomie ansiedeln.
- **Gebäudehöhen** sollten gestaffelt werden. Zwischen der Straße und den Gebäuden sollte mehr Platz für Begrünung und Außengastronomie gelassen werden.
- **Fußwege durch Grünzug** sollen gestärkt werden.
- **Parkmöglichkeiten** könnten auf den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Leester Straße 54 und 66 entstehen und am Schmalen Weg.

Besonders kontrovers wurden die Dichte und Höhe von Neubauten, der Umgang mit dem Individualverkehr und die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhändlers im Bereich des Bahnhofs diskutiert.

5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1 Leitziele

Aufbauend auf den vorbereitenden Untersuchungen, der ergänzten Bestandsaufnahme und den Diskussionen im vorangegangenen Beteiligungsprozess wurden Leitziele für die Entwicklung der Ortsmitte Leeste entworfen.

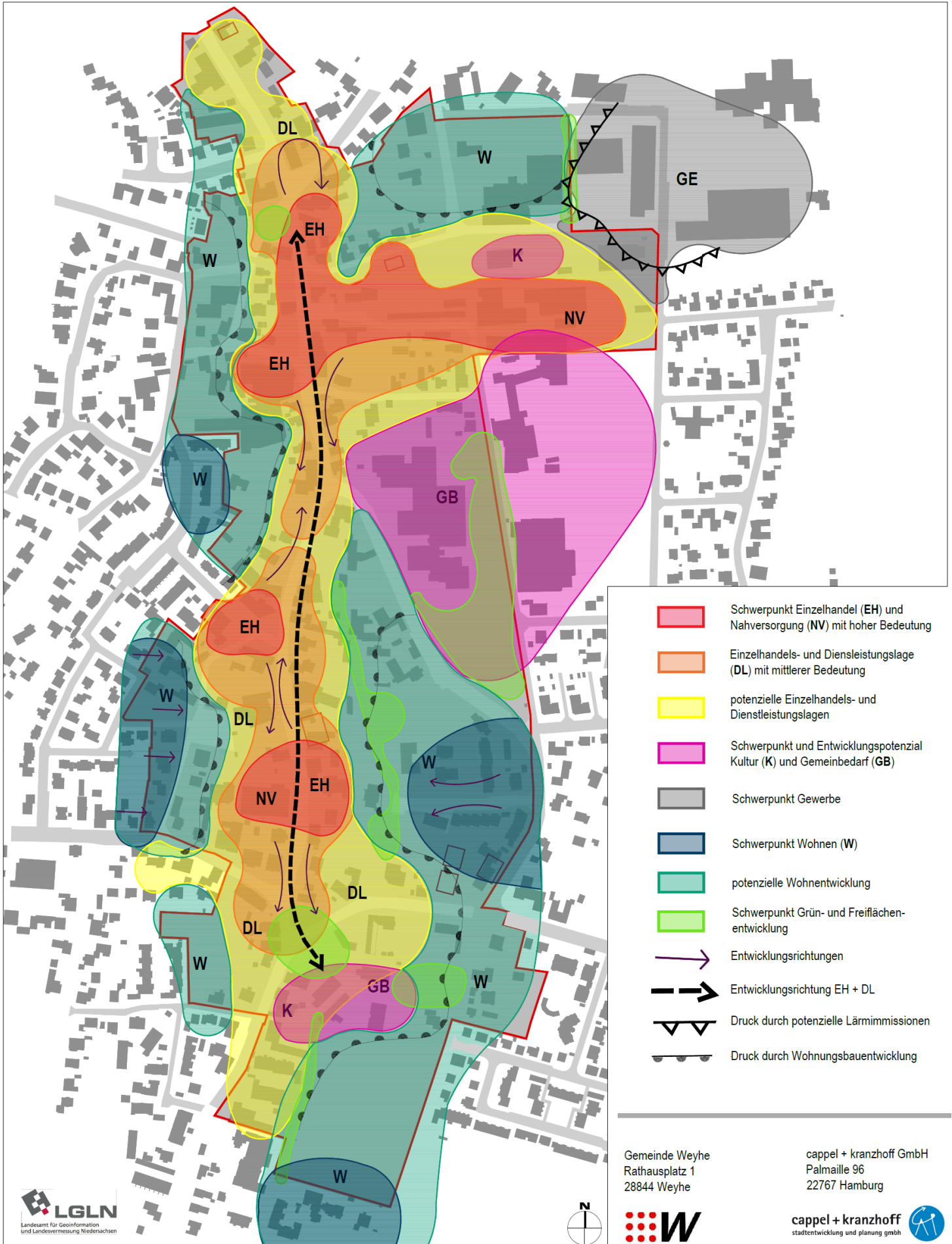
Vorrangiges Leitziel ist entsprechend der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Stärkung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich und Standort für Arbeiten, Wohnen und Kultur.

Dazu gehören insbesondere auch Maßnahmen zur

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung und
- Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden.

Das dynamische Leitbild „Nutzungsschwerpunkte“

Das dynamische Leitbild „Nutzungsschwerpunkte“ zeigt, in welche Richtungen sich der Ortskern zukünftig entwickeln soll. Die Entwicklungsrichtung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird sich schwerpunktmäßig entlang der Leester Straße orientieren. Im Norden, im Bereich des Bahnhofes wird ein neuer Schwerpunktbereich Einzelhandel (EH) und Nahversorgung (NV) durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes entstehen. Die Schwerpunktbereiche EH + NV stellen „Trittsteine“ dar, über die Entfernungen verringert werden. Zugleich sollen mit diesen „Trittsteinen“ Impulse gesetzt werden, von denen weitere Entwicklungen ausgehen. Es handelt sich um drei spezielle Lagen, die nicht direkt miteinander verbunden sind. In diesen Bereichen ist es besonders wichtig, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und städtische Plätze zur Belebung des Ortskerns anzuordnen. Zusätzlich soll die Leester Straße die drei Schwerpunktbereiche mit ihren Plätzen miteinander verbinden und mit einer zweckgemäßen und ansprechenden Gestaltung Aufenthaltsqualität bringen.



- Schwerpunkt Einzelhandel (EH) und Nahversorgung (NV) mit hoher Bedeutung
- Einzelhandels- und Dienstleistungslage (DL) mit mittlerer Bedeutung
- potenzielle Einzelhandels- und Dienstleistungslagen
- Schwerpunkt und Entwicklungspotenzial Kultur (K) und Gemeinbedarf (GB)
- Schwerpunkt Gewerbe
- Schwerpunkt Wohnen (W)
- potenzielle Wohnentwicklung
- Schwerpunkt Grün- und Freiflächenentwicklung
- Entwicklungsrichtungen
- Entwicklungsrichtung EH + DL
- Druck durch potenzielle Lärmimmissionen
- Druck durch Wohnungsbauentwicklung

5.2 Verkehrskonzept

Der Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Weyhe aus dem Jahr 2019 nennt grundsätzliche Ziele und übergreifende Maßnahmen, die sich auch auf den Ortskern von Leeste beziehen. Die dort formulierten Eckpunkte sollen auf der Ebene der Rahmenplanung konkretisiert und für die Umsetzung qualifiziert werden.

Ausgangslage

Die Verkehrsbelastung in Leeste ist auf der Leester Straße und der Hauptstraße, den zentralen Ortsdurchfahrten am höchsten. Die Leester Straße verbindet Weyhe mit Brinkum und weist dadurch eine relativ hohe Verkehrsbelastung auf. Da es sich bei der Leester Straße um eine Kreisstraße handelt, sind Maßnahmen im Straßenraum und die Einführung einer Temporeduzierung schwierig und stets mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Verkehrsziele

- Entwicklung einer funktionalen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Verkehrsführung – teilw. auch durch Rückbau von Straßen.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für den Fuß- und Radverkehr.
- Trennung von Fuß- und Radverkehrsanlagen.
- Beseitigung von Gefahrenpunkten (Insbesondere an Kreuzungen/Einmündungen).
- Gestalterische Aufwertung der Ortsdurchfahrt als zentrale Achse/Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
- Neuordnung von Stellplätzen im Ortskern.
- Verkehrsberuhigte Straßenführung in der Ladestraße und der Schulstraße.
- Förderung der Fahrradinfrastruktur, z.B. durch die Einrichtung einer Fahrradstraße und Ergänzung der Fahrradabstellmöglichkeiten.
- Einheitliche und durchgängige Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität.
- Barrierefreie Ausgestaltung von Fußwegen, Plätzen und Bushaltestellen.
- Ausbau und Attraktivierung von Fußwegeverbindungen.
- Förderung multimodaler und nachhaltiger Mobilität, bspw. durch die Verbesserung von Bike + Ride-Angeboten.
- „Markierung“ und Sichtbarmachung des Geschäftsbereichs, z.B. durch Querungshilfen oder Gestaltungsmaßnahmen.

Bausteine des Verkehrskonzepts

Gestalterische und funktionale Aufwertung

Das übergeordnete Ziel ist die gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsdurchfahrt sowie der Seitenräume.

Im Grundsatz soll die Ausgestaltung zugunsten der umweltfreundlichen Verkehrsmittel sowie barrierefrei und in geschwindigkeitsreduzierender Form erfolgen.

Im gesamten Geschäftsbereich sowie in den Seitenstraßen ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h zu prüfen. Der Radverkehr sollte in diesen Bereichen, auch im Sinne einer besseren Verkehrssicherheit und einer Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer, konsequent auf der Straße oder getrennt vom Fußverkehr geführt werden. Für die Pestalozzistraße als Teil des Schulweges zur KGS Leeste sollte die Einführung einer Fahrradstraße geprüft werden. Hier hat der Fahrradverkehr Vorrang.

Temporeduzierung

Verkehrssicherheit

Die Vorbereiche der Geschäfte und Hinterhofbereiche der Gebäude sind ebenfalls in die Planungen eines Gesamtkonzeptes einzubeziehen, auch wenn sie sich in der Regel auf privatem Grund befinden.

Dies betrifft unter verkehrlichen Aspekten insbesondere die Anordnung der Stellplätze, die verkehrssichere Führung der Fuß- und Radwege und die Auswahl des Belages von Einfahrten und sonstigen Pflasterungen.

Anordnung der Stellplätze

Ein besonderes Augenmerk soll auf die Gestaltung von Stellplatzflächen gelegt werden. Einerseits sind im Bereich des Henry-Wetjen-Platzes neue öffentliche Parkflächen zu schaffen, andererseits sollen vorhandene Stellplätze neugeordnet und auch öffentlich nutzbar gemacht werden. Zu vermeiden ist es, Betonwüsten durch überdimensionierte und wenig begrünte Stellplatzflächen entlang der Ortsdurchfahrt entstehen zu lassen.

Gestaltung von Stellplatzflächen

Zentrale Punkte des Konzeptes sind die Umgestaltung der Ladestraße, der Schulstraße und die Gestaltung der Nebenanlagen der Leester Straße. In der Leester Straße gilt es, durch punktuelle Maßnahmen die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und den Raum für die schwächeren VerkehrsteilnehmerInnen zu erhöhen. Insbesondere in den Schwerpunktbereichen rund um die zu gestaltenden Plätze sind auch Maßnahmen im Straßenraum wichtig, um die Bedeutung dieser Bereiche zu erhöhen.

Umgestaltung der Ladestraße, der Schulstraße und Neuordnung des Kreuzungsbereichs

Zudem sollen die fußläufigen Wegeverbindungen ergänzt und die Erreichbarkeit der rückwärtigen Bereiche erleichtert werden, wodurch ein Weg durch die grüne Mitte des Ortskerns von Leeste entsteht. Auch im Bereich des Schulumfeldes sollen qualitätsvolle Wege für Alle zur Verknüpfung besonderer Orte im Ortskern entstehen. Um diese wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen zu sichern und von Bebauung freizuhalten, sind Bebauungspläne aufzustellen.

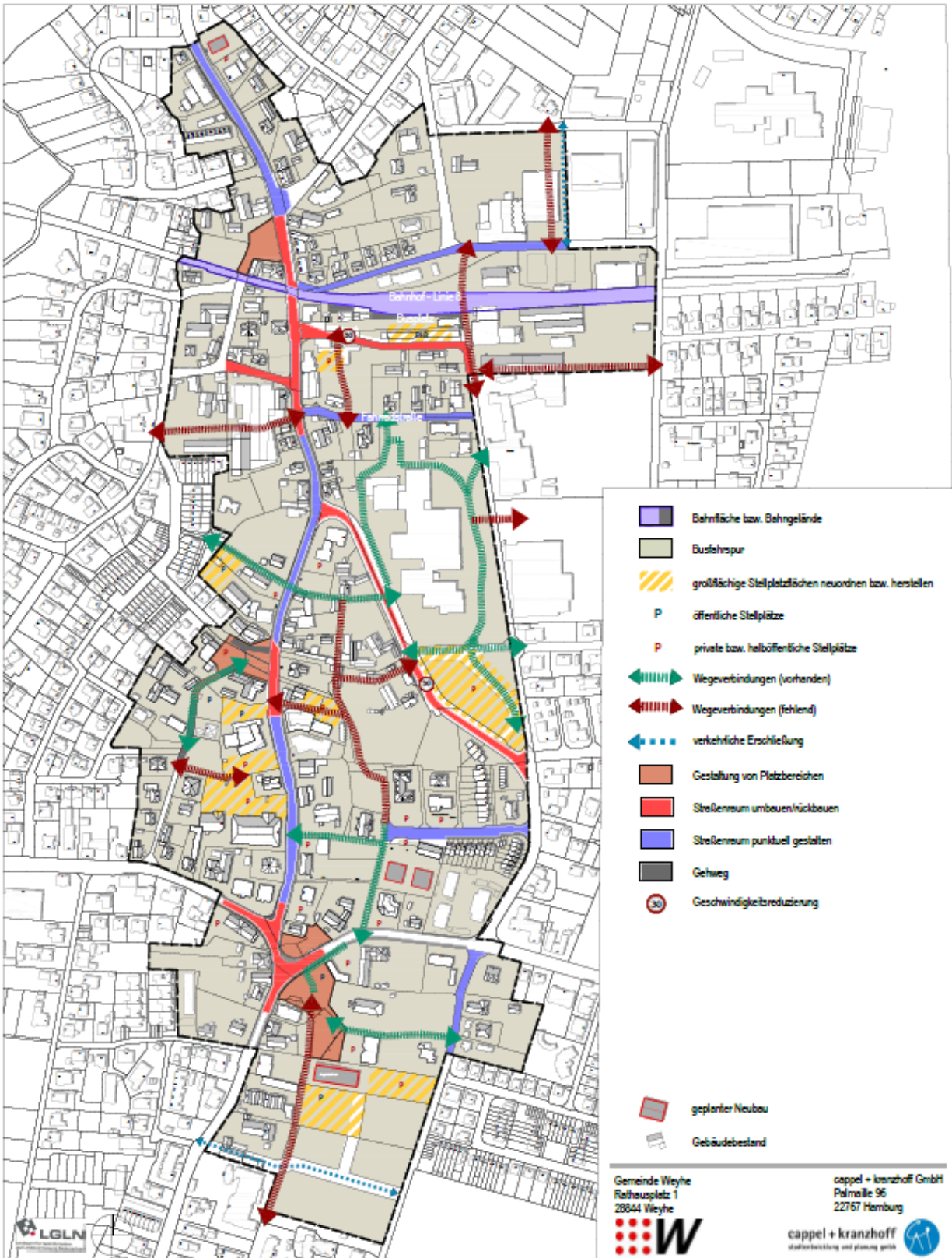
Fußläufigen Wegeverbindungen

Ein wichtiger Aspekt des Verkehrskonzeptes ist es, auch die quartiersverträgliche Mobilität durch die Förderung der Fahrradinfrastruktur zu stärken. Neben Maßnahmen der Verbesserung der Radverkehrsführung und einer neuen Abstellanlage im Bereich nördlich der Schule soll auch am Bahnhof eine überdachte Fahrradabstellanlage bzw. eine Radstation entstehen. In diesem Zusammenhang würde sich auch die Ansiedlung eines Fahrradladens mit Werkstatt im Bahnhofsbereich anbieten.

Fahrradabstellanlage

Gemeinde Weyhe - Ortskern Leeste
 Städtebaulicher Rahmenplan

Verkehrskonzept
 Stand: 14.03.2019
 M 1:3.500



5.3 Nutzungskonzept

Der Ortskern Leeste ist durch eine Nutzungsmischung aus Geschäfts- und Wohnnutzung sowie einer Reihe von wichtigen das Zentrum ergänzenden Nutzungen geprägt.

Aufgrund des Strukturwandels der letzten Jahrzehnte, einhergehend mit dem Trend, den überwiegenden Bedarf in Supermärkten und Discountern zu decken, verlor der Einzelhandel auch im Ortskern Leeste an Bedeutung. Vor allem kleinere Geschäfte gaben auf oder fanden keine Nachfolger. Durch die mindergenutzten oder auch leerstehenden Gebäude wird diese Tendenz in der Regel verstärkt. Die Aufgabe besteht nun darin, sukzessive ein für den Ortskern adäquates Angebot aufzubauen, aber auch entsprechende Bedarfe zu wecken.

Leerstand

Die Besonderheit im Ortskern Leeste ist, dass es nicht nur eine Einzelhandelslage gibt, sondern, dass es drei bzw. vier Schwerpunktbereiche mit einer Konzentration an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten gibt. Diese Schwerpunktbereiche haben als „Trittsteine“ eine verbindende Funktion und können zugleich als Impulsgeber dienen.

Schwerpunktbereiche

Am Bahnhof zeichnet sich ein Schwerpunktbereich mit gastronomischen Einrichtungen, kleineren Einzelhändlern und Dienstleistungseinrichtungen ab. Östlich davon wird sich ein Schwerpunkt mit Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters bilden.

Bahnhof

Rund um den Leisterplatz bildet sich ein Schwerpunktbereich mit Marktplatznutzung und Einzelhandel. Eine gastronomische Nutzung könnte hier zur Belebung beitragen.

Leisterplatz

Am Henry-Wetjen-Platz konzentrieren sich soziale, kulturelle und gesundheitsorientierte Einrichtungen. Hier sind Einzelhandelsbetriebe eher die Ausnahme.

Henry-Wetjen-Platz

Diese Schwerpunkte sollen weiterentwickelt werden. Dabei ist es besonders wichtig, die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen zu erhöhen. Orientieren wird sich die Entwicklungsrichtung der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen schwerpunktmäßig entlang der Leester Straße.

Entwicklungsrichtung

Zusammengefasst sind die Ziele für das Nutzungskonzept im Wesentlichen durch die Stärkung und den Ausbau der vorhandenen Nutzungen charakterisiert. In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig herauszufinden, welches Angebot für Leeste sinnvoll ist und von den Bewohnern mitgetragen wird. So steht z.B. auch die alternative Wohnnutzung der Erdgeschosse zur Diskussion – dies sollte jedoch zumindest entlang der Leester Straße vermieden werden.

Nutzungsziele

- Stärkung der örtlichen Versorgungsfunktion (Einzelhandel, Dienstleistung) entlang der Leester Straße und der Ladestraße.
- Revitalisierung und Aufwertung von leerstehenden/minder genutzten Gebäuden.
- Weiterentwicklung sogenannter Trittsteine mit besonderen Nutzungsschwerpunkten (Gastronomie, Kultur, Soziales, Gesundheit).
- Entwicklung neuer, zeitgemäßer Nutzungsangebote (z.B. speziell für Senioren oder Familien mit Kindern).
- Neuordnung und Entwicklung von brachliegenden bzw. minder genutzten Flächen.
- Verknüpfung der verschiedenen Schwerpunktbereiche durch eine sinnvolle Weiterführung der Fußwegeverbindungen und Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Bausteine des Nutzungskonzeptes

Ziel ist es, wieder ein lebendiges, qualitativ hochwertiges Mischgebiet mit dörflichem Charme im Ortskern Leeste zu etablieren.

Die vorhandenen Nutzungen sollen gestärkt werden, wobei besonders das in der Regel sehr kleinteilige Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebot sukzessive zu einem zukunftsgerichteten und bedarfsgerechten Angebot weiter zu entwickeln ist. Das bedeutet, dass sich das Angebot deutlich von den standardisierten Angeboten großflächiger Anbieter abheben muss und auch kleinteilige sowie nicht störende Gewerbebetriebe ihren Platz im Ortskern finden bzw. behalten können.

Damit der Ortskern auch eine weitere Bedeutung für die umliegende Region erhält, sollten die bestehenden öffentlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie der Fokus auf den Gesundheitssektor erhalten und an geeigneter Stelle ausgebaut werden. Auch die Ausweitung des gastronomischen Angebotes sowie die Bereitstellung hochwertiger privater Dienstleistungen fördern Nutzungsvielfalt und tragen zu einem lebendigen Ortszentrum bei.

Trittsteine

Grundsätzlich sollen die sogenannten Trittsteine an zentralen Punkten weiterentwickelt werden.

Bahnhof

Durch die Gestaltung eines Bahnhofvorplatzes kann ein Anziehungspunkt geschaffen werden, um den sich neue Nutzungen etablieren und Außengastronomie zur Belebung beitragen kann. Das Bahnhofsgebäude wird von der Bremer-Thedinghausener Eisenbahn GmbH (BTE) als Betriebsgebäude genutzt. Dort könnten sich Nutzungen, wie ein Reisebüro oder ein Fahrradladen anbieten.

Leisterplatz

Durch die Gestaltung des Leisterplatzes können auch hier neue Nutzungen angezogen werden. Zudem soll die Möglichkeit auf dem Platz bestehen, einen kleinen Wochenmarkt als Pendant zu den standardisierten Angeboten zu etablieren.

Rund um den Henry-Wetjen-Platz konzentrieren sich bereits soziale, und Gemeinbedarfseinrichtungen. Zudem zeichnet sich ein Fokus auf den Gesundheitssektor ab. Dieser Schwerpunkt wird durch die Ansiedlung eines Augenzentrums deutlich. Südlich des Platzes sollen weitere Flächen für Gesundheitseinrichtungen vorgehalten werden. Zusätzlich ist die Einrichtung eines Kultur- und Bildungszentrums Leestes (KBL) mit integrierter Bibliothek zur Arrondierung des Platzes und wichtigen Ergänzung des kulturellen sowie sozialen Angebotes an dieser Stelle von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung. Dabei ist es wichtig, die bereits vorhandenen Nutzungen (Seniorenzentrum und Gemeindehaus) mit ihren räumlichen Ressourcen mitzudenken und auch aus wirtschaftlichen Gründen in ein Nutzungskonzept einzubeziehen. Die VHS wird sich ebenfalls im Neubau des KBL ansiedeln und ihr Angebot in Leeste dadurch deutlich erweitern. Bereits in der „Planungsphase 0“ zum KBL konnte mit allen beteiligten Akteuren eine enge Zusammenarbeit erreicht werden. Der gesamte Bereich rund um den Henry-Wetjen-Platz entwickelt sich dadurch immer mehr zu einem Ort der Integration und des sozialen Zusammenhaltes.

Henry-Wetjen-Platz

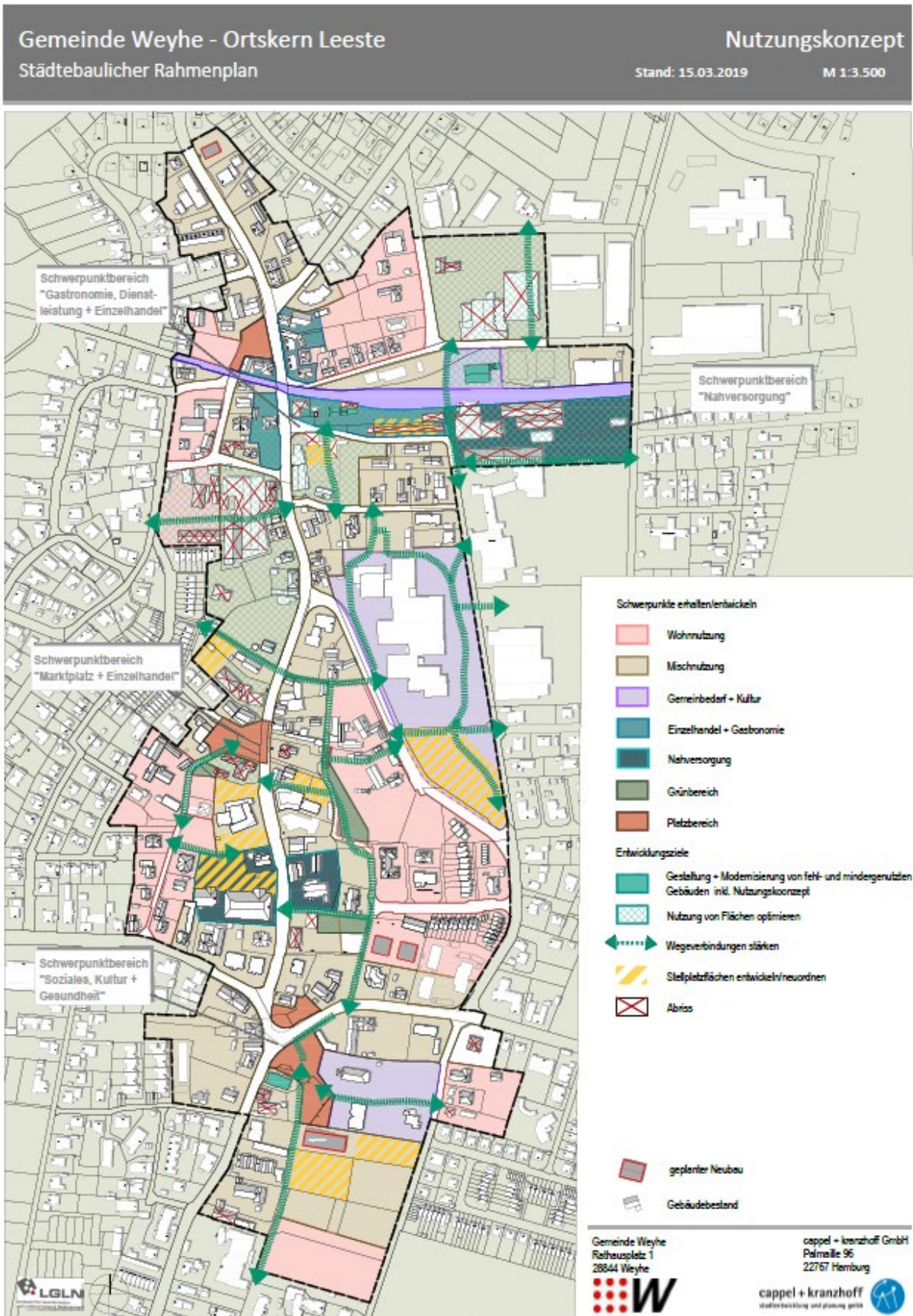
Kultur- und Bildungszentrum Leeste

VHS

Zwischen den Plätzen, entlang der Leester Straße soll auch weiterhin eine gemischtgenutzte Struktur erhalten und weiterentwickelt werden. In zweiter Reihe wird weiterhin der Schwerpunkt auf Wohnnutzung gelegt. Entlang der Leester Straße sollte eine Wohnnutzung nur in den Obergeschossen zulässig sein sollte.

Auch das ehemalige und seit geraumer Zeit brach liegende Fabrikgelände „Döhle“ hat das Potenzial, zu einem weiteren Trittstein entwickelt zu werden. Hier bietet sich ein der Straße zugewandter Neubau mit Einzelhandel und Dienstleistungen an. Im hinteren Bereich könnten besondere Wohnformen (für Senioren und/oder Singles) etabliert werden (siehe auch Kapitel 5.5.3).

Döhle-Gelände



5.4 Prozess zur Ortsbildentwicklung

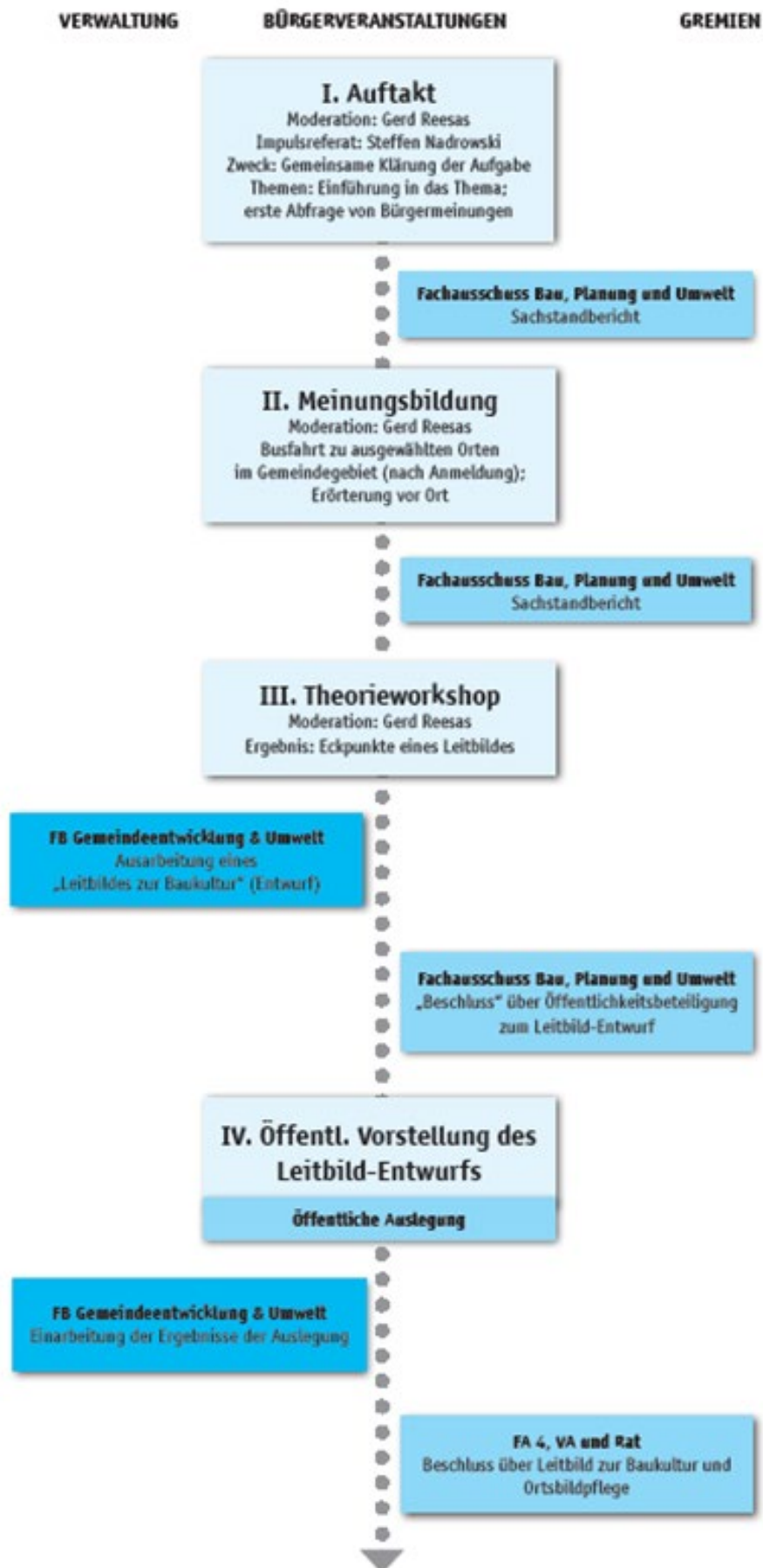
Der Rat der Gemeinde hat den Bürgermeister beauftragt, einen Beteiligungsprozess zu initiieren, um die architektonischen und stadtgestalterische Anforderungen an die weitere bauliche Entwicklung in Weyhe mit den Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten. Dabei ist insbesondere auch zu prüfen, welche Maßnahmen gegen eine übermäßige Nachverdichtung ergriffen werden können.

Dieser Beteiligungsprozess soll in mehreren Veranstaltungen im Laufe des Jahres 2020 gemeindeweit durchgeführt werden. Ziel ist, im Vorfeld der politischen Beratung die Meinungen der Bürgerinnen und Bürger zur Ortsbildpflege einzuholen und in einen Entwurf für ein Leitbild zur Baukultur in Weyhe einfließen zu lassen.

Durch flankierende Veranstaltungen z.B. zum „Tag der Städtebauförderung“ soll dieser baukulturelle Prozess ganz besonders auch im Ortskern von Leeste wirken. Die Sanierung des Ortskerns gleicht dabei einem Labor, in dem der gesamtgemeindliche Diskurs zu Baukultur und Ortsbildpflege in öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen praxisnah umgesetzt werden kann.

Exemplarische Bausteine des Ortsbildes

- Baukörper und Gebäudegestaltung
- Dächer
- Gebäudeumfeld
- Werbeanlagen
- Öffentlicher Raum/Straßenraum
- Barrierefreie Gestaltung
- Ortsbildprägende Gebäude
- Funktion und Gestalt der Leester Straße
- Örtliche Bauvorschriften

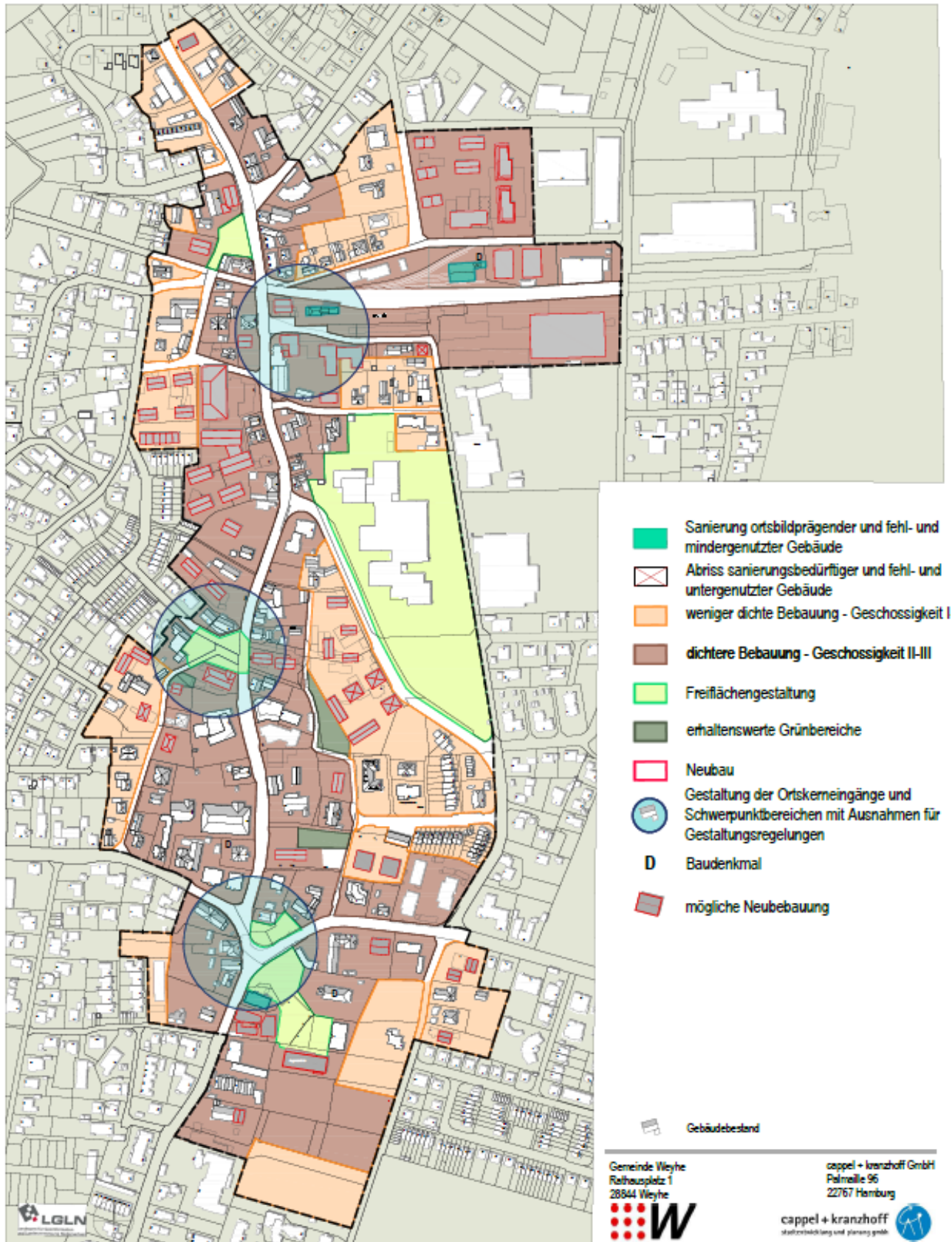


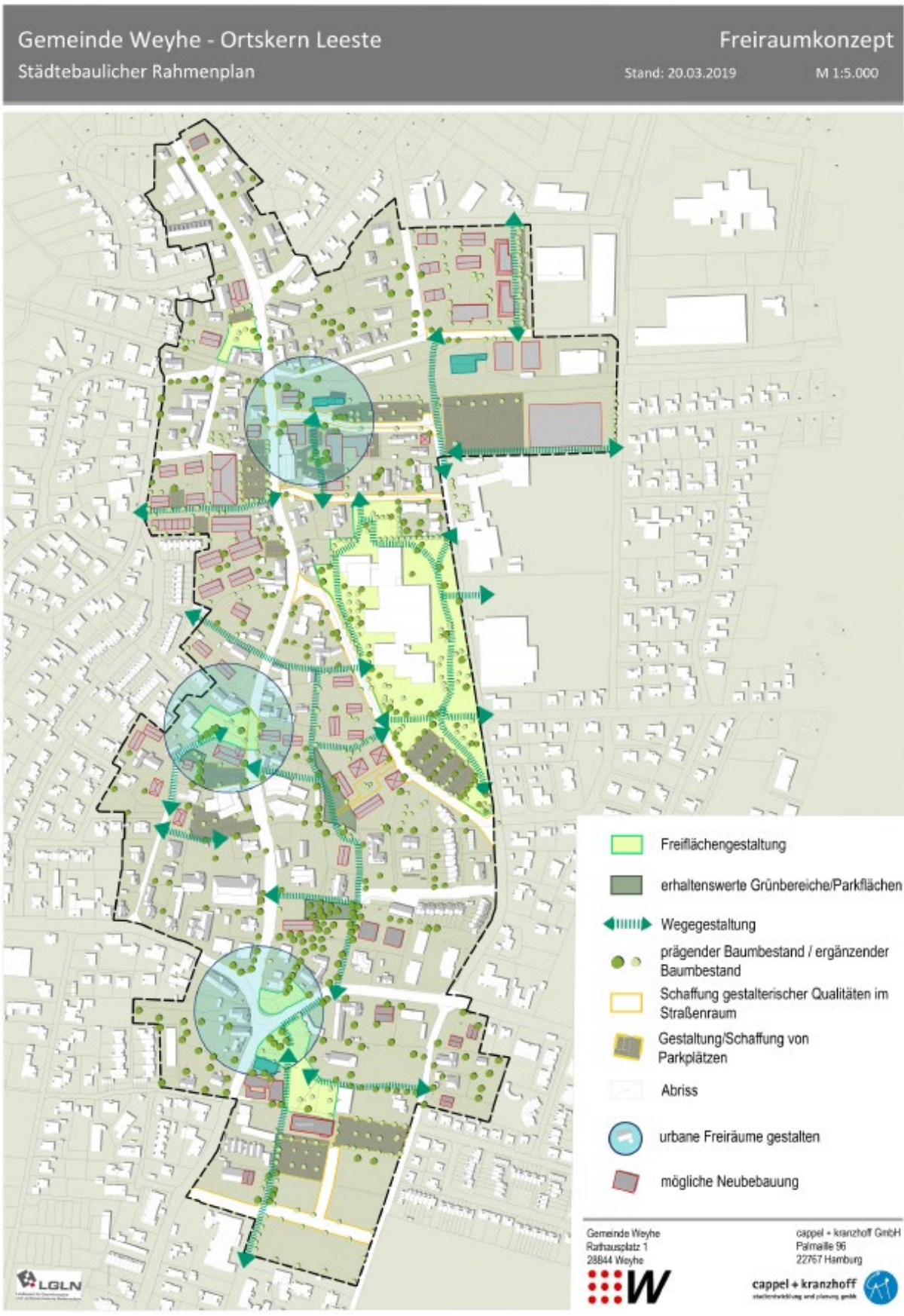
Gemeinde Weyhe - Ortskern Leeste
Städtebaulicher Rahmenplan

Gestaltungskonzept

Stand: 20.03.2019

M 1:3.500





5.5 Entwicklungsbereiche

In einigen Bereichen des Ortskerns werden Planungen bereits umgesetzt, in anderen ist es wichtig, konkrete Planungen zu entwickeln und diese sinnvoll miteinander zu verknüpfen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die fünf bzw. sechs folgenden Entwicklungsbereiche (EB) gelegt werden.

5.5.1 Entwicklungsbereich 1 – Rund um den Bahnhof

Stand der Planung (s.a. Arbeitskarte)

Das Planfeststellungsverfahren zur Linie 8 ist derzeit durch ein Gerichtsurteil gestoppt, soll aber weiterverfolgt werden (s.a. Abbildung 7). Da die Planungen für den P+R-Parkplatz in gemeindlicher Hand liegen, sollen diese unabhängig von den Planungen zur S-Bahn weiterverfolgt bzw. angepasst werden. Die mindergenutzte alte Feuerwache wird durch das DRK nachgenutzt. Das Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und zur Neuordnung des Bahnhofsbereiches ist abgeschlossen. Der Kiosk mit Copycenter plant einen Umzug in den neuen Verbrauchermarkt. Die Eigentümer bzw. Nutzeransprache der anderen neuuzuordnenden Flächen ist erfolgt. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt.

Planfeststellungsverfahren zur Linie 8

Bisherige Planungsideen (Bürgerbeteiligung/Rahmenplan 2012)

Bereits in der Bürgerbeteiligung zum Rahmenplan 2012 wurde vorgeschlagen, die Bushaltestelle zum Bahnhof zu verlegen und auf dem aktuellen Busplatz eine kleine Grünfläche zu gestalten. Zusätzlich wurde sich im Bereich des Bahnhofs eine Konzentration von Abendgastronomie gewünscht.

Bushaltestelle zum Bahnhof

Konflikte

Der Schützenverein verliert seinen derzeitigen Standort. Die Sportschützen können die Schießstände in Melchiorshausen nutzen. Für die übrigen Vereinszwecke des Schützenvereins sollen Ausweichmöglichkeiten gefunden werden.

Schützenverein

Städtebaulicher Entwurf

Im Bereich des Busplatzes soll eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten entstehen. Der Bereich vor der gastronomischen Einrichtung wird aufgeweitet, damit Platz für Außengastronomie entsteht. Auf dem nur wenig ausgelasteten Parkplatz im Südwesten entsteht eine Wohnbaufläche. Die noch benötigten Stellplätze sollen nördlich der Grünfläche angelegt werden. Hier müssen Flächen angekauft werden. Durch die Gestaltung in diesem Bereich wird auch der nördliche Eingangsbereich in den Ortskern aufgewertet.

Grünfläche

Außengastronomie

Stellplätze

Im Bereich des Bahnhofes soll ein kleiner Vorplatz entstehen. Auf dem gegenüberliegenden Gelände mit einer erhaltenswerten Bauminsel sollen sich Gastronomie, Einzelhändler und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln. Im Bahnhofsbauwerk sind ergänzende Nutzungen vorstellbar. Das Gebäude sollte saniert werden, wobei ein Rückbau des überformten Dachgeschosses wünschenswert erscheint. Durch eine bauliche Maßnahme in der Ladestraße wird die Querung zwischen dem neuen Platz und Bahnhof erleichtert. Beim Bahnhof entstehen eine Busschleife und eine Bushaltestelle in Zusammenhang mit einem Park+Ride Parkplatz. Zur Förderung der quartiersverträglichen

Bahnhofsvorplatz

Busschleife

Park+Ride Parkplatz

Radstation

Verbrauchermarkt

Mobilität soll am Bahnhof auch eine Radstation entstehen. Als Ergänzung zum geplanten Verbrauchermarkt können sich auch entlang der Ladestraße weitere Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe ansiedeln.

Pestalozzistraße wird zu einer Fahrradstraße

Die Umgestaltung der Pestalozzistraße zu einer Fahrradstraße soll geprüft werden. Im nördlichen Bereich der Schule könnte eine Fahrradabstellanlage entstehen. Eine Wegeverbindung vom Bahnhofsvorplatz in Richtung Pestalozzistraße ist über den neu geordneten Platz vorgesehen.



Abbildung 12: Entwurf - Bebauung Leester Str./Ladestraße(Q.: Planerei Architektur und Innenarchitektur 2018)

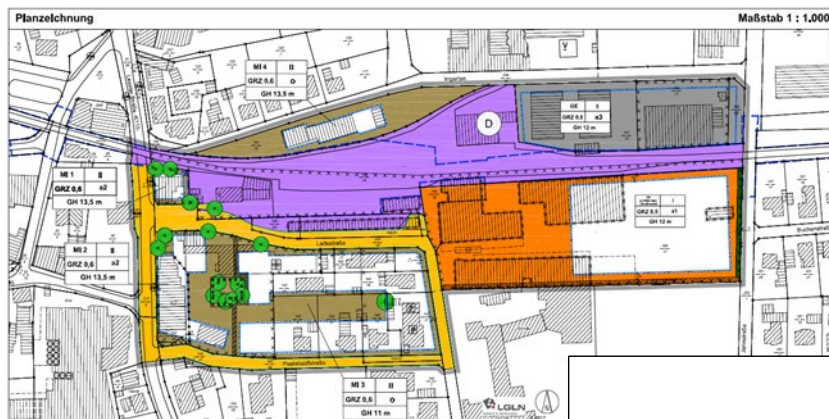
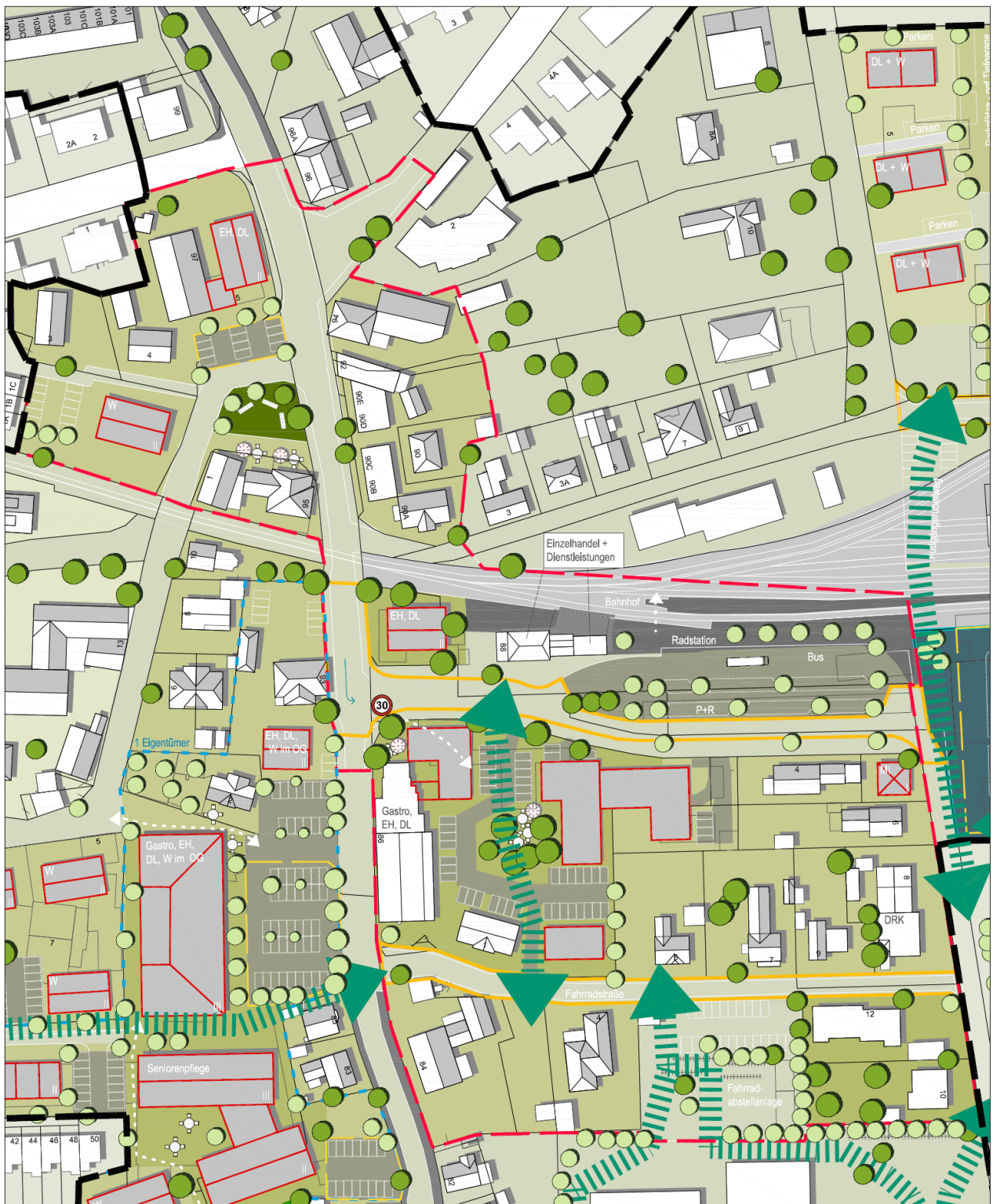


Abbildung 11 Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ (Entwurf)



Entwurf Entwicklungsbereich 1 „Rund um den Bahnhof“

5.5.2 Entwicklungsbereich 2 – Irrgarten

Stand der Planung (s.a. Arbeitskarte)

Es finden Gespräche zwischen möglichen Investoren, den Eigentümern und der Gemeinde statt.

Bisherige Planungsideen (Bürgerbeteiligung/Rahmenplan 2012)

Zentrumsverträgliche Nutzungen

In der Beteiligungsveranstaltung zum Rahmenplan 2012 wurde empfohlen, in diesem Bereich zentrumsverträgliche Nutzungen anzusiedeln. Großflächiger Einzelhandel in diesem Bereich wurde kontrovers gesehen. Als Möglichkeit für eine Nachnutzung wurde auch ein Gesundheitszentrum vorgeschlagen.

Wegeverbindung

Es soll eine Wegeverbindung zwischen Irrgarten und Ladestraße über die Gleise entstehen, um die Anbindung zum Bahnhof zu verbessern. Der ehemalige Lokschuppen und Wasserturm bieten sich für eine kulturelle Nutzung an.

Konflikte

Lokschuppen

Der Lokschuppen wird derzeit durch den Verein Die Kleinbahn Leeste e.V. genutzt.

BTE

Die BTE (Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH) ist Eigentümerin aller betriebsnotwendigen Grundstücke und Gebäude. Eine Gleisquerung zwischen Irrgarten und Ladestraße wird als unwahrscheinlich gesehen, da zu viele Gleise gequert werden müssten.

Städtebaulicher Entwurf

Kulturelle Nutzung

Die Silos stehen leer und sollen abgerissen werden. Der denkmalgeschützte Wasserturm am Lokschuppen im Süden der Fläche ist zu erhalten. Dieses Gebäude könnte durch eine kulturelle Nutzung wiederbelebt werden. Im nördlichen Bereich soll ein gemischt genutztes Gebiet entstehen. Im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und möglichen Wohngebäuden könnten voluminösere Gebäudekomplexe mit einer Mischnutzung angesiedelt werden. Im nordwestlichen Teil könnten Mehrfamilienhäuser, Reihen- und auch Doppelhäuser entstehen. Auch hier ist eine Mischnutzung denkbar, z. B. Handwerk/Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen und Wohnen, im speziellen auch Seniorenwohnungen. Für ein nachbarschaftliches Ambiente sollte zwischen den Gebäuden ein kleiner Nachbarschaftspark mit Spielgeräten eingerichtet werden. Die Erschließung erfolgt über den Irrgarten, zum Irrgarten und der Daimlerstraße im Norden. Eine kleine Anliegerstraße zwischen Gewerbeflächen und der geplanten Mischgebietsfläche verbindet den Irrgarten mit der Daimlerstraße. Hier sollen auch Stellplätze und eine kleine Grünverbindung entstehen. Diese sollen zusätzlich eine lärmabschirmende Wirkung haben.

Gemischt genutztes Gebiet

Nachbarschaftspark

Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Irrgarten

Für eine bessere Anbindung des Gebietes an den Ortskern sollte die Idee einer Wegeverbindung zwischen Bahnhof/Ladestraße und Irrgarten weiterverfolgt werden.



Karte 4: Städtebaulicher Entwurf Entwicklungsbereich 2 „Irrgarten“

5.5.3 Entwicklungsbereich 3 – Gelände der ehemaligen Döhle-Saftfabrik

Stand der Planung (s.a. Arbeitskarte)

Machbarkeitsstudie

Der Eigentümer der Flächen führt bereits Gespräche mit der Gemeinde und potenziellen Investoren. Erste Planungsskizzen sowie eine Machbarkeitsstudie, die die Ansiedlung von Einzelhandel und Seniorenwohnungen vorsieht, liegen bereits vor.

Bisherige Planungsideen (Bürgerbeteiligung/Rahmenplan 2012)

Entlang der Leester Straße sollen sich Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen ansiedeln. Im inneren Bereich könnten Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschossen (ohne Staffelgeschoss) und im westlichen Bereich Reihen- und Doppelhäuser angesiedelt werden.

Außerdem wurde angeregt, das Verwaltungsgebäude der Döhle-Saftfabrik zu erhalten und das gesamte Gebiet wohnbaulich zu entwickeln.

Konflikte

Altlasten sind bekannt.

Städtebaulicher Entwurf

Stellplätze entlang der Straße

Es wurden zwei Planungsvarianten ausgearbeitet. **Variante 1** orientiert sich an der bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie. Hier sind die Stellplätze entlang der Straße angeordnet. Die Straße Kurzer Weg dient aus Richtung Leester Straße lediglich als Erschließung der Parkflächen. Eine Durchfahrt in Richtung Westen soll nicht mehr möglich sein.

Seniorenwohnungen mit Pflegeeinrichtung

Die Machbarkeitsstudie sieht im südlichen Bereich Seniorenwohnungen mit Pflegeeinrichtung vor. Im Westen sollen Reihen- und Doppelhäuser entstehen.

Parkflächen im hinteren Bereich

Variante 2 zeigt eine Möglichkeit, die Parkflächen im hinteren Bereich anzusiedeln. Der Kurzer Weg wird zurückgebaut und neugestaltet, eine Durchfahrt ist weiterhin möglich.

Die Nutzungen und Gebäudekubaturen sind in beiden Varianten ähnlich. In einem der Straße zugewandten Neubau sollen sich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen ansiedeln. Im Obergeschoss ist auch eine Wohnnutzung möglich. Im hinteren Bereich wird eine Wohnnutzung, v.a. für besondere Wohnansprüche vorgeschlagen.

Eine lockere Bebauung lässt die Weiterführung von Wegeverbindungen auch in diesem Bereich zu.



Karte 5: Städtebaulicher Entwurf Entwicklungsbereich 3 „Döhle“ Varianten 1 + 2

5.5.4 Entwicklungsbereich 4 – Leisterplatz

Stand der Planung (s.a. Arbeitskarte)

Die Gemeinde hat die ehemalige, leerstehende Gaststätte erworben.

Bisherige Planungsideen (Bürgerbeteiligung/Rahmenplan 2012)

Neubebauung der Platzränder

Im Rahmenplan 2012 wird eine Neubebauung der Platzränder vorgeschlagen, um den Blockrand zu schließen. Bei der Umgestaltung soll der alte Baumbestand mit einbezogen werden. Der Leisterplatz soll als öffentlicher Platzraum gestaltet werden.

Die Bürger haben angeregt, Einzelhandel im Erdgeschoss anzusiedeln und im hinteren Bereich auch Wohnnutzungen zu etablieren. Eine neue Bebauung und Parkplätze werden ebenfalls im hinteren Bereich und nicht mehr auf dem Platz gesehen.

Investorenwettbewerb

Für eine Neugestaltung wäre es sinnvoll, einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Bei der Umgestaltung soll die Leester Straße in diesem Bereich mitgedacht werden.

Konflikte

In diesem Bereich befindet sich eine große Anzahl an Einzeleigentümern.

Städtebaulicher Entwurf

Die Gestaltung des Leisterplatzes wird ebenfalls in zwei Varianten dargestellt, die den Rahmen für die weiteren Planungen geben sollen. Hier bietet sich die Durchführung eines Investorenwettbewerbs oder städtebaulichen Wettbewerbs an.

Dörflichen Strukturen aufgreifen

Die dörflichen Strukturen sind bei der Neugestaltung aufzugreifen. Der historische und erhaltenswerte Baumbestand soll erhalten werden - Dieser säumt die Zufahrt zu der ehemaligen Hofstelle im hinteren Bereich. Der Blick auf diese dörfliche Situation soll hervorgehoben und in Szene gesetzt werden.

Baumbestand erhalten

Durchgangsverkehre vermeiden

In einer **ersten Variante** wird die ehemalige Zufahrt, die über den Platz führt, als Fußweg umgestaltet und mithilfe der Pflasterung vom restlichen Platzbereich abgegrenzt. Die Einfahrt zur Erreichung der ehemaligen Hofstelle wird in Richtung Westen auf die Parkplatzfläche verlegt. Die Stellplätze ordnen sich ebenerdig rechts und links der Zufahrt an. Die Durchfahrt über den Schmalen Weg in Richtung Zum Leisterplatz wird für den motorisierten Verkehr geschlossen, um zu viel Durchgangsverkehre über den neuen Leisterplatz zu vermeiden. Die geplante Wohnbebauung wird aus der anderen Richtung erreichbar sein.

Neubau am Platz

Der Neubau am Platz richtet sich wie das bisherige Gebäude in Richtung Leester Straße aus, so dass der Blick aus Richtung Norden auf den Neubau fällt.

Die **zweite Variante** unterscheidet sich durch die Gebäudestellung des Neubaus. Um einen quadratischen Platz zu erhalten, wird der Neubau senkrecht zur Straße ausgerichtet.

Aufenthaltsqualität schaffen

Auf dem Platz selbst soll durch eine ansprechende Möblierung und ergänzende Begrünung Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Eine gastronomische Einrichtung mit Außengastronomie im Neubau wäre wünschenswert. Diese könnte sich über Eck anordnen, damit die Gäste zum einen den Platz beobachten und zum anderen auf der Sonnenseite

Außengastronomie

Obstbäume

das ländliche Flair mit Blick auf die Hofstelle und die alten Obstbäume genießen können.

Der Platz muss so gestaltet sein, dass er multifunktional bespielbar ist. So ist es den Bürgerinnen und Bürgern ein Anliegen, auch einen Wochenmarkt zu etablieren. Der Leisterplatz würde sich im zentralen Bereich des Ortskerns anbieten. Wie die Marktstände (beispielhaft mit 6,30m x 4,50 bemessen) auf dem Platz untergebracht werden könnten, zeigen beispielhaft die folgenden Abbildungen:

Multifunktional bespielbar

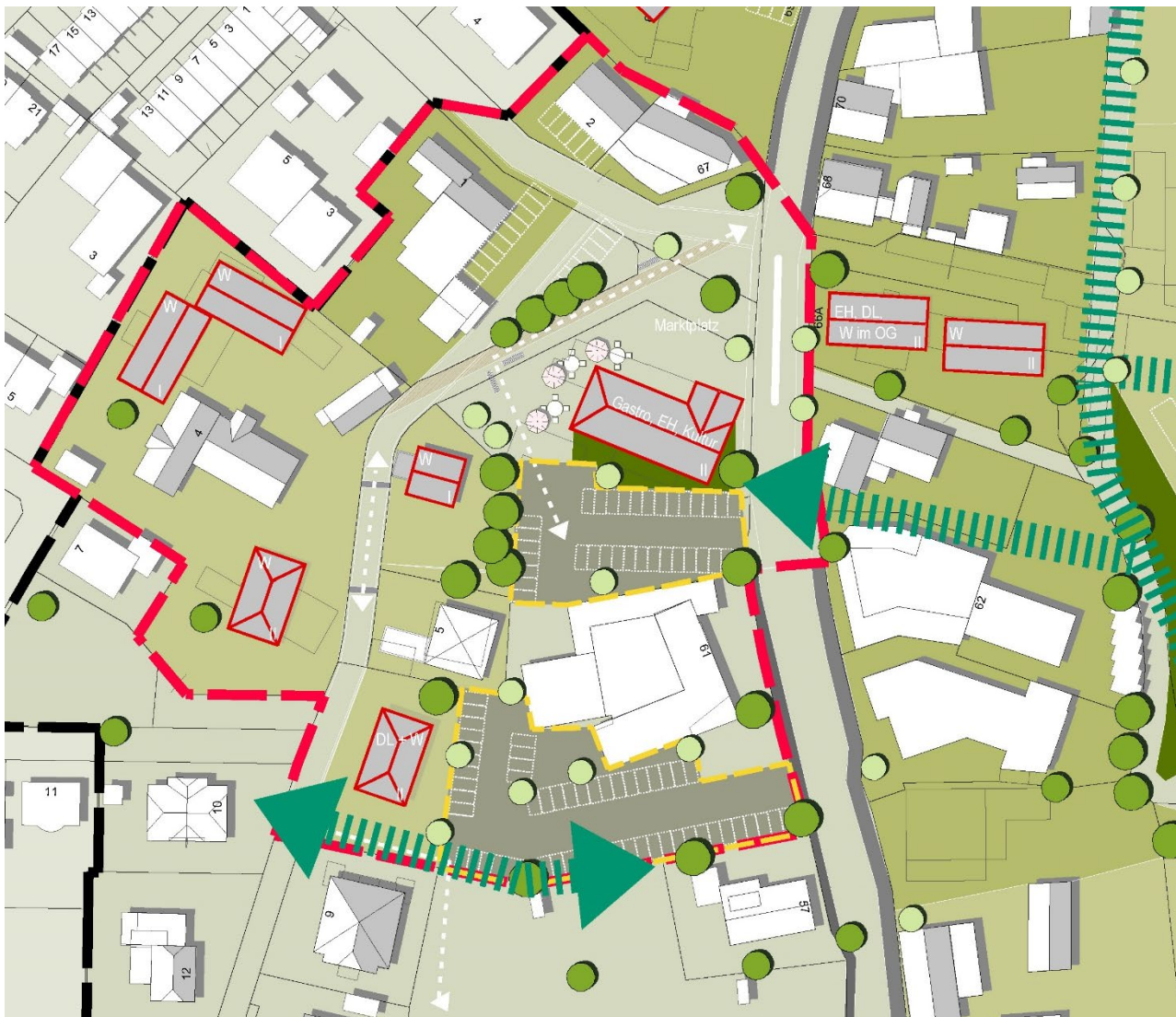
Wochenmarkt



Abbildung 13: Varianten 1 + 2 mit Marktständen (6,30 x 4,50m)

Wichtig bei der Gestaltung des Platzes ist es auch, den Abschnitt der Leester Straße mitzudenken. Durch gestalterische Mittel, wie die Ergänzung der Begrünung, Absenkung der Bürgersteige, einen Wechsel im Belag oder die Einrichtung einer Mittelinsel soll in diesem Bereich eine Temporeduzierung erreicht werden und die Aufenthaltsqualität entlang der Straße erhöht werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers notwendig.

Abschnitt der „Leester Straße“ mitdenken



Karte 6: Städtebaulicher Entwurf Entwicklungsbereich 4 „Leisterplatz“

5.5.5 Entwicklungsbereich 5 – Flächenentwicklung südlich Henry-Wetjen-Platz

Stand der Planung (s.a. Arbeitskarte)

Ein Wettbewerb zur Gestaltung des Henry-Wetjen-Platzes wurde durchgeführt. Das Ergebnis soll zeitnah umgesetzt werden. Der Neubau des Augenzentrums ist bereits abgeschlossen und die Planungen für das Kultur- und Bildungszentrum sind fortgeschritten (s. a. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Wettbewerb wurde durchgeführt

Eine Erschließung der Fläche südlich des Henry-Wetjen-Platzes über die Kirchstraße ist nicht möglich. Die Straße und das bestehende Wohngebiet können zusätzliche Verkehre nicht aufnehmen. Eine weitere Erschließung aus Richtung der Leester Straße ist notwendig. Der Bebauungsplan wird derzeit aufgestellt (s. a. Abbildung 36).

Bisherige Planungsideen (Bürgerbeteiligung/Rahmenplan 2012)

Die landwirtschaftlichen Wohngebäude sollten in die neuen Baustrukturen integriert werden.

Konflikte

Entwässerungs- und Erschließungsmöglichkeiten sind zu klären.

Städtebaulicher Entwurf

Vorrangiges Ziel ist es, in diesem Bereich eine öffentliche Stellplatzanlage für die Nutzungen am Henry-Wetjen-Platz und eine verbesserte Anbindung der Stellplatzanlage des Augenzentrums zu entwickeln. Des Weiteren soll der Schwerpunkt „Gesundheit“ weiter ausgebaut werden. Dafür hat die Gemeinde in diesem Bereich zwei Grundstücke erworben, die entsprechend entwickelt und vermarktet werden sollen. Daran anschließen kann verdichteter Wohnungsbau entstehen. In Richtung Süden nimmt die Bebauungsdichte ab.

Wohnbauflächen entwickeln

Schwerpunkt „Gesundheit“ weiter ausbauen

Die Erschließung erfolgt über die Leester Straße über die Fläche einer ehemaligen Hofstelle. Die Erschließung soll auch für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen östlich der Kirchstraße dienen.

Erschließung

Eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung verbindet das Gebiet mit dem Henry-Wetjen-Platz. Das gesamte Gebiet soll besonders durchgrünt werden. Im öffentlichen Raum ist die Anpflanzung von über 100 Großbäumen vorgesehen. Darüber hinaus sind für die Baugrundstücke Pflanzgebote für Bäume in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und der Anzahl der Stellplätze vorgesehen. Die Regenwasserentwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt in begrünten Mulden entlang der Wege und Straßen. Das Regenwasser auf den Baugrundstücken ist vor Ort in Mulden und oder Rigolen zu versickern.

Wegeverbindung



Abbildung 38: Visualisierung Kultur- und Bildungszentrum Leeste am Henry-Wetjen-Platz

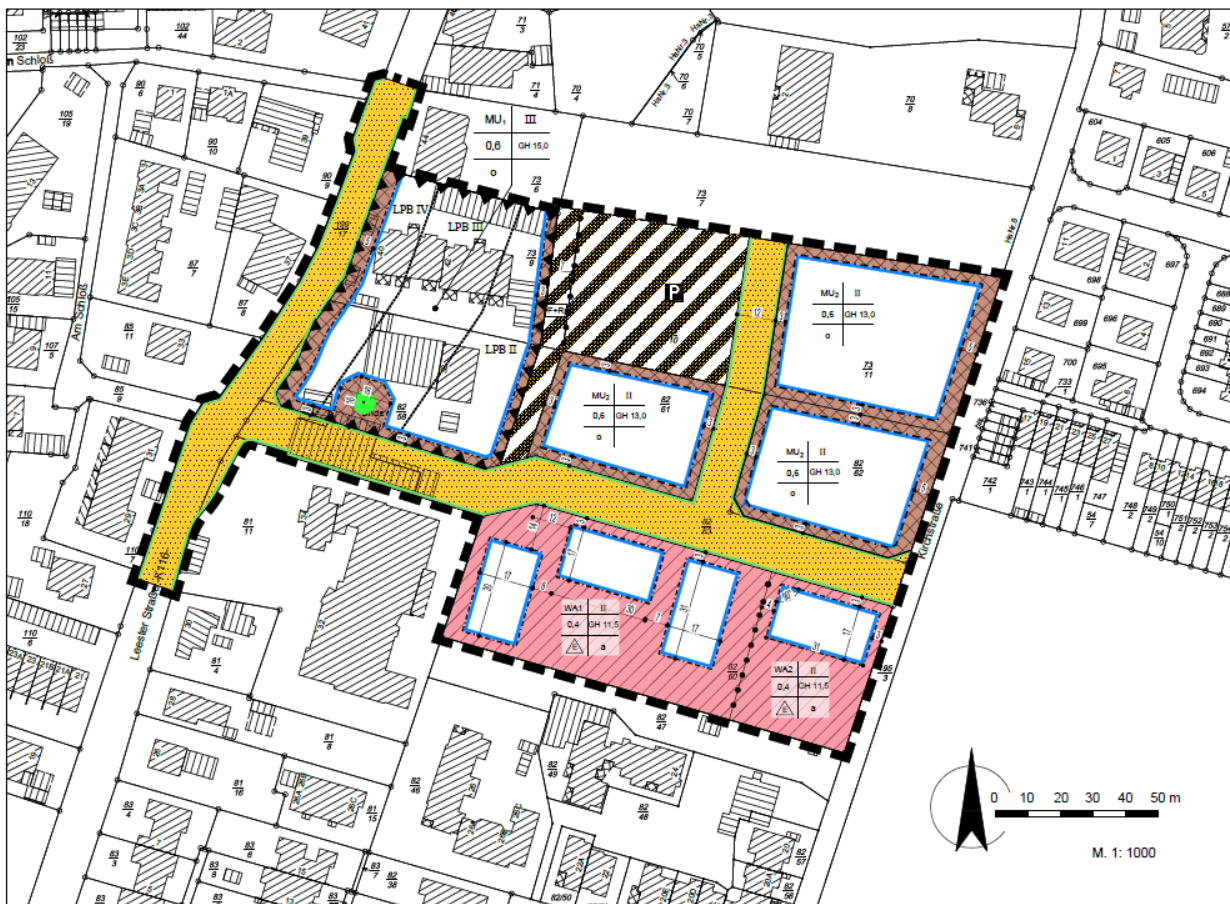
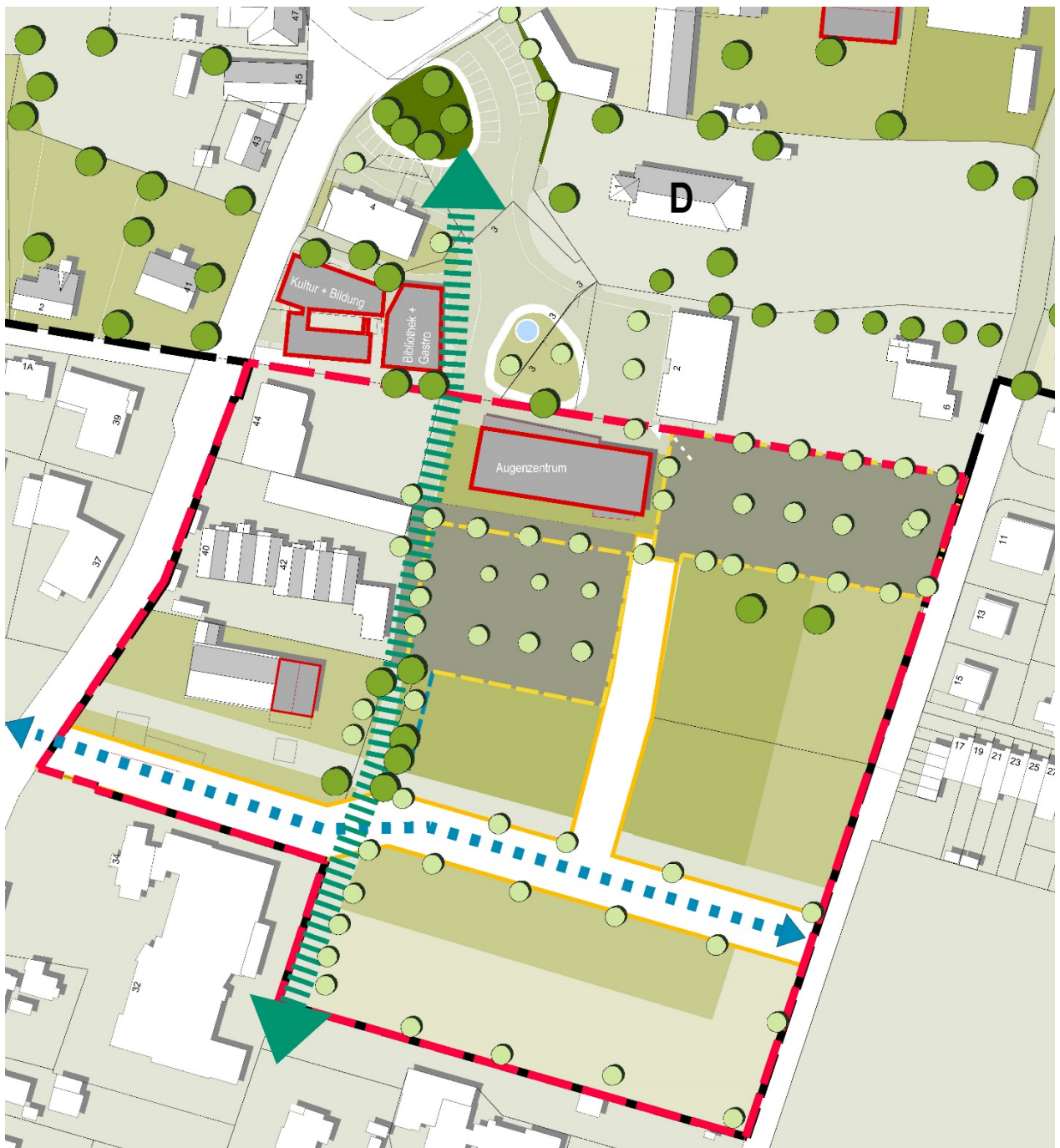


Abbildung 14: Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ (Entwurf)



Karte 7: Städtebaulicher Entwurf Entwicklungsbereich 5 „Südlich Henry-Wetjen-Platz“

5.5.6 Entwicklungsbereich 6 – Forum Leeste

Stand der Planung (s.a. Arbeitskarte)

Sanierung des Schulgebäudes

Im Zuge der Schulsanierung soll auch das Außengelände neugestaltet werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Durch die Gestaltung von Wegeverbindungen über das Gelände sollen ortszentrale Funktionen, wie das Forum Leeste und die Leester Straße miteinander verknüpft werden. Zusätzlich soll eine neue Möblierung und Begrünung die Aufenthaltsqualität für SchülerInnen am Vormittag und BewohnerInnen am Nachmittag erhöhen.

Das Schulumfeld soll als Quartiersfläche für Alle mit verbindenden Wegebeziehungen neugestaltet werden.

Bisherige Planungsideen (Bürgerbeteiligung/Rahmenplan 2012)

Kilian + Frenz Landschaftsarchitekten haben in 2011 ein Gestaltungskonzept zur Aufwertung des Schulgeländes erarbeitet. In diesem Konzept werden die derzeitige Situation beschrieben, Potenziale und Defizite herausgestellt und Gestaltungsideen vorgestellt.

Darauf aufbauend wurden 2018 bis 2019 von dem Büro Chora blau Landschaftsarchitekten ein konkretes Konzept und Maßnahmen entwickelt.

Konflikte

Die Förderungsmöglichkeiten sind zu klären.

Städtebaulicher Entwurf

Die Entwicklung rund um die Schule muss in enger Abstimmung mit der KGS geschehen.

Das Konzept sieht die Gestaltung eines Stadtteilparks sowie eines Schul- und Stadtteilgartens vor. Nördlich der Schule sollen Parkplätze sowie Fahrradabstellmöglichkeiten, wenn möglich überdacht, entstehen. Eine Stärkung des Radverkehrs ist hier insbesondere bei der Einrichtung einer Fahrradstraße sinnvoll.

Die Wegeverbindung, die über den Schulhof führt, und die angrenzenden Grünbereiche sollen als Wege und Grünflächen für das Quartier gestaltet werden.

Augenmerk in diesem Bereich soll auch auf die Schulstraße gelegt werden. Der überdimensionierte Straßenraum soll der Nutzung und Lage entsprechend zurückgebaut und neugestaltet werden.



Karte 8: Städtebaulicher Entwurf Entwicklungsbereich 6 „Forum Leeste“

5.6 Maßnahmen und Zeitplanung

Im Folgenden werden die Maßnahmen textlich beschrieben, die zur Umsetzung von Verkehrs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept durchgeführt werden sollen. Die Maßnahmen werden im Rahmenplan zeichnerisch verortet. Der Rahmenplan ist ein Konzept, in dem der Rahmen für die Entwicklung des Gebietes vorgegeben wird. Insofern enthält es zum Teil nur abstrakt wirkende, schematische Darstellungen für einzelne Maßnahmenbereiche. Die Rahmenvorgaben sind dann bei der späteren Umsetzung einzuhalten.

Der Rahmenplan entfaltet über die §§ 144 und 145 BauGB hinaus keine nach außen gerichtete Rechtswirkung, aber eine selbstbindende Wirkung für die Gemeinde Weyhe bei der Umsetzung von förderfähigen Maßnahmen.

Erläuterung der Nummerierung:

M1.1 = Nummer im Maßnahmenplan

(1.2) = Nummer in der Kosten- und Finanzierungsübersicht

5.6.1 Maßnahmen der Vorbereitung

M1.1 (1.2) Aufstellung von Bebauungsplänen			
<p>Im Laufe der Sanierung wird die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig. Insbesondere im Bereich des Bahnhofes und des ehemaligen Döhle-Geländes ist für die Steuerung der Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.</p> <p>Bebauungspläne, die bereits aufgestellt wurden bzw. sich in der Aufstellung befinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BP Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ – Stand Satzungsbeschluss - BP Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ – Stand Entwurf - BP Nr. 28 (67/68) „Ortskern Leeste II“ – Stand Entwurf - BP Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ – Stand Entwurf <p>Bebauungspläne in der Vorbereitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan zur Entwicklung des ehemaligen „Döhle-Gelände“ - Bebauungsplan zur Entwicklung und Gestaltung des Leisterplatzes und anliegender Flächen - Änderung BP Nr. 28 (67/74) „Bahnhof Leeste“ zur Entwicklung eines Mischgebietes am Irrgarten 			
Akteure:	Gemeinde Weyhe und Private		
Kosten:	200.000		
Priorität:	1	Zeitraum:	Seit Ende 2016

M1.2 (1.3). Verkehrsuntersuchungen			
Für eine optimale Verkehrsführung und Gestaltung des Straßenraumes wird ein Verkehrskonzept im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) für die Gemeinde Weyhe erstellt. Ein Baustein des Gesamtkonzeptes beschäftigt sich mit der Verkehrsführung, dem Parkraum und der Straßenraumgestaltung im Ortskern Leeste. Zusätzlich zu dem VEP werden Teilverkehrsgutachten im Rahmen von Bauleitplanverfahren zur Sicherung der Erschließung und Entwicklung von Parkraumkonzepten von Entwicklungsbereichen notwendig.			
Akteure:	Gemeinde Weyhe/Planungsbüro		
Kosten:	90.000		
Priorität:	1	Zeitraum:	Seit Ende 2016

M1.3 (1.4). Beleuchtungskonzept (Energieeffizienz, Gestaltungsqualität)			
Entwicklung eines auf die Belange von gestalterischen Qualitäten und Barrierefreiheit abgestimmten Beleuchtungskonzeptes, das den Ortskern energieeffizient ins richtige Licht rückt und die Besonderheiten des Ortskerns (ländliche Strukturen, alter Baumbestand) unterstreicht. Ein solches Konzept sollte zusammen mit den Bürgern entwickelt werden und sich an dem Beleuchtungskonzept für den Henry-Wetjen-Platz orientieren.			
Akteure:	Gemeinde Weyhe/Planungsbüro		
Kosten:	15.000		
Priorität:	2	Zeitraum:	In Zusammenhang mit den Platzgestaltungen

M1.4 (1.5) Erstellung von Nutzungskonzepten für mindergenutzte Gebäude			
Für die mindergenutzten bzw. leerstehenden Gebäude sollen für den Ortskern adäquate Nutzungen etabliert werden. So könnten z.B. der ehemalige Loksuppen und der denkmalgeschützte Wasserturm für eine kulturelle/kreative Nutzung dienen und im ehemaligen Bahnhofsgebäude neue Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel) etabliert werden.			
Akteure:	Gemeinde Weyhe		
Kosten:	20.000		
Priorität:	2	Zeitraum:	In Zusammenhang mit der Entwicklung der entsprechenden Entwicklungsbereiche

M1.5 (1.6) Modernisierungsvoruntersuchung für Bauvorhaben

Voraussetzung für die Förderung der Modernisierungsmaßnahmen ist die Vorlage einer Modernisierungsvoruntersuchung mit Bauvorentwürfen und einer Kostenschätzung einschließlich notwendiger fachlicher Voruntersuchungen, beispielsweise zur Standsicherheit. Für eine Modernisierungsvoruntersuchung kommen insbesondere das stadtbildprägende Gebäude der „Alten Wache“ am Henry-Wetjen-Platz und das ehemalige Bahnhofsgebäude infrage. Beide Gebäude weisen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

Akteure: Gemeinde Weyhe

Kosten: 20.000

Priorität: 1 **Zeitraum:** fortlaufend

M1.6 (1.7) Verfügungsfonds

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wird die Gemeinde einen Fonds einrichten, der sich i.d.R. zu mindestens 50 Prozent aus privaten Mitteln finanziert und zu gleichen Teilen aus Mitteln der Städtebauförderung kofinanziert wird. Folgende Maßnahmen sollen beispielsweise mit Hilfe des Verfügungsfonds gefördert werden:

- Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtbildes
- Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels
- Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit
- Maßnahmen/Aktionen/Workshops zur Aufwertung der Innenstadt
- Neue Mitmachaktionen und Feste in der Innenstadt.

Über die Verwendung der Gelder aus dem Fonds entscheidet ein lokales Gremium in Eigenregie - der Sanierungsbeirat. Örtlichen Akteuren wird somit die Verwendung der Gelder innerhalb eines definierten Rahmens freigestellt.

Akteure: Sanierungsbeirat, Privat, Gewerbe

Kosten: 100.000, davon 50% StBauF: 50.000

Priorität: 1 **Zeitraum:** laufend

M1.7 (2.) Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

Wesentliche Aufgabe im Sinne eines integrierten, nachhaltigen Konzeptes ist eine regelmäßige Information und Beteiligung der Bürger. Dazu gehört neben öffentlichen Veranstaltungen z.B. im Rahmen des „Tags der Städtebauförderung“ und von Veröffentlichungen auch eine aktive Pressearbeit. Nur so können Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft für den Planungsprozess gefördert werden.


Akteure: Gemeinde Weyhe

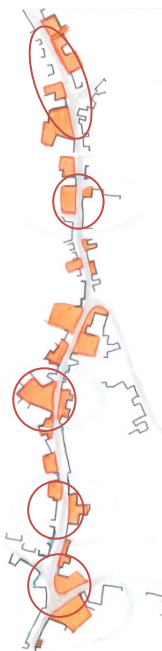
Kosten: 80.000

Priorität: 1 **Zeitraum:** fortlaufend

M1.8 (6.1) Sanierungsträger gem. §159 BauGB			
Für die Umsetzung der Sanierung bedarf es einer kontinuierlichen Beratung der sanierungswilligen Eigentümer. Zu den Aufgaben eines Sanierungsträgers gehören auch die Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen und die verfahrensrechtliche Abwicklung der Sanierung über den gesamten Förderzeitraum.			
Akteure:	Gemeinde Weyhe		
Kosten:	450.000 (6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb)		
Priorität:	1	Zeitraum:	fortlaufend

5.6.2 Maßnahmen an Straßen, Plätzen, Wege (Ordnungsmaßnahmen)

M2.1 (4.4.12) Umgestaltung Leisterplatz (Entwicklungsbereich 4)								
	<p>Für die Gestaltung des Leisterplatzes bietet sich die Durchführung eines Investorenwettbewerbs an.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Neugestaltung darauf zu achten, dass die dörflichen Strukturen aufgegriffen werden. Der historische und erhaltenswerte Baumbestand soll bestehen bleiben.</p> <p>Auf dem Platz selbst soll durch eine ansprechende Möblierung und ergänzende Begrünung Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Eine gastronomische Einrichtung mit Außengastronomie in einem Neubau wäre wünschenswert.</p> <p>Der Platz muss so gestaltet sein, dass er multifunktional beispielbar ist. So ist es den Bürgerinnen und Bürgern z. B. ein Anliegen, auch einen Wochenmarkt zu etablieren. Der Leisterplatz würde sich im zentralen Bereich des Ortskerns dafür anbieten.</p>							
	<table border="1"> <tr> <td>Akteure:</td> <td>Gemeinde Weyhe</td> </tr> <tr> <td>Kosten:</td> <td>600.000 (exkl. Abrissmaßnahmen, Bodensanierung und Grundstücksberäumungen)</td> </tr> <tr> <td>Priorität:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Zeitraum:</td> <td>Kurz- bis mittelfristig</td> </tr> </table>	Akteure:	Gemeinde Weyhe	Kosten:	600.000 (exkl. Abrissmaßnahmen, Bodensanierung und Grundstücksberäumungen)	Priorität:	1	Zeitraum:
Akteure:	Gemeinde Weyhe							
Kosten:	600.000 (exkl. Abrissmaßnahmen, Bodensanierung und Grundstücksberäumungen)							
Priorität:	1							
Zeitraum:	Kurz- bis mittelfristig							

M2.2 (4.4.1) Punktuelle Umgestaltung Leester Straße (Eingangsbereiche, Abschnitt "Leisterplatz")

Durch eine punktuelle Gestaltung der Leester Straße sollen besondere Abschnitte in Szene gesetzt werden. Durch gestalterische Mittel, wie die Ergänzung der Begrünung, eine ansprechende Beleuchtung, die Absenkung der Bürgersteige, einen Wechsel im Belag oder die Einrichtung einer Mittelinsel sollen Teilbereichen betont werden, im Straßenverlauf eine Temporeduzierung und somit auch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Eingangsbereiche Süd und Am Bahnhof könnten durch Baumtore und die Ergänzung der Möblierung inszeniert werden. Besonderes Augenmerk soll auf dem Abschnitt der Leester Straße im Bereich des Leisterplatzes gelegt werden. Dieser ist bei der Gestaltung des Platzes mitzudenken. Durch eine langgezogene Mittelinsel könnte der Bereich zusätzlich betont werden und die Querungsmöglichkeit im Anschluss an die Wegeverbindung aus Richtung Osten erheblich verbessert werden.

Akteure:	Gemeinde Weyhe, Kreis
Kosten:	150.000
Priorität:	2
Zeitraum:	In Zusammenhang mit Platzgestaltung

M2.3 (4.4.17) Einrichtung eines öffentlichen Parkplatzes am Leisterplatz

Öffentliche Parkmöglichkeiten für die Besucher des Leisterplatzes sollen auf dem Parkplatz der Kreissparkasse entstehen. Im Tausch dafür wird der Parkplatz südlich der Kreissparkasse vergrößert werden.

Akteure:	Gemeinde Weyhe, KSK
Kosten:	96.300
Priorität:	1
Zeitraum:	In Zusammenhang mit Platzgestaltung

M2.4 (4.13) Umgestaltung und Neuordnung Henry-Wetjen-Platz und südöstlich angrenzender Flächen (inkl. Abbruch)



Abbildung 15: Wettbewerbsergebniss Gestaltung Henry-Wetjen-Platz (Q.: Kilian + Frenz)

Rahmengebend für die Gestaltung des Henry-Wetjen-Platzes ist, dass die Funktion des Platzes erhalten und gestärkt wird, dass der erhabene Baumbestand erhalten wird und dass der Bürgerbus den Platz befahren kann. Insgesamt ist daraus eine schlichte Gestaltung mit dörflichem Charakter entstanden. Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs liegt vor. Die Umsetzung der Planungen sollen zeitnah beginnen. Für eine temporäre Bespielung des Platzes aufgrund der Baufeldkoordinierung mit dem KBL soll zunächst nach erfolgtem Abbruch der Bestandsbebauung eine temporäre Platzgestaltung vorgenommen werden (s. M2.5.)

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	1.232.000
Priorität:	1
Zeitraum:	kurzfristig

M2.5 (4.4.14) Interims-Platzgestaltung des Henry-Wetjen-Platzes

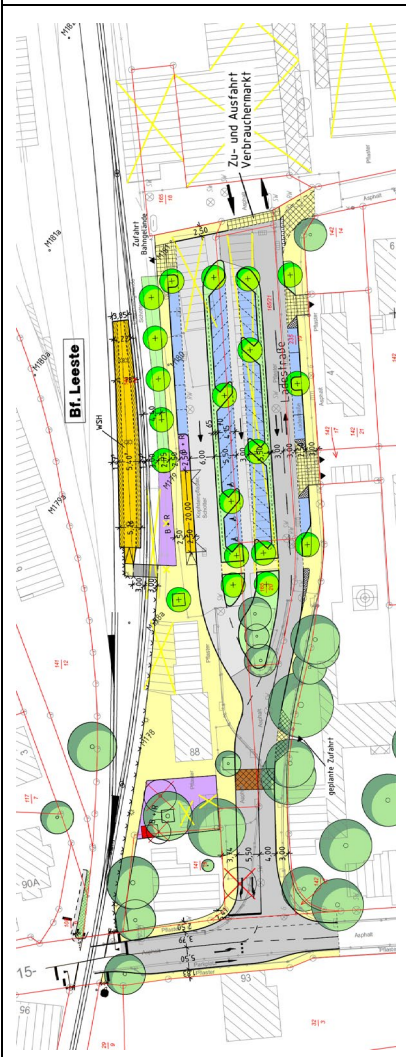


Mobile Elemente auf dem Henry-Wetjen Platz

Die Umgestaltung des Henry-Wetjen-Platzes soll in Zusammenhang mit den Bauarbeiten des Kultur- und Bildungszentrums (M5.1.1) durchgeführt werden. Die Platzgestaltung stellt auch aufgrund der vielen privaten Maßnahmen rund um den Platz eine wichtige Maßnahme zur Stärkung der Ortsmitte dar. Um der Bedeutung dieses Platzes schon kurzfristig gerecht zu werden, soll zunächst eine Übergangsplatzgestaltung durch Pflanzelemente und Stadtmöblierung vorgenommen werden. Die Elemente können nach der umfassenden Umgestaltung des Platzes an anderer Stelle im Sanierungsgebiet zur Bespielung des öffentlichen Raumes eingesetzt werden.

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	150.000
Priorität:	1
Zeitraum:	2019

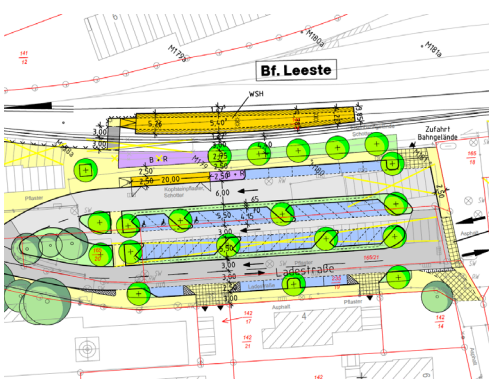
M2.6 (4.4.5) Umgestaltung Ladestraße




Ausbauplan Ladestraße Entwurf (Q.: BPR 2018)

Im Zuge der Entwicklungen auf dem ehemaligen GS Agri-Geländes südlich der Bahngleise (EB 1) wird die Ladestraße umgestaltet, um dem durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes ansteigenden Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Bei der Ansiedlung des Verbrauchermarktes handelt es sich um eine private Maßnahme und der Vorhabenträger übernimmt einen hohen Anteil der Erschließungskosten.

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	240.000 (gemeindlicher Anteil)
Priorität:	1
Zeitraum:	kurzfristig

<p>M2.7 (4.4.19) Einrichtung eines P+R-Parkplatzes am Bahnhof</p>	
 <p>Ausbauplan P+R-Anlage Entwurf (Q.: BPR 2018)</p>	<p>Als Ergänzung zur Inbetriebnahme der Gleisanlage für die Linie 8 in Richtung Bremen, soll im Bereich des Bahnhofs ein Park+Ride-Parkplatz für Pendler entstehen. Auch unabhängig der Planung zur Linie 8 plant die Gemeinde einen öffentlichen Parkplatz in diesem Bereich. Der Parkplatz könnte so angelegt werden, dass der Bus in einer Schleife um den Parkplatz die Richtung wechseln kann.</p>
	<p>Akteure: Gemeinde Weyhe</p>
	<p>Kosten: 150.000 (anteilig)</p>
	<p>Priorität: 2</p>
	<p>Zeitraum: In Zusammenhang mit Verlegung des Bushofes</p>

<p>M2.8 (4.4.15) Verlagerung des Busbahnhofes und Gestaltung eines kleinen Platzes am nördlichen Eingangsbereich</p>	
 <p>Parken und Aufenthalt am nördlichen Eingangsbereich</p>	<p>Im Bereich des Busplatzes wird eine Grünfläche mit Sitzmöglichkeiten entstehen. Der Bereich vor der gastronomischen Einrichtung wird aufgeweitet, damit Platz für Außengastronomie entsteht. Auf dem nur wenig ausgelasteten Parkplatz im Südwesten entsteht eine Wohnbaufläche. Die noch benötigten Stellplätze sollen nördlich der Grünfläche angelegt werden. Hier müssen Flächen angekauft werden. Durch die Gestaltung in diesem Bereich wird auch der nördliche Eingangsbereich in den Ortskern aufgewertet.</p>
	<p>Akteure: Gemeinde Weyhe</p>
	<p>Kosten: 134.000</p>
	<p>Priorität: 2</p>
	<p>Zeitraum: In Zusammenhang mit Verlegung des Bushofes</p>

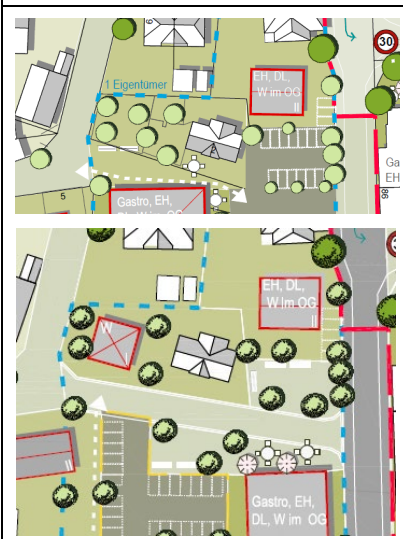
M2.9 (4.3) Gestaltung des ehemaligen "Döhle-Gelände" (EB3)



Zur Vorbereitung eine Neugestaltung des Geländes der ehemaligen Döhle-Safffabrik sind vorbereitende Maßnahmen notwendig. Ein Bebauungsplan soll aufgestellt werden und das Gelände muss freigelegt werden.

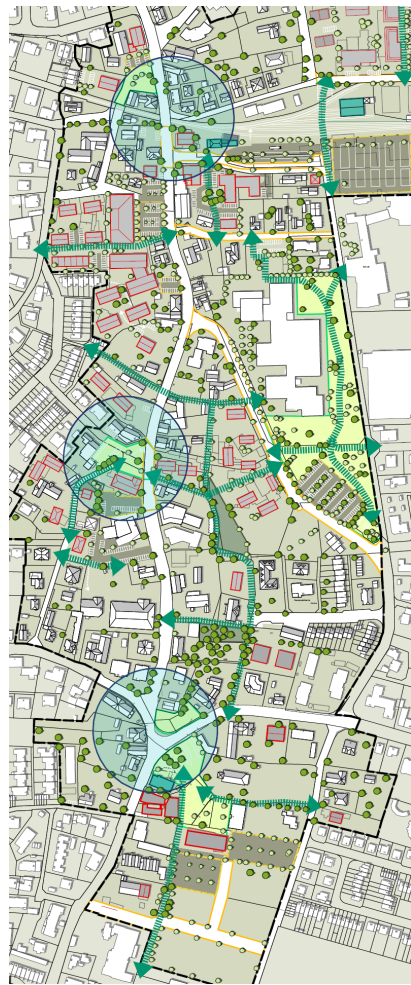
Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	300.000
Priorität:	2
Zeitraum:	mittelfristig

M2.10 (4.4.16) Gestaltung eines kleinen Platzes mit Obstbäumen auf "Döhle-Gelände" (EB3)



Um die historische Bedeutung dieses Bereiches hervorzuheben, soll im Bereich des Döhle-Geländes im Zuge der Neubebauung ein kleiner öffentlicher Grünbereich mit Obstbäumen entstehen.

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	56.000
Priorität:	2
Zeitraum:	In Zusammenhang mit Neuordnung des Döhle-Geländes

M2.11 (4.4.6-4.4.10) Gestaltung von Fuß- und Radwegeverbindungen

Für die Ergänzung und Attraktivierung der Wegeverbindungen durch den Ortskern und einer besseren Anbindung besonderer Orte und der Schwerpunktbereiche müssen neue Wege entstehen und die bestehenden Wege ansprechend gestaltet werden.

1. Gestaltung einer Fuß- und Radwegeverbindung über das Döhle-Gelände (EB3) – 37.800€
2. Gestaltung einer Fußwegeverbindung über die Gleise (EB2) – 40.500€
3. Gestaltung einer Fuß- und Radwegeverbindung inkl. Gestaltung eines Grünzuges zur Verknüpfung des Henry-Wetjen-Platzes und der südlichen Wohngebiete (EB5) – 81.000€
4. Aufwertung von Fußwegeverbindungen im Schulumfeld als Wegeverbindung für das Quartier (Pestalozzistraße - Schulgelände) – 90.000€
5. Gestaltung/Weiterführung der Fußwegeverbindung durch die Ortsmitte und Aufwertung vorhandener Wege – 72.000

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	321.300
Priorität:	1
Zeitraum:	laufend

M2.12 (4.4.2, 4.4.3, 4.4.11) Umgestaltung Straßen (Abschnitt Irrgarten, Kurzer Weg, Schulstraße)

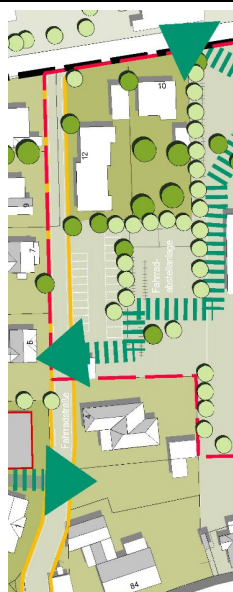
Die Straßen benötigen eine funktionale Neuordnungen und eine gestalterische Aufwertung, wie eine barrierefreie Gehweggestaltung oder Begrünung des Straßenraumes.

Zu dieser Maßnahme gehören:

- die Erneuerung des Fahrbahnprofils,
 - die Optimierung der Verkehrsführung,
 - eine Neuordnung der Stellplätze,
 - eine barrierefreie Ausgestaltung und
 - die Gestaltung durch Möblierung und Beleuchtung.
1. Der Abschnitt des Irrgartens im Entwicklungsbereich 2 soll ansprechend und der zukünftigen Nutzung angepasst werden – 157.500 €
 2. Der Kurze Weg soll zurückgebaut, ggf. für den motorisierten Verkehr geschlossen und gestaltet werden – 45.000 €
 3. Die Schulstraße soll zurückgebaut, verkehrsberuhigt ausgestaltet und ansprechender gestaltet werden – 548.800 €

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	751.300 €
Priorität:	1-2
Zeitraum:	Kurzer Weg – in Zusammenhang mit Neuordnung des Döhle-Geländes Schulstraße – kurz- bis mittelfristig Irrgarten – In Zusammenhang mit Entwicklung des Entwicklungsbereiches – mittelfristig

M2.13 (4.4.4) Umgestaltung Pestalozzistraße zur Fahrradstraße



Die Pestalozzistraße soll als Fahrradstraße umgestaltet werden. Im Zusammenhang damit soll bei der Schule eine zusätzlich überdachte Fahrradabstellmöglichkeit entstehen.

Akteure:	Gemeinde Weyhe, Schule
Kosten:	234.000 €
Priorität:	2
Zeitraum:	kurzfristig

M2.14 (4.4.18) Öffnung und Neuordnung Schulparkplatz (inkl. Begrünung)

Erste Planungsideen sehen vor, den Schulparkplatz neu zu ordnen und in Richtung Schulstraße zu öffnen. Hier könnten auch ergänzende Fahrradabstellmöglichkeiten entstehen.

Akteure: Gemeinde Weyhe, Schule

Kosten: 360.000

Priorität: 2

Zeitraum: Kurz- bis mittelfristig

M2.15 (4.5.1) „Wäldchen“ als öffentlich nutzbaren Freiraum gestalten

Das im hinteren Bereich liegende „Wäldchen“ prägt durch sein Kronenvolumen den Ortskern und auch den Straßenraum der Leester Straße. Es soll erhalten und i.V.m. der neu zu schaffenden Fuß- und Radwegerschließung zu einem öffentlich nutzbaren Freiraum gestaltet werden. Die Fläche wurde durch die Gemeinde erworben.

Akteure: Gemeinde Weyhe

Kosten: 100.000 €

Priorität: 1

Zeitraum: kurzfristig

M2.16 (4.5.2) Gestaltung und Öffnung des Schulgeländes als Quartierspark (Forum Leeste)

Im Zuge der Schulsanierung soll auch das Außengelände neugestaltet werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Durch die Gestaltung von Wegeverbindungen über das Gelände sollen ortszentrale Funktionen, wie das Forum Leeste und die Leester Straße miteinander verknüpft und die angrenzenden Wohngebiete eingefangen werden. Als öffentlicher Bereich soll dieser durch Möblierung und Begrünung aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Akteure: Gemeinde Weyhe

Kosten: 100.000 €

Priorität: 1

Zeitraum: kurzfristig

M2.17 (0.1) Revitalisierung der Gewerbebrache

Die derzeit überwiegend untergenutzten oder brach liegenden Flächen östlich des Bahnhofs (Landwehr / GS agri) sollen zu einem neuen Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Ein Bebauungsplan zur Vorbereitung ist als Satzung am 03.07.2019 beschlossen worden. Für eine Neuansiedlung muss das bestehende Futtermittelwerk abgerissen werden.

Akteure:	Privat
Kosten:	-
Priorität:	1
Zeitraum:	fortlaufend

M2.18 (0.2) Neuordnung Irrgarten (Freilegung + Abbruch)

Die derzeit überwiegend untergenutzten oder brach liegenden Flächen nördlich des Bahnhofs an der Straße Irrgarten (Siloanlagen, Futtermittelwerk) sollen zu einem neuen Einzelhandelsstandort entwickelt werden. In diesem Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für eine Neubebauung muss das Gelände freigelegt und die Gewerbeanlagen abgerissen werden. (Maßnahme erfolgt durch Eigentümer)

Akteure:	Privat
Kosten:	-
Priorität:	1
Zeitraum:	fortlaufend

M2.19 (4.6.1) Förderung quartiersverträglicher Mobilität – Radstation am Bahnhof

Ein wichtiger Aspekt des Verkehrskonzeptes ist es die quartiersverträgliche Mobilität durch die Förderung der Fahrradinfrastruktur zu stärken. Neben der Einrichtung einer Fahrradstraße und einer neuen Abstellanlage im Bereich nördlich der Schule soll auch am Bahnhof eine überdachte Fahrradabstellanlage bzw. eine Radstation entstehen.

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	100.000 €
Priorität:	2
Zeitraum:	In Zusammenhang mit Entwicklungen im Bahnhofsbereich

M2.20 (4.7) Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit

Es ist von besonderer Wichtigkeit, dass im gesamten Gebiet Maßnahmen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten getroffen werden. Ziel ist es, die bauliche Umwelt so zu gestalten, dass sie auch von Menschen mit Beeinträchtigungen ohne zusätzliche Hilfen genutzt und wahrgenommen werden können.

Akteure: Gemeinde Weyhe

Kosten: 770.000 €

Priorität: 1

Zeitraum: fortlaufend

5.6.3 Maßnahmen an Gebäuden und Ensembles (öffentliche und private Baumaßnahmen)

M3.1 (0.3) Errichtung von Räumlichkeiten für ein Kultur- und Bildungszentrum Leeste

Im Rahmen der Neugestaltung des Henry-Wetjen-Platzes sollen sich auch neue Nutzungen in ansprechender Architektur rund um den Platz ansiedeln. So ist südwestlich des Platzes die Ansiedlung eines Kultur- und Bildungszentrums, eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung geplant. In diesem Gebäude wird die Bibliothek, die ihren jetzigen Standort verlieren wird, untergebracht sein (Die Kosten für die Ausstattung der Bibliothek sind nicht Bestandteil dieser Maßnahme). Zusätzlich sollen die Räumlichkeiten für Veranstaltungen genutzt werden. Das Bibliothekscafé im Erdgeschoss soll auch zur Belebung des Platzes beitragen und als sozialer Treffpunkt dienen. Die VHS des Landkreises Diepholz wird sich ebenfalls in diesem Gebäude ansiedeln und ihr Angebot in Leeste vergrößern. Für das neue Gebäude wurde in 2018 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Dabei war es wichtig, die bereits vorhandenen Nutzungen (Seniorenzentrum und Gemeindehaus) mit ihren räumlichen Ressourcen mitzudenken und auch aus wirtschaftlichen Gründen in ein Nutzungskonzept einzubeziehen.

Akteure: Gemeinde Weyhe /Privat

Kosten: - Förderung über „Investitionspakt - Soziale Integration im Quartier“

Priorität: 1

Zeitraum: In Zusammenhang mit Gestaltung des Henry—Wetjen-Platzes (2020/2021)

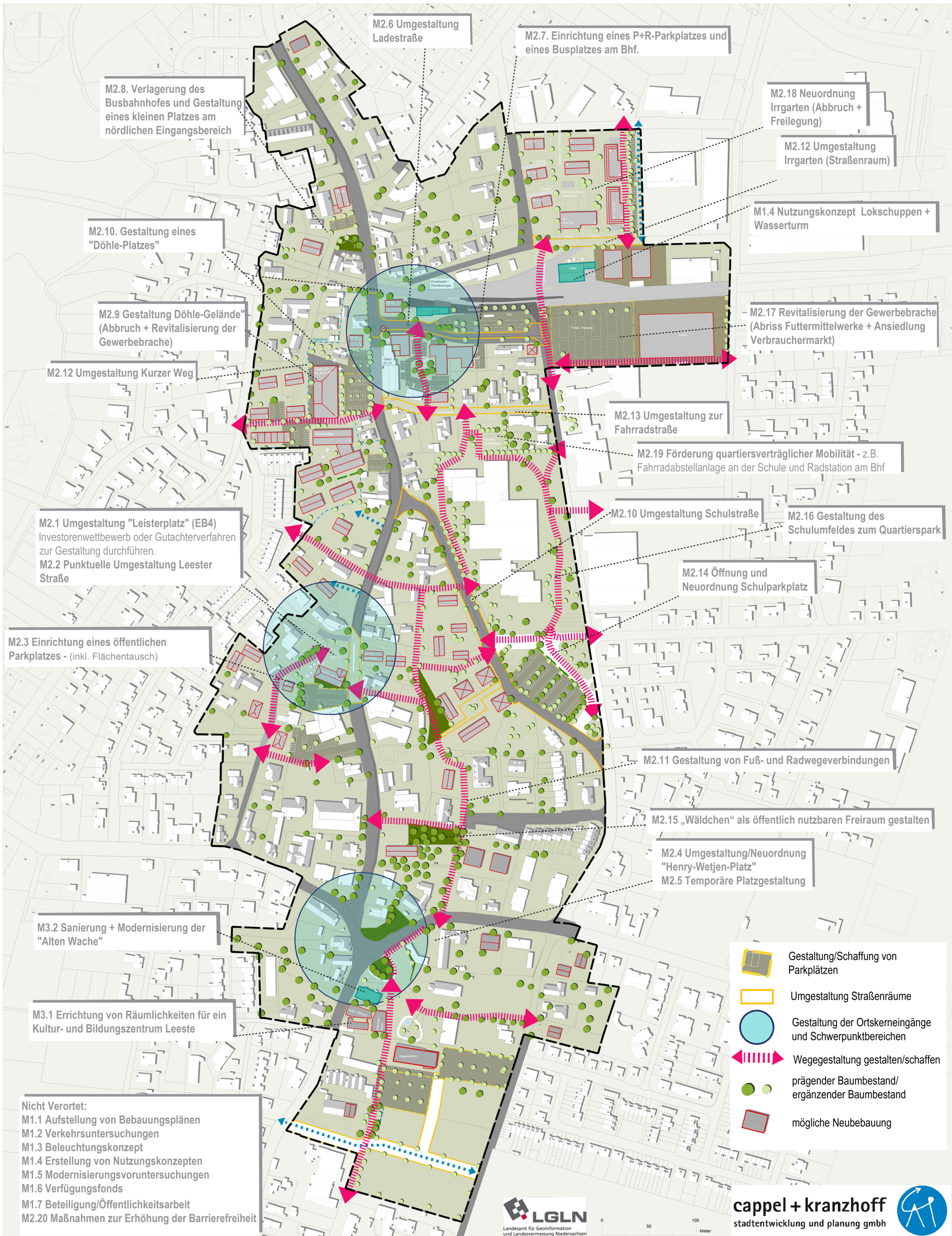
M3.2 (5.1.1) Sanierung und Modernisierung der „Alten Wache“

Bei der Alten Wache handelt es sich sowohl gestalterisch um ein ortsbildprägendes Gebäude als auch funktional um ein bedeutendes Gebäude in der Ortsmitte von Leeste. Das Gebäude wird von mehreren Vereinen, hauptsächlich aber vom Seniorenverein „Alte Wache“ e.V. für Veranstaltungen genutzt. Mehr als 10.000 Teilnehmer im Jahr besuchen die Veranstaltungen und Kurse des Seniorenvereins.

Eine Sanierung dieses Gebäudes im Sinne der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ soll zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Zusätzlich gilt es, ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln und die entsprechenden Nutzungen langfristig zu etablieren.

Akteure:	Gemeinde Weyhe
Kosten:	640.000 €
Priorität:	1
Zeitraum:	fortlaufend

5.7 Maßnahmenplan



M2.8. Verlagerung des Busbahnhofes und Gestaltung eines kleinen Platzes am nördlichen Eingangsbereich

M2.7. Einrichtung eines P+R-Parkplatzes und eines Busplatzes am Bhf.

M2.18 Neuordnung Irrgarten (Abbruch + Freilegung)

M2.12 Umgestaltung Irrgarten (Straßenraum)

M1.4 Nutzungskonzept Lokschuppen + Wasserturm

M2.10. Gestaltung eines "Döhle-Platzes"

M2.9 Gestaltung Döhle-Gelände" (Abbruch + Revitalisierung der Gewerbebrache)

M2.17 Revitalisierung der Gewerbebrache (Abriss Futtermittelwerke + Ansiedlung Verbrauchermarkt)

M2.12 Umgestaltung Kurzer Weg

M2.13 Umgestaltung zur Fahrradstraße

M2.19 Förderung quartiersverträglicher Mobilität - z.B. Fahrradabstellanlage an der Schule und Radstation am Bhf

M2.1 Umgestaltung "Leisterplatz" (EB4) Investorenwettbewerb oder Gutacherverfahren zur Gestaltung durchführen.
M2.2 Punktuelle Umgestaltung Leister Straße

M2.10 Umgestaltung Schulstraße

M2.16 Gestaltung des Schulumfeldes zum Quartierspark

M2.14 Öffnung und Neuordnung Schulparkplatz

M2.3 Einrichtung eines öffentlichen Parkplatzes - (inkl. Flächentausch)

M2.11 Gestaltung von Fuß- und Radwegeverbindungen







M2.15 „Wäldchen“ als öffentlich nutzbaren Freiraum gestalten

M2.4 Umgestaltung/Neuordnung "Henry-Wetjen-Platz"
M2.5 Temporäre Platzgestaltung

M3.2 Sanierung + Modernisierung der "Alten Wache"

M3.1 Errichtung von Räumlichkeiten für ein Kultur- und Bildungszentrum Leeste

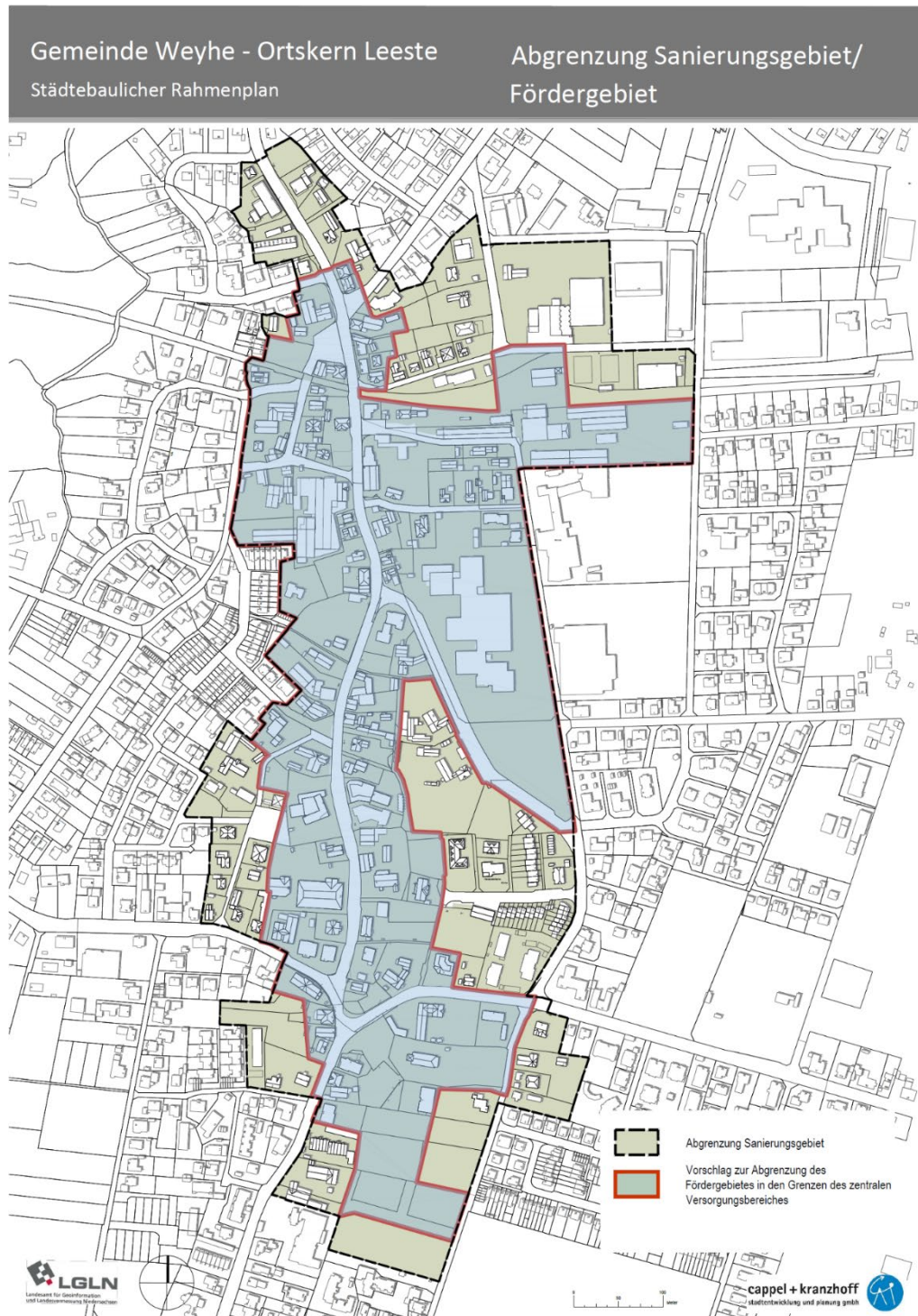
Nicht Verortet:
M1.1 Aufstellung von Bebauungsplänen
M1.2 Verkehrsuntersuchungen
M1.3 Beleuchtungskonzept
M1.4 Erstellung von Nutzungskonzepten
M1.5 Modernisierungsvoruntersuchungen
M1.6 Verfügungsfonds
M1.7 Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit
M2.20 Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit

-  Gestaltung/Schaffung von Parkplätzen
-  Umgestaltung Straßenräume
-  Gestaltung der Ortskerneingänge und Schwerpunktbereichen
-  Wegegestaltung gestalten/schaffen
-  prägender Baumbestand/ergänzender Baumbestand
-  mögliche Neubebauung



5.8 Abgrenzung des Fördergebietes

Zur Förderung des Ortskerns Leeste wurden Maßnahmen, die zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen, entwickelt. Die Maßnahmen befinden sich vorrangig entlang der Leester Straße, im Schulumfeld und im nördlichen Versorgungsbereich. Die Abgrenzung des Fördergebietes entspricht der aktualisierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Die Abgrenzung kann der folgenden Karte entnommen werden.



5.9 Kosten- und Finanzierungskonzept

2. Kosten- und Finanzierungsübersicht						
A. Ausgaben - ISEK / Rahmenplan "Ortskern Leeste", Gemeinde Weyhe						
					Stand:	24.09.2020
Nr.	Maßnahme	Menge	Einheit	EP	Kosten	davon für Klimaschutz, Klimafolgenanpassung
					640.000 €	
1 Vorbereitung der Sanierung						
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan, Altlastenuntersuchungen, Verkehrswertgutachten, sonstige Gutachten	1	pschl.	50.000 €	50.000 €	
1.2	Bebauungspläne	1	pschl.	200.000 €	200.000 €	
1.3	Verkehrsuntersuchungen	1	pschl.	90.000 €	90.000 €	
1.4	Beleuchtungskonzept	1	pschl.	15.000 €	15.000 €	
1.5	Erstellung von (Nutzungs-)Konzepten (u.a. Gutachterverfahren H.-W.-Platz; hochbaulicher Realisierungswettbewerb KBL)	1	pschl.	135.000 €	135.000 €	
1.6	Modernisierungsvoruntersuchungen	1	pschl.	20.000 €	20.000 €	
1.7	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen	1	pschl.	50.000 €	50.000 €	
2 Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit						
	pauschal	1	pschl.	80.000 €	80.000 €	
3 Grunderwerb						
3.1	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	1	pschl.	10.000 €	10.000 €	
3.2	Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung von minder- und fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen sowie im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen (Arrondierung); pauschal	1	pschl.	2.740.000 €	2.740.000 €	
3.3	Grunderwerbssteuer, Notar, Amtsgericht, Vermessung, Verkehrswertgutachten zum Grunderwerb	1	pschl.	200.000 €	200.000 €	
4 Ordnungsmaßnahmen						
					6.197.050 €	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umliegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1	pschl.	20.000 €	20.000 €	
4.2	Betriebsverlagerung, temporäre Verlagerungen bei Gebäudesanierung; pauschal	1	pschl.	50.000 €	50.000 €	
4.3	Entwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches; z.B. Entwicklungsbereich 1 "Bahnhof" 3 "Döhle und 4 "Leisterplatz" (u.a. Abrissmaßnahmen, Bodensanierung und Grundstücksberäumungen); pauschal (Klimaschutzmaßnahmen: Konversion Gewerbebrache; Entsiegelung, neue Fuß- und Radwegeverbindungen)	13.100	m²	50 €	655.000 €	90.000 €
4.4 Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen						
Straßenumbau						
4.4.1	Punktueller Umgestaltung Leisterstraße Abschnitt "Leisterplatz" und Eingangsbereiche (Klimaschutzmaßnahmen: Baumtore und Ergänzung der Begrünung; LED-Beleuchtung)	1.000	m²	150 €	150.000 €	20.000 €
4.4.2	Straßengestaltung Irrgarten Abschnitt EB2 (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung; Entsiegelung; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	1.050	m²	150 €	157.500 €	30.000 €
4.4.3	Umgestaltung Schulstraße (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung; Entsiegelung; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	3.920	m²	140 €	548.800 €	110.000 €
4.4.4	Umgestaltung Pestalozzistraße zur Fahrradstraße, inkl. Abstellmöglichkeit Forum (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Radwegeinfrastruktur; LED-Beleuchtung)	1.300	m²	180 €	234.000 €	120.000 €
4.4.5	Umgestaltung, Verkehrsberuhigung Ladestraße; (anteilig) (Klimaschutzmaßnahmen: Verbreiterung Fuß- und Radwege; Baumpflanzungen; LED Beleuchtung; Konversion Gewerbebrache)	1	pschl.	240.000 €	240.000 €	60.000 €
Gestaltung von Fuß- und Radwegeverbindung						
4.4.6	Gestaltung einer Fuß- und Radwegeverbindung über das Döhle-Gelände (EB3) (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Infrastruktur für Fuß-gänger und Radfahrer im Ortskern; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	420	m²	90 €	37.800 €	29.000 €
4.4.7	Gestaltung einer Fußwegeverbindung über die Gleise (EB2) (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Infrastruktur für Fuß-gänger und Radfahrer im Ortskern; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	450	m²	90 €	40.500 €	32.000 €
4.4.8	Gestaltung einer Fuß- und Radwegeverbindung inkl. Gestaltung eines Grünzuges zur Verknüpfung des Henry-Wetjen-Platzes und der südlichen Wohngebiete (EB5) (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Infrastruktur für Fuß-gänger und Radfahrer im Ortskern; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	900	m²	90 €	81.000 €	63.000 €
4.4.9	Aufwertung von Fußwegeverbindungen im Schulumfeld als Wegeverbindung für das Quartier (Pestalozzistraße - Schulgelände) (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Infrastruktur für Fuß-gänger und Radfahrer im Ortskern; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	1.000	m²	90 €	90.000 €	70.000 €
4.4.10	Gestaltung/Weiterführung der Fußwegeverbindung durch die Ortsmitte und Aufwertung vorhandener Wege (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Infrastruktur für Fuß-gänger und Radfahrer im Ortskern; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	800	m²	90 €	72.000 €	56.000 €
4.4.11	Umgestaltung Wegeverbindung Kurzer Weg (EB3) (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung; Entsiegelung; Baumpflanzungen und Grünanlagen; LED-Beleuchtung)	500	m²	90 €	45.000 €	10.000 €
4.4.6-11 O	Ordnungsmaßnahmen zu Wegeherstellung	1	pschl.	60.000 €	60.000 €	
Umgestaltung/Herstellung Plätze						
4.4.12	Umgestaltung Leisterplatz (Entwicklungsbereich 4) Ausstattung, Aufenthaltsräume, Möblierung, Parkplätze und Begrünung (Klimaschutzmaßnahmen: Versickerung; Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern; LED-Beleuchtung)	3.000	m²	200 €	600.000 €	90.000 €
4.4.13	Umgestaltung und Neuordnung Henry-Wetjen-Platz und südöstlich angrenzende Flächen (Klimaschutzmaßnahmen: Versickerung inkl. Abbindung von RW-Kanal und Entlastung des Vorfluters; Entsiegelung; neue Grünflächen; Anpflanzung von Großbäumen; LED-Beleuchtung; neue Fuß- und Radwegeverbindungen)	8.000	m²	175 €	1.400.000 €	270.000 €
4.4.13 o	Neuordnung Henry-Wetjen-Platz; Abbruch (Ordnungsmaßnahmen)	1	pschl.	82.000 €	82.000 €	
4.4.15	Verlagerung des Busbahnhofes und Gestaltung eines kleinen Platzes am nördlichen Eingangsbereich (Klimaschutzmaßnahmen: Entsiegelung; Baumpflanzungen; LED-Beleuchtung)	1.340	m²	100 €	134.000 €	30.000 €
4.4.16	Gestaltung eines kleinen öffentlichen Platzes mit Obstbäumen auf "Döhle-Gelände" (EB3) (Klimaschutzmaßnahmen: Entsiegelung; Anpflanzung von Obstbäumen und Unterpflanzung)	280	m²	200 €	56.000 €	30.000 €
Umgestaltung Parkplätze						
4.4.17	Einrichtung/Neuordnung eines öffentlichen Parkplatzes am Leisterplatz (inkl. Flächentausch und Gestaltung KSK-Parkplatz) (Klimaschutzmaßnahmen: Versickerung; Baumpflanzungen, LED-Beleuchtung)	1.070	m²	90 €	96.300 €	15.000 €
4.4.18	Öffnung und Neuordnung Schulparkplatz (Klimaschutzmaßnahmen: Entsiegelung; Baumpflanzungen und Grünflächen, Verbesserung Fahrradinfrastruktur; LED-Beleuchtung)	5.090	m²	35 €	178.150 €	45.000 €
4.4.19	Einrichtung eines P+R-Parkplatzes am Bahnhof (anteilig) (Klimaschutzmaßnahmen: Bike+Ride-Stellplätze; Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung; Baumpflanzungen; LED-Beleuchtung)	1.400	m²	110 €	154.000 €	40.000 €
4.5 Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen						
4.5.1	Anlage und Gestaltung eines öffentlich nutzbaren Freiraums in der Ortsmitte "Wäldchen" (Klimaschutzmaßnahmen: Schaffung einer neuen öffentlichen Grünfläche im Ortskern; Baumpflanzungen, Sträucher und Stauden, Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung)	1	pschl.	100.000 €	100.000 €	80.000 €
4.5.2	Gestaltung und Öffnung des Schulgeländes als Quartierspark (auch Außengelände Forum Leeste) hiervon 50% Anteil (Klimaschutzmaßnahmen: Entsiegelung; neue Fuß- und Radwegeverbindungen, Grünflächen und Baumpflanzungen; neue Radabstellplätze)	1	pschl.	0 €	0 €	0 €
4.6 Förderung quartiersverträglicher Mobilität						
4.6.1	Einrichtung einer Radstation am Bahnhof (Klimaschutzmaßnahmen: Verbesserung der Radverkehrinfrastruktur; Verknüpfung Rad/Schiene Linie 8)	1	pschl.	100.000 €	100.000 €	75.000 €
4.7	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal	1	pschl.	770.000 €	770.000 €	
4.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhändervermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	1	pschl.	45.000 €	45.000 €	
5 Baumaßnahmen						
5.1 Öffentliche Baumaßnahmen						
5.1.1	Sanierung und Modernisierung der „Alten Wache“ (Klimaschutzmaßnahmen: Flachdachsanieierung mit extensivem Gründach; Energetische Sanierung Fassade und Fenster; Dezentrale Belüftung Seminarräume)	1	pschl.	640.000 €	640.000 €	450.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5					10.427.050 €	
6 Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte						
6.1	Sanierungsträger				559.023 €	
Summe Ausgaben					10.986.073 €	1.815.000 €
Klimaschutzmaßnahmen, die nicht mit Städtebaufördermitteln durchgeführt werden						1.305.000 €
Summe Klimaschutzmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Ortskern Leeste"						3.120.000 €
B. Einnahmen						
B.1	Die Einnahmen aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) sind noch nicht realisiert und werden geschätzt.				2.378.000 €	
B.2	Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt				400.000 €	
Summe Einnahmen					2.778.000 €	
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten					8.208.073 €	
D. Finanzierung						
zu finanzierende Summe					8.208.073 €	
Anteil Bund (1/3 von gesamt)					2.736.024 €	
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)					2.736.024 €	
Anteil Gemeinde Weyhe (1/3 von gesamt)					2.736.024 €	

5.10 Integratives Handlungskonzept

Das integrative Handlungskonzept soll aufzeigen, wie auf die komplexe Aufgabe der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes durch frühzeitige Koordination der Aktionen und Akteure und die gemeinsame Entwicklung integrierter Lösungsansätze angegangen werden soll. Mit dieser Form des Verfahrensmanagements werden die enge Verzahnung von Maßnahmen und Finanzierung sowie deren umfassende Optimierung sichergestellt.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht soll die Verknüpfung von Aufgaben, Zielen, Aktionen und Akteuren aufzeigen sowie zu einem Bewusstsein gemeinsam zu lösenden Aufgaben beitragen. Es handelt sich dabei um einen ersten Ansatz, der im Zuge der weiteren Planung vertieft und verfeinert werden muss.

Im Sinne der Nachhaltigkeit jeglicher Entwicklung ist es erforderlich, den Prozess der städtebaulichen Erneuerung auf ein breites, gesellschaftliches Fundament zu stellen. Nur so können tragfähige, zukunftsweisende Konzepte verwirklicht werden.

Unterstützende Instrumente können z.B. die Einrichtung eines Verfügungsfonds, die Fortschreibung von integrierten Entwicklungskonzepten mit Bürgerinnen und Bürgern, Maßnahmen zur Information und Publizität der Durchführung, aber auch weitere städtebauliche Rahmenplanungen, städtebauliche Wettbewerbe, Studien und Gutachten sowie Bauleitplanungen sein.

Tabellarische Übersicht zum Handlungskonzept

Handlungsbe- reich	Ziele / Aufgaben	Maßnahmen	Akteure	Prio- rität
Entwicklungsma- nagement	Steuerung von: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfahren, ▪ Finanzierung, ▪ Investitionen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beauftragung von Planern und Gutachtern ▪ Bildung von Arbeitskreisen 	Gemeinde Planer	1
Rahmenplanung, Fachplanungen und Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konkretisierung der Sanierungsziele ▪ Klären der Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von Planungskonzepten ▪ Bearbeitung städtebaulicher Einzelaufgaben ▪ Wirtschaftlichkeitsberechnungen 	Gemeinde Planer Arbeitskreise/Bürger Grundstückseigentümer Träger öff. Belange Wirtschaftsförderung Werbegemeinschaften Projektentwickler/ Investoren Fachgutachter	1
Medienarbeit und Bürgerbeteili- gung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imagepflege ▪ Informationen über geplante Maßnahmen und Ergebnisse ▪ Förderung der Mitwirkungsbereitschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pressearbeit ▪ Bürgerversammlungen ▪ Informationsbroschüren ▪ Ausstellungen 	Gemeinde Planer Arbeitskreise/Bürger Grundstückseigentümer Wirtschaftsförderung Werbegemeinschaften Projektentwickler	1
Bodenordnung und Bodener- werb	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellen der Voraussetzungen für private und öffentliche Investitionen ▪ Ggf. kleinteilig Ankauf von Grundstücksflächen erforderlich ▪ Investitionsanreize bieten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzepte für geeignete Nutzungen und Architekturformen entwickeln ▪ Wirtschaftlichkeitsberechnungen ▪ Machbarkeitsstudien 	Gemeinde Planer Katasteramt Bürger Grundstückseigentümer Projektentwickler/ Investoren Fachgutachter	1
Öffentliche Inves- titionen in: - Straßen- + Platzgestaltung - Wege- verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuordnung der Verkehrsführung ▪ Grunderwerb ▪ Aufwertung des öffentlichen Raums, Stadtverbesserung ▪ Vernetzung von Wegeverbindung ▪ Erhöhung der Freiraumqualitäten 	<p>Baumaßnahmen an / für:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßen, Plätze ▪ Grün- und Freiflächen ▪ Rad- und Fußwegebau und -vernetzung <p>Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben</p>	Gemeinde Planer Bürger/Arbeitskreise Grundstückseigentümer Wirtschaftsförderung Werbegemeinschaften Träger von Gemeinbedarfseinrichtungen	1

Private Investitionen in: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ Handel ▪ Gewerbe ▪ Dienstleistungen ▪ Neuansiedlung von Betrieben oder Betriebsumsiedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ▪ Verbesserung des Geschäftsangebotes ▪ Behebung von Leerständen ▪ Stärkung der Angebotsvielfalt, ▪ Schaffung ortsbezogener Angebote 	Projektentwicklung/ Umbau oder Modernisierung für: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Handel ▪ Dienstleistungen ▪ Betriebsan- und -umsiedlungen ▪ Ausbau Fremdenverkehr ▪ Wohnen ▪ Werbung von Investoren ▪ Beratung über Zuschuss- und Fördermöglichkeiten ▪ Städtebauliche Entwürfe und Modernisierungsvoruntersuchungen 	Gemeinde Planer Bürger/Arbeitskreise Grundstückseigentümer Wirtschaftsförderung Werbegemeinschaften Projektentwickler Fachgutachter Vereine	1
Wohnumfeld + Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steigerung von Wohn- und Freizeitwert ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ▪ Anreize für ökologisches Bauen, für Modernisierung und Instandsetzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum ▪ Gestaltung und Vernetzung von Freiflächen und Wegeverbindungen ▪ Städtebauliche Wettbewerbe 	Gemeinde Planer Bürger/Arbeitskreise Grundstückseigentümer	1
Kultur und Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Gemeinwesenarbeit ▪ Verbesserung des Kulturangebotes ▪ Verbesserung des Angebots an Ausstellungs- und Versammlungsräumen ▪ Jugendarbeit ▪ Verbesserung von Fuß- und Radwegeverbindungen ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ▪ Sicherheit im öffentlichen Raum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung von kulturellen und sozialen Initiativen ▪ Gestaltungsmaßnahmen ▪ Vernetzung von Freiflächen und Wegeverbindungen ▪ Städtebauliche Wettbewerbe 	Gemeinde Planer Bürger/Arbeitskreise Vereine, Verbände Gleichstellungsbeauftragte Schulen	2

6 Quellen- und Literaturverzeichnis

Gemeinde Weyhe (2016): Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Leeste. Basierend auf den vorbereitenden Untersuchungen von Bau-BeCon Sanierungsträger GmbH (2010).

Kilian + Frenz Landschaftsarchitekten (2016): Darstellungen zum Gutachterverfahren zur Neugestaltung des Henry-Wetjen-Platz

Kohaupt, B; Kohaupt, J. (2015): Barrierefreie Verkehrs- und Außenanlagen. Freiraum nach DIN 18040 und weiteren Regelwerken.

Kreikenbaum + Heinemann (2012): Gemeinde Weyhe Ortsmitte Leeste Rahmenplan.

Plan-werkStadt GbR (2013): Ortsmitte Leeste 2030. Ergebnisse des Partizipationsverfahrens.

P3-Planungsteam (1998): Rahmenplanung Ortsteil Leeste.