

Gemeinde Weyhe

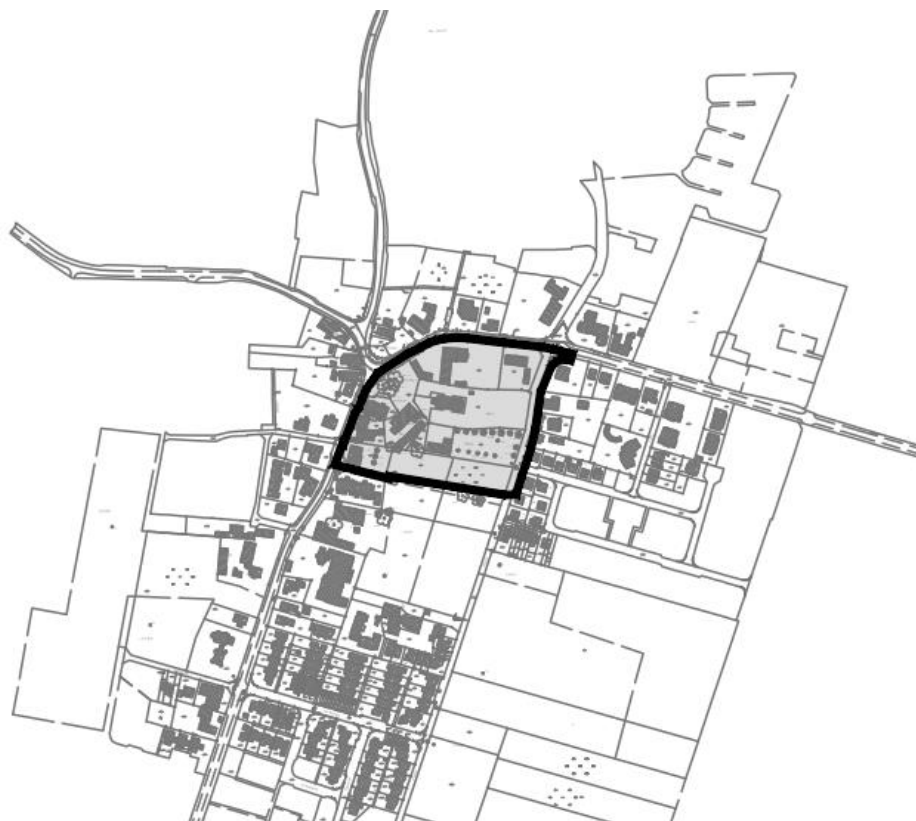
Landkreis Diepholz



Bebauungsplan Nr. 28 (67/105)

„Henry-Wetjen-Platz“

Ortsteil Leeste



Begründung

Verfahren nach § 13 a BauGB

Abschrift

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhalt

| | | |
|---------------|--|-----------|
| Teil I | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung | 1 |
| 0. | Vorbemerkungen | 1 |
| 1. | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass | 1 |
| 1.2 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 2 |
| 1.4 | Bestandsaufnahme | 2 |
| 1.5 | Planungsrahmenbedingungen | 3 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 3. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 7 |
| 3.1 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 7 |
| 3.1.1 | Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 7 |
| 3.1.2 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung | 7 |
| 3.1.3 | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | 8 |
| 3.1.4 | Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 8 |
| 3.2 | Relevante Abwägungsbelange | 9 |
| 3.2.1 | Belange der Raumordnung / Siedlungsstruktur..... | 9 |
| 3.2.2 | Belange der Verkehrserschließung..... | 10 |
| 3.2.3 | Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz | 11 |
| 3.2.4 | Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung/ Löschwasserversorgung | 13 |
| 3.2.5 | Belange von Natur und Landschaft..... | 13 |
| 3.2.6 | Sonstige Infrastruktur..... | 16 |
| 3.2.7 | Altlasten und Altlastenverdachtsflächen..... | 17 |
| 3.2.8 | Baudenkmale/ Bodendenkmale | 17 |
| 3.2.9 | Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel | 17 |
| 4. | Inhalte des Bebauungsplanes | 18 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 19 |
| 4.3 | Verkehrsflächen/ Stellplatzflächen/ Platz/ Geh- und Fahrrecht | 20 |
| 4.4. | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 21 |
| 4.5 | Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen | 21 |
| 4.6 | Grünflächen | 22 |
| 5. | Örtliche Bauvorschriften | 22 |
| 6. | Städtebauliche Übersichtsdaten | 23 |
| 7. | Verfahrensstand | 24 |

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

0 Vorbemerkungen

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für die weitere städtebauliche Entwicklung am und um den „Henry-Wetjen-Platz“ herum wurde eine Anpassung der bisherigen bauleitplanerischen Aussagen erforderlich. Die Planzeichnung wurde für den erneuten Entwurf vollständig angepasst und wird ohne Einschränkungen dem erneuten Beteiligungsverfahren zugeführt.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet ist ein zentraler Bereich im Ortsteil Leeste und soll städtebaulich neu geordnet werden. In diesem Ortsteil bestehen seit Jahren städtebauliche Missstände, die im Zuge der durchgeführten städtebaulichen Rahmenplanung erkannt und aufgezeigt wurden. Aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplanes wurde am 16.03.2016 durch den Rat der Gemeinde Weyhe die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortskern Leeste" im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Ergänzend werden durch die Verlagerung der Gebäude des ärztlichen Notdienstes sowie der Rettungswache vom „Henry-Wetjen-Platz“ an die „Angelser Straße“ großzügige innerörtliche Flächen frei, die einer hochwertigen Gestaltung zugeführt werden können. Die Verlagerung dieser Nutzung wurde bereits vollzogen.

Im Jahr 2011 war in einer früheren gemeindlichen Planung südlich des „Henry-Wetjen-Platzes“ die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums angedacht. Diese Planüberlegungen wurden aufgrund der Dimensionen des Vorhabens und den zu erwartenden Auswirkungen auf den Ortsteil mit den bestehenden Bedenken in der Bevölkerung planerisch nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde Weyhe hält an den grundsätzlichen planerischen Zielen fest, in Weyhe die raumordnerischen Ziele eines über die Grundversorgung hinausgehenden Standortes „Gesundheit und Pflege“ zu realisieren. Diese Überlegungen werden mit den städtebaulichen Zielen zur Umgestaltung der Platzsituation verknüpft.

Neben den bereits durchgeführten Umgestaltungen und Neubauten des Gemeindezentrums mit dem Pfarrhaus ist die Entwicklung eines augenärztlichen Zentrums südlich der Kirche als ein wesentlicher Bestandteil der aktuellen städtebaulichen Entwicklung im Zentrum von Leeste bereits vollzogen worden.

Der Kirchenvorplatz soll mit Wegnahme der Bestandsgebäude des ärztlichen Notdienstes und der Rettungswache einer neuen Nutzung für die Allgemeinheit zugeführt werden. Neben öffentlichen Veranstaltungen, wie Themenmärkte, ist die Bereitstellung von Aufenthaltsflächen in der Diskussion. Nunmehr ist vorgesehen, weitere Umstrukturierungen im Bereich des „Henry-Wetjen-Platzes“ vorzunehmen. Neben der Realisierung eines Kultur- und Bildungszentrums mit Inklusions-Café sollen ergänzende Baurechte entlang der „Leester Straße“ geschaffen werden.

Diese Nutzungen lassen sich mit den bisherigen Planzielen am „Henry-Wetjen-Platz“, Entwurfsstand 2016, nicht realisieren. Da nunmehr auch die Liegenschaften für die Realisierung geklärt sind, sollen die geänderten Planungsziele einer erneuten öffentlichen Beteiligung zugeführt werden. Erforderlich ist hierbei die Anpassung der bestehenden Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Zudem werden in einer weiteren Bauleitplanung die Flächen südlich des Augenzentrums für eine ergänzende wohnbauliche und gemischte Nutzung vorbereitet. Weiterhin werden Stellplatzflächen planungsrechtlich vorbereitet, B-Plan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“, Entwurf 2019.

Zusammenfassend werden die beiden Bauleitplanungen als sinnvolle städtebauliche Ergänzung und Umsetzung der Sanierungsziele im Ortsteil Leeste gesehen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Kreisstraße 116 – „Leester Straße“ sowie südlich der Landesstraße 335 – „Hauptstraße“ im Ortsteil Leeste. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die beiden vorab genannten Straßen sowie im Osten von der „Kirchstraße“. Im Süden bilden die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Gemeindezentrums die Grenze. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Bestandsaufnahme

Der insgesamt ca. 3 ha große Geltungsbereich umfasst neben den eigentlichen Flächen für die bereits genannten Entwicklungsfelder auch die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Kreisstraße 116 - „Leester Straße“ und der Landesstraße 335 - „Hauptstraße“ sowie dem direkten Umfeld der Kirche mit den Friedhofsfreiflächen. Das Bauvorhaben der Augenklinik südlich der Platzfläche wurde in den letzten Jahren bereits realisiert.

Der Kreuzungsbereich „Leester Straße“/„Alte Poststraße“/„Hauptstraße“ stellt einen zentralen Ortsbereich in Leeste dar. Entlang der „Leester Straße“ haben sich neben einigen Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen (DRK, Seniorenzentrum, Versicherung, Optiker) auch vereinzelt Geschäfte und Arztpraxen angesiedelt. In Richtung Westen findet man entlang der „Alten Poststraße“ die Polizei sowie einen großflächigen Einzelhandelsstandort. In Richtung Osten wird der Kreuzungsbereich über eine Grünanlage markiert; es schließen sich die Volksbank sowie Wohngebäude an. Die „Hauptstraße“/„Schulstraße“/„Kirchstraße“ stellt eine wichtige Schulwegeverbindung zu den allgemeinbildenden Schulen in Leeste dar. Die „Hauptstraße“ führt in Richtung Osten auf das Rathaus zu.

Östlich der „Kirchstraße“, die die östliche Grenze des Plangebietes darstellt, befinden sich durch Wohnnutzung (Reihenhaus - und Einzelhausbebauung) geprägte Siedlungsbereiche aus den 70-er und 80-er Jahren. Südlich der landwirtschaftlichen Flächen befinden sich in einiger Entfernung ebenfalls durch Wohnnutzung - hier „Wohnen im Alter“ - genutzte Siedlungsflächen. Die Geschossigkeit beläuft sich in beiden Bereichen im Wesentlichen auf I-II Vollgeschosse. Entlang der

„Leester Straße“ befinden sich auch höhere Baukörper, die bis zu III Vollgeschosse aufweisen und durch eine verdichtete Baustruktur gekennzeichnet sind.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung (2016)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Ergänzungsfunktionen beschrieben. Die infrastrukturell sehr günstige Lage im Raum und die räumliche Nähe südlich des Oberzentrums Bremen bedingen diese Ergänzungsfunktion. Dem Grundzentrum Weyhe wird die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

Das RROP (2016) mit beschreibender und zeichnerischen Darstellung, Begründung und Umweltbericht wurde am 13. Juni 2016 vom Kreistag beschlossen.

Hinsichtlich der medizinischen Versorgung wird dem Grundzentrum Weyhe eine mittelzentrale Teilfunktion „Gesundheit und Pflege“ zugesprochen, um eine über die Grundversorgung hinausgehende medizinische Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Weyhe befindet sich innerhalb eines sehr gut ausgebauten Verflechtungsraumes im Nahbereich von Bremen und erfüllt somit die Versorgungsaufgabe in diesem Bereich für die Umlandgemeinden mit.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplan-Entwurfes entsprechen auch weiterhin den Zielen der Raumordnung.

□ Flächennutzungsplan (1995)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe weist den Planbereich als gemischte Bauflächen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf sowie kleinräumig als Wohnbaufläche aus. Entlang der „Leester Straße“ sowie der „Hauptstraße“ wird der Bestand entsprechend der heutigen Nutzungsstruktur als gemischte Baufläche dargestellt. Der „Henry-Wetjen-Platz“ mit dem Kirchengebäude sowie dem Gemeindehaus wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt; ein kleiner Teil des Friedhofes bereits als Grünfläche. Die Kreisstraße sowie die Landesstraße sind als örtliche bzw. überörtliche Straßen dargestellt, was die Bedeutung der beiden Straßen für die gesamtörtliche Erschließung aufzeigt.

Da die mit dem Bebauungsplan „Henry-Wetjen-Platz“ verfolgten Zielsetzungen den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich der Wohnbauflächen nicht entsprechen, ist eine kleinräumige Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich. Dies betrifft im Wesentlichen die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich des geplanten Augenzentrums, die mit der hier dargestellten Wohnbauflächendarstellung nicht realisierbar gewesen wäre. Im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den geänderten städtebaulichen Zielen anzupassen.

□ Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich selbst gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen. Östlich der „Kirchstraße“ besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 (67/53) „Im Winkel“ aus dem Jahr 1977, der für den Bereich „Aachener Straße“/„Bonner Straße“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Geschossigkeit beläuft sich auf II Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossfläche von 0,7.

Südlich, in einiger Entfernung zum Plangebiet, gilt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 (67/101) „Kirchstraße/Wohnen im Alter“, der in einem Allgemeinen Wohngebiet die Flächen für ein Pflegeheim mit angegliederten Serviceeinrichtungen beordnet. Die Verdichtungsgraden werden über eine maximale Grundfläche pro Baufeld definiert. Die Geschossigkeit wird gestaffelt festgesetzt und steigt von der „Kirchstraße“ mit I Vollgeschoss bis hin zur „Leester Straße“ auf III Vollgeschosse hin an.

Direkt südlich angrenzend wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“ aufgestellt, der neben Urbanen Gebieten, einem Allgemeinen Wohngebiet auch die neue Verkehrsanbindung dieser Flächen sowie an den „Henry-Wetjen-Platz“ und das Augenzentrum städtebaulich steuert.

Im Bereich nördlich der „Hauptstraße“ wird mit dem Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ das Ziel verfolgt, die Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Leeste gemäß den Aussagen des Einzelhandels- und Entwicklungskonzeptes Weyhe sowie die Erhaltung und Entwicklung attraktiver Freiraumstrukturen im Ortskern abzusichern.

Bis auf die genannten Bauleitpläne ist der Ortskern von Leeste einschließlich des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen müssen.

Das Bauvorhaben der Augenklinik südlich des „Henry-Wetjen-Platzes“ wurde auf Basis des Planstandes gemäß § 33 BauGB bereits verwirklicht und wird im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb eines Urbanen Gebietes planungsrechtlich abgesichert.

Die ergänzende Entwicklung im Süden des „Henry-Wetjen-Platzes“ führt in Zusammenhang mit der aktuellen Bauleitplanung zu einer gesamtheitlichen Problemlösung im Bereich der Stellplatzfrage und der Erschließung weiterer Bauflächen in Leeste.

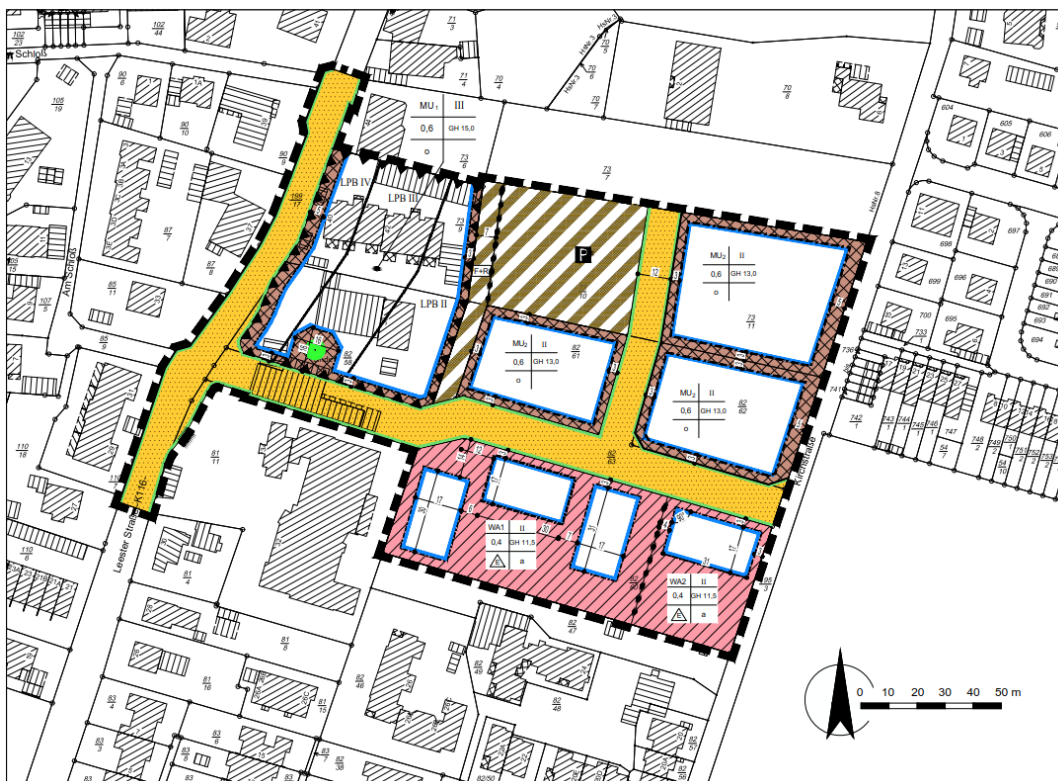


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 28 (67/113) „Südlich Henry-Wetjen-Platz“

□ Sanierungsgebiet Ortskern Leeste/ Rahmenplan Leeste

Die Gemeinde Weyhe hat im Jahr 2012 begonnen einen städtebaulichen Rahmenplan zur Ortskernentwicklung aufzustellen. Dieser zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortskern in Leeste auf. Der Rahmenplan entfaltet keine direkte Bindungswirkung für die Grundstückseigentümer, wird aber aufbauend über Einzelprojekte und Bebauungspläne in seinen Zielen berücksichtigt. Ergänzend wurde Anfang des Jahres 2016 das förmliche „Sanierungsgebiet Ortskern Leeste“ festgesetzt, um die städtebaulichen Missstände im Ortskern Leeste aufzuarbeiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ ist der südlichste Abschnitt dieses großräumigen Sanierungsbereiches in Leeste. In den durchgeführten Bürgerwerkstätten zum Rahmenplan Leeste hat sich gezeigt, dass ein großes Interesse an der Erhaltung wesentlicher Teile der ehemaligen bäuerlichen Kulturlandschaft Leestes und der Bewahrung eines dörflich geprägten Lebensgefühls besteht.

Vor diesem Hintergrund sollen die Ziele der Rahmenplanung über die nachfolgenden Bauleitpläne umgesetzt und realisiert werden. So ermöglicht dieser Bebauungsplan neben einer maßvollen, dem dörflichen Charakter des Leester Ortskerns angemessenen Nachverdichtung im Sinne der Eigenentwicklung auch eine maßvolle und funktionale Erweiterung für gewerbliche, gesundheitliche, öffentliche nicht störende Nutzungen.

Dabei sind jedoch die zentrale Lage um die Kirche herum und der "grüne Eindruck", den der Platzbereich den Besuchern bietet, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die bestehenden und neu durch den Gebäudeabriss entstehenden Freiräume am „Henry-Wetjen-Platz“ sollen sich für die Allgemeinheit öffnen und Aufenthaltsangebote für alle Generationen bieten. So zum Beispiel als Spielflächen für Kinder und Verweilorte für Erwachsene im Sinne eines Markt- und Dorfplatzes. Fußläufige Wegeverbindungen sollen gesichert und zur Vernetzung besonderer Orte erweitert werden.

Der Rahmenplan zeigt hierzu auf, wie kleine und größere Plätze geschaffen werden können, die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen gerecht werden. Neben der innenliegenden "grünen Mitte" soll eine Abfolge kleiner Dorfplätze entlang der „Leester Straße“ Raum für öffentliche Veranstaltungen, einen kleinen Wochenmarkt oder das Verweilen im Ort bieten. Die ortsbildprägenden Baumstrukturen sind als prägende Elemente der "grünen Ortsmitte" langfristig zu erhalten und zu ergänzen.

Der „Henry-Wetjen-Platz“ ist ein zentraler Platz in der Abfolge weiterer Freiraumplätze, die sich in Leeste zeigen und die weiter mit unterschiedlichsten Freiraumfunktionen versehen, ausgebaut werden sollen.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wurde ein hochwertiges Augenzentrum angesiedelt, welches im genannten Fachbereich ein breites Spektrum an Leistungen bereitstellt. Auch die begleitenden Serviceangebote und Dienstleistungen (Optiker und Apotheke) finden Berücksichtigung. Entsprechend der zu erwartenden Nutzungsfrequenz wird der erforderliche Stellplatznachweis östlich des Baukörpers über eine Stellplatzfläche geführt.

Dieses Bauvorhaben wird seitens der Gemeinde Weyhe im Zusammenhang mit der stadtplanerischen Aufwertung des „Henry-Wetjen-Platzes“ als Teil der „Neuen Mitte Leeste“ gesehen. Diese

Zielsetzung beinhaltet eine generelle gestalterische Aufwertung und Belebung des Ortskernes, die durch die Umlagerung bzw. Verlagerung des ärztlichen Notdienstes sowie der Rettungswache ermöglicht wurde.

In Ergänzung der medizinisch ausgerichteten Nutzungen wird nunmehr im westlichen Bereich des Plangebietes mit dem Neubau eines Kultur- und Bildungszentrums mit Bibliothek und Räumen für die Volkshochschule sowie einem Inklusions-Café das kulturelle Angebot in Leeste erweitert und abgerundet.

Ein weiteres Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die geplanten Aufwertungsmaßnahmen am „Henry-Wetjen-Platz“ mit seinen Umgebungsbereichen insgesamt einer planungsrechtlichen Absicherung zuzuführen. Neben einem erlebbaren Platzcharakter mit Aufenthaltsqualitäten im Sinne eines ruhigen Dorfplatzes sollen auch gezielt Ortsfeste, Märkte und Veranstaltungen der Anlieger auf dem „Henry-Wetjen-Platz“ stattfinden können.

Die Ansiedlung dieser neuen Nutzung bedingt eine erhöhte Frequentierung der umliegenden Straßen mit Kfz-Verkehren. Diesbezüglich wurden zur Realisierung des ursprünglich geplanten Augenzentrums/Gesundheitszentrums eine verkehrstechnische Untersuchung sowie ein Immissionsgutachten beauftragt, die hinsichtlich der geänderten Rahmenbedingungen mit dem aktuellen Planstand überprüft wurden und im Ergebnis dieser Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die Ziele der Planung können zusammengefasst wie folgt formuliert werden:

- ▶ Sicherung und städtebauliche Eingliederung der Gemeinbedarfsflächen der Kirche, des Gemeindehauses sowie des Pfarrhauses,
- ▶ Städtebauliche Absicherung der Bestandsnutzungen entlang der „Hauptstraße“ sowie „Leester Straße“ mit geringfügiger Eigenentwicklung und Ergänzung baulicher Strukturen für die öffentliche Nutzung,
- ▶ Absicherung der geplanten Nutzungen Augenzentrum mit Apotheke, Optiker und bis zu 5 Wohneinheiten,
- ▶ Absicherung eines Kultur- und Bildungszentrums am Platz mit Räumen für die Gemeindebibliothek mit Inklusions-Café sowie die Kreisvolkshochschule,
- ▶ Verkehrliche Anbindung der platzbegleitenden Nutzungen (Augenzentrum, Gemeindehaus, Bildungszentrum, Volkshochschule) und einer Stellplatzfläche für 44 Stellplätze mit Anbindung und Erreichbarkeit sowohl über die „Kirchstraße“ als auch über die „Leester Straße“.
- ▶ Ein durchgehender Fuß- und Radweg vom „Henry-Wetjen-Platz“ aus über die neue Straßenanbindung in Richtung „Leester Straße“ und „Kirchstraße“ zur Öffnung des Gebietes.
- ▶ Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrssituation/Immissionssituation sowie der Nachbarschaften, insb. im Bereich der „Kirchstraße“/„Aachener Straße“.

Die Gemeinde Weyhe sieht es für erforderlich an, für dieses Gebiet eine städtebauliche Ordnung über eine Bauleitplanung zu erstellen, um alle betroffenen Belange adäquat berücksichtigen zu können. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage zur maßvollen Nachverdichtung des Ortskerns Leeste und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der durchzuführenden Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden im Verfahren berücksichtigt und entsprechend des Planstandes in die Planung eingestellt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit am 21.05.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dieser Beteiligungsschritt wäre aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB nicht erforderlich gewesen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes hat die Gemeinde im Rahmen einer Bürgerbeteiligung zu den Ergebnissen der Rahmenplanung Leeste die Bürger im Zuge einer freiwilligen Beteiligung über die Ziele der Bauleitplanung informiert.

Im Wesentlichen wurden von einem Teil der Bürger zwei inhaltliche Punkte angesprochen. Zum einen wurde die Dimensionierung des geplanten Augenzentrums sowie die architektonisch Gestaltung als negativ für diesen Bereich des Ortskerns bewertet. Hinsichtlich dieser Bedenken ist auf die raumordnerischen Vorgaben zu verweisen, wonach die Gemeinde Weyhe mit der mittelfunktionalen Teilfunktion „Gesundheit und Pflege“ als Ergänzungsfunktion entsprechend Aufgaben zu erfüllen hat und Flächen für diese Funktionen bereitstellen muss. Mit einer nicht weiter geführten Planung eines Gesundheitszentrums an gleicher Stelle wäre ein weitaus größerer Gebäudekörper im Ortsteil Leeste angesiedelt worden. Das aktuelle Gebäude des Augenzentrums fügt sich mit seinen begleitenden Funktionen in diese raumordnerischen Vorgaben ein. Die Höhe und Farbgestaltung des geplanten Baukörpers entspricht vorhanden Gebäuden in der näheren Umgebung.

Zum anderen wurde auf eine angespannte Verkehrssituation für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, insb. Schulkinder, im Bereich „Kirchstraße“ und Kreuzungsbereich zur „Hauptstraße“ hingewiesen. Unter dieser Maßgabe wurde das Verkehrsgutachten hinsichtlich dieser Fragestellung konkretisiert. Im Ergebnis sieht der Planentwurf eine planerisch verbreiterte Straßenverkehrsfläche vor, die genügend Raum für einen evtl. Straßenausbau bereitstellt.

3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Bürger in einem weiteren Verfahrensschritt eingeholt.

Seitens einiger Bürger wurden die zugeordneten Gestaltungsentwürfe der Platzgestaltung diskutiert und der Wunsch nach Ergänzung einzelner Baurechte geäußert. Die Erweiterung einzelner Baurechte wurde seitens der Gemeinde geprüft und verworfen. Die in der Entwurfsfassung vom August 2016 dargestellten überbaubaren Bereiche umfassen alle bestehenden Hauptgebäude mit jeweils angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten. Zum Zwecke des Lückenschlusses wurde entlang der „Hauptstraße“ ein einzelnes neues Baufeld ermöglicht. Im Bereich der „Leester Straße“ wurden den einzelnen Grundstücken im rückwärtigen Bereich ergänzende Baurechte ermöglicht. Bestehende Nebenanlagen wie Nebengebäude mit genehmigten Nutzungen, Stellplätze und Garagen sind auch weiterhin in den nicht überbaubaren Bereichen zulässig.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Landkreis Diepholz weist auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen hin, die im Zuge der nachgelagerten Ausführungsplanung abzuarbeiten sind. Weiterhin verweist er auf eine Vorabstimmung mit der „Unteren Wasserbehörde“ bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird auf noch zu ergänzende Aussagen zur Betroffenheit der Mischgebietsflächen entlang der Landesstraße hingewiesen. Ergänzend werden Hinweise zu bestehenden Verdachtsflächen und Baudenkmalen im Geltungsbereich gegeben. Diese Anregungen und Hinweise werden in die Planunterlagen eingestellt. Die Aussagen zum Immissionsschutz wurden ergänzt.

Aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzungen werden die Planunterlagen einer erneuten Auslegung zugeführt.

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat einen Fund einer Urnenbestattung aus der Bronzezeit gemeldet. Aufgrund dessen müssen die weiteren Erdarbeiten im Plangebiet mit der „Unteren Denkmalschutzbehörde“ abgestimmt werden.

Im Plangebiet liegen keine Kampfmittelbelastungen hinsichtlich Abwurfmittel vor (LGLN).

Die NABU Ortsgruppe Weyhe gibt Hinweise zur weiteren Ausgestaltung des „Henry-Wetjen-Platzes“. Der Verkehrsverbund Niedersachsen bittet um Ergänzungen zum ÖPNV.

Einige Leitungsträger (Wesernetz Bremen, Harzwasserwerke, Avacon, Deutsche Telekom Technik GmbH) geben Hinweise auf bestehende Leitungen und Messstellen im Geltungsbereich. Die Hinweise und Sicherheitsbestimmungen werden bei anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt und die Abstimmungsgespräche mit den Leitungsträgern frühzeitig geführt.

Der Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach sowie der Mittelweserverband haben unter der Maßgabe der bislang vorgesehenen Versickerung des Oberflächenwassers keine Bedenken.

3.1.4 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Diepholz weist auf die Berücksichtigung des Vermeidungsgrundsatzes Gemäß § 1a BauGB hin. Naturschutzfachlich/artenschutzrechtlich wertvolle Strukturen sind zu schützen. Die Vorgaben des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Planung wird unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes aufgestellt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden auf Ebene der Bauumsetzung beachtet.

Die untere Bodenschutzbehörde weist auf eine Verdachtsfläche hin, für die im Zuge der konkreten Baumaßnahme eine gutachterliche Begleitung angeraten wird. Die Planhinweise werden um einen entsprechenden Hinweis zur Verdachtsfläche hin ergänzt.

Für die Entwässerung des öffentlichen Straßenraumes ist ein Antrag gemäß § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Hinsichtlich des Brandschutzes werden Angaben zur Löschwasserversorgung gegeben. Die Planbegründung wird um die gemachten Angaben ergänzt.

Weiterhin werden noch redaktionelle Ergänzungen der Örtlichen Bauvorschriften gegeben, die in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Der Abwasserverband hat unter der Maßgabe einer dezentralen Versickerung keine Bedenken gegen diese Planung. Die Einleitung von Niederschlagswasser soll nur gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation erfolgen. Dieses wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Einige Leitungsträger (Wesernetz Bremen, Harzwasserwerke, Avacon Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, PLEdoc GmbH) geben Hinweise auf bestehende Leitungen und Messstellen im Geltungsbereich. Die Hinweise und Sicherheitsbestimmungen werden bei anstehenden Baumaßnahmen berücksichtigt und die Abstimmungsgespräche mit den Leitungsträgern frühzeitig geführt.

Der Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach sowie der Mittelweserverband haben unter der Maßgabe der bislang vorgesehenen Versickerung des Oberflächenwassers auch weiterhin keine Bedenken.

Das Evangelische Kirchenamt in Sulingen weist auf das Erfordernis hin, bereits erbbaurechtlich gesicherte Stellplätze im Bereich der Kirche weiterhin einzurichten. Diese vertraglichen Inhalte können nicht über die Bauleitplanung geregelt werden. Die Gemeinde stellt allerdings ausreichend Flächen für die genannten Stellplatznutzungen zur Verfügung.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst hat auf Antrag der Gemeinde eine Luftbildauswertung durchgeführt, die im Ergebnis keine Kampfmittelbelastung ergeben hat.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben nicht zu einer Anpassung der Grundzüge der Planung geführt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung / Siedlungsstruktur

Die Siedlungslage von Weyhe, explizit der Ortschaft Leeste ist geprägt durch eine kleinteilige Baustruktur in direkter Nähe zu landwirtschaftlichen Freiflächen. Entlang der „Hauptstraße“, der „Leester Straße“ sowie „Alte Poststraße“ hat sich eine Geschäftsstruktur entwickelt, die in den letzten Jahren durch die Ansiedlung von gemischten Nutzungen, Wohnbebauung, betreutem Wohnen und den begleitenden Dienstleistungen ergänzt wurde.

Entlang der beiden Hauptstraßen findet man die für Mischgebiete so typische gemischte Nutzungsstruktur vor mit einer gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen, Wohnnutzungen in den Obergeschossen wie aber auch reine Wohngebäude mit z.T. großen Gärten. Im Süden des Gebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit dem typischen großen Hauptgebäude sowie Nebengebäuden.

Die Bauleitplanung sichert über entsprechende Festsetzung die gemischte Baustruktur sowie die Gemeinbedarfsflächen ab und ermöglicht auf den einzelnen Baufeldern noch geringfügige Erweiterungspotentiale, um der zentralen Versorgungslage in Leeste Rechnung zu tragen. Die geplante Ergänzung der Geschäftslagen um ein Augenzentrum mit dem begleitenden Angebot ergänzt das allgemeine Angebot im Ort und verbessert die überörtliche Bedeutung des Versorgungsstandortes von Leeste und der Gemeinde Weyhe.

Die Gemeinde Weyhe erhofft sich von dieser Planung, in Verbindung mit der Umgestaltung des „Henry-Wetjen-Platzes“, eine Aufwertung der zentralen Siedlungslage in Leeste.

3.2.2 Belange der Verkehrserschließung

Im Vorfeld der Bauleitplanung zum „Henry-Wetjen-Platz“ wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die eine Anbindung des ursprünglich geplanten Gesundheitszentrums an das Hauptverkehrsstraßennetz der Gemeinde Weyhe im Ortsteil Leeste untersucht hat¹, die im Rahmen dieser Planung aktualisiert wurden^{2 3}.

Die Verkehrssituation an diesem zentralen Bereich des Ortsteiles Leeste ist geprägt durch die in Ost-West-Richtung verlaufende vorfahrtsberechtigzte „Hauptstraße“ (Landesstraße 335), die an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Leester Straße“ (Kreisstraße 116) anbindet. Östlich hiervon befindet sich ein mit einer Bedarfssignalanlage signalisierter Knotenpunkt, der in Richtung Norden über die „Schulstraße“ das Schulzentrum anbindet sowie in Richtung Süden mit der „Kirchstraße“ die östliche Grenze des Geltungsbereiches darstellt.

Die „Hauptstraße“ (L335) ist aktuell mit 12.200 Fahrten üblich stark belastet. Die beiden Straßen „Schulstraße“ und „Kirchstraße“ sind unter Beachtung der Regelwerke mit 2.350 bzw. 800 Fahrten eher gering belastet. Die „Leester Straße“ (südlicher Abschnitt) ist im Vergleich zur „Hauptstraße“ mit 4.800 Fahrten eher gering belastet. Die „Kirchstraße“ dient vor allem der Erschließung des Wohngebietes „Aachener Straße“ und ist derzeit gering belastet und als Tempo-30 Zone verkehrsberuhigt ausgestaltet. Die genauen Zählergebnisse und Einstufungen der Leistungsfähigkeit sind den Verkehrsgutachten zu entnehmen. An dem für Schüler wichtigen Querungspunkt „Hauptstraße“/„Kirchstraße“/„Schulweg“ wurde ergänzend über eine Verkehrszählung an einem Wochentag (10.05.2016) die aktuelle Verkehrsbelastung ermittelt.

Das Augenzentrum mit seinen begleitenden Stellplatzbereichen wird sowohl von der „Kirchstraße“ aus angebunden als auch von der neuen zu schaffenden Erschließungsstraße südlich des „Henry-Wetjen-Platzes“ aus dem Planrecht des angrenzenden Bebauungsplanes. Zusätzlich werden Zugangsmöglichkeiten für die Besucher sowie Zufahrtmöglichkeiten für die Rettungsfahrzeuge und vereinzelte Botenfahrten (Taxen, Patientenfahrten) vom „Henry-Wetjen-Platz“ aus ermöglicht.

Somit wird eine ausschließliche Anbindung über die „Kirchstraße“ vermieden, die unter Maßgabe der neuen Nutzungen nicht leistungsfähig genug ausgebaut ist. Zudem stellt die „Kirchstraße“ eine wesentliche Wegeverbindung für die Schüler in Richtung Schulzentrum dar, so dass auch diesbezüglich die Konfliktsituation durch eine Entzerrung der Verkehre vermieden wird.

Im Vergleich zur Hauptachse sind die beiden Einmündungen „Schulstraße“ und „Kirchstraße“ eher gering belastet, das Queren und Linksabbiegen in die „Hauptstraße“ bereitet Probleme. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsanstieges bis 2030 um ca. 5 % liegt die Leistungsfähigkeit dieses Kreuzungsbereichs an seinen Grenzen.

Berücksichtigt der Gutachter zu dieser allgemeinen Situation nun die zukünftigen Entwicklungen der baulichen Erweiterungen des Augenzentrums mit Optiker und Apotheke sowie des Kultur- und Bildungszentrums ergeben sich Zunahmen von ca. 425 Kfz-Zufahrten und je 425 Kfz-Abfahrten.

¹ Büro Ulfert Hinz, Hannover, Oktober 2010

² Anbindung geplanter medizinischer Einrichtungen im Bereich des „Henry-Wetjen-Platzes“ an das Hauptstraßennetz der Gemeinde Weyhe (Ortsteil Leeste) Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Mai 2016

³ Aktualisierung und Erweiterung der Verkehrssituation im Bereich des „Henry-Wetjen-Platzes“ inklusive Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes. Gemeinde Weyhe (Ortsteil Leeste) Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Juni 2017

Die „Kirchstraße“ ist mit weniger als 1.000 Kfz/24 h derzeit gering belastet kann aber die Anbindung des neuen Parkplatzes (Augenzentrum, Kultur- und Bildungszentrum, Bibliothek) absolut noch aufnehmen. Die Zusatzbelastungen hierdurch werden als noch verträglich eingestuft.

Die Hauptknotenpunkte „Hauptstraße“/„Kirchstraße“/„Schulstraße“ sowie „Hauptstraße“/„Leester Straße“/„Alte Poststraße“ erhalten nur noch eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit. Die Wartezeiten verlängern sich geringfügig, was im Prognosezeitraum 2030 eine vollständige Signalisierung erforderlich machen kann. Als sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen hat der Verkehrsgutachter neben einem Ausbau des Knotenpunktes oder dem Umbau des Knotenpunktes die Verbesserung der Schaltung der heute bestehenden Bedarfssignalanlage genannt.

Derzeit führen die vorhandenen Bedarfssignalanlagen immer wieder zu Unterbrechungen im Hauptverkehrsstrom, die das Einbiegen der Verkehrsströme deutlich erleichtern. Damit fällt die rechnerische Bewertung der eher schlechten Verkehrsqualität in der Praxis deutlich besser aus.

Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ setzt die benötigten Straßenverkehrsflächen bereits planerisch fest, so dass bei einer späteren Grundstücksverfügbarkeit diese Ziele auch baulich realisiert werden können. Bis dahin wird über organisatorische Maßnahmen seitens der Gemeinde Weyhe eine Verbesserung des Verkehrsflusses zu den Stoßzeiten der Schüler in Betracht gezogen.

Stellplätze

Die bestehenden ca. 30 Stellplätze des „Henry-Wetjen-Platzes“ bleiben auch nach der Umgestaltung im Bestand erhalten. Zusätzlich werden ca. 50 Stellplätze für die Nutzungen um den Platz herum neu angelegt. Ergänzend kommen hier noch die 44 Stellplätze des Augenzentrums hinzu, so dass in Summe ca. 124 Stellplätze in diesem Bereich des Zentrums von Leeste vorhanden sein werden.

Ergänzend zur gewerblichen und allgemeinen Nutzung werden im angrenzenden Bebauungsplan weitere wohnbauliche Nutzungen vorgesehen, für die der Stellplatznachweis im entsprechenden Verfahren geklärt wird.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Bestand ist das Plangebiet über eine Fuß- und Radwegeverbindung südlich des Friedhofes aus wie auch über die Stellplatzbereiche östlich des Augenzentrums aus erreichbar bzw. querbar. Die Planung berücksichtigt zudem eine ergänzende Wegeverbindung in nordsüdliche Richtung westlich des Augenzentrums, die im benachbarten Planverfahren weitergeführt wird und an die neue Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die „Leester Straße“ und die „Kirchstraße“ ausgebildet wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle „Westermoor“, die unter anderem von der Linie 120 (Bremen - Kirchweyhe) bedient wird. Die Haltestelle wird ebenfalls von der Bürgerbuslinie 116 und der Nachtschwärmerlinie N12, sowie weiteren Linien ausgerichtet auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung angefahren.

3.2.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/ Immissionsschutz

Die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches mit der geplanten Ansiedlung einer medizinischen Nutzung (Augenzentrum) macht eine lärmtechnische Betrachtung⁴ erforderlich, da

⁴ Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm Neubau Augenzentrum Klatt, Ingenieurbüro für Schallschutz, Bau- und Raumakustik, 25.04.2016

sich im unmittelbaren Umgebungsbereich des neuen Vorhabens sowohl stark befahrene Straßen als auch schützenswerte Bestandsnutzungen (Wohnnutzung) befinden, die bei der Ausweisung der Bauflächen mit ihren Auswirkungen berücksichtigt werden müssen. Ergänzend werden kleinteilig, den Bestand ergänzende, Baurechte entlang der „Hauptstraße“ und „Leester Straße“ geschaffen, die einer lärmtechnischen Überprüfung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugeführt werden müssen.

Die Siedlungsbereiche nördlich der „Hauptstraße“ wurden in einem Planverfahren zum B-Plan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ bereits lärmtechnisch betrachtet. Auf Grundlage des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Weyhe (2014) wurden Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Aufgrund der vergleichbaren Strukturen und der Nähe zu den Mischgebieten werden die dortigen immissionsschutzrechtlichen Annahmen auf das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ als vergleichbar angesehen und übertragen.

Diese Festsetzung wurde aktuell durch eine lärmtechnische Betrachtung überprüft. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platzes“ wurden im Zuge der lärmtechnischen Beurteilung der Ansiedlung einer medizinischen Nutzung im Süden des Plangebietes aktuelle Verkehrsdaten erhoben, die in diese Betrachtung einfließen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm vorbelastet. In den festgesetzten Misch- und urbanen Gebieten ist infolge von Verkehrslärm mit Lärmwerten von $> 60 \text{ dB(A)}$ nachts zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass sich die geplante Baulückenschließung in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage befinden wird. 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, der in diesem Planfall ausgenutzt wird. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der ermittelten Lärmpegelbereiche werden für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) erforderlich, die im Baugenehmigungsverfahren einzuhalten und nachzuweisen sind.

Zugleich kann durch die Grundrissgestaltung, die Anordnung schutzwürdiger Räume und der Verzicht auf Fenster in schutzwürdigen Räumen entlang der straßenseitigen Fassaden parallel zur „Hauptstraße“ ein wirksamer Schallschutz ermöglicht werden. Zulässig sind Hauseingänge und Nebenräume wie Hauswirtschaftsräume, Toiletten, Bäder und Küchen (keine Wohnküchen). Die Fassadenteile, die rechtwinklig zur „Hauptstraße“ verlaufen sowie die lärmabgewandte Fassadenseite sind von dieser Regelung ausgenommen, da eine Eigenabschirmung des Gebäudes zum Tragen kommt.

Die Umsetzung der formulierten Festsetzung zum Schallschutz soll einen gesunden Schlaf ohne Lärmeinwirkungen ermöglichen.

Augenzentrum

Im Bereich der „Kirchstraße“ und „Aachener Straße“ sind Schutzansprüche eines WA anzusetzen, entlang der Hauptverkehrsstraßen werden für die Bereiche aufgrund der Durchmischung mit gewerblicher Nutzung die Werte eines MI als sachgemäß angesetzt. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für

Verkehrslärmeinwirkungen einzuhalten. Diese liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tags und 50 dB (A) nachts und bei Allgemeinen Wohngebieten bei 55 d B(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen werden für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.

Bei der Berechnung wurde eine Zu- und Abfahrt von der „Kirchstraße“ aus über die Stellplatzfläche angenommen sowie die Anlieferungen der Apotheke und des Optikers einschließlich der Be- und Entladung mit den immissionswirksamen Geräuschen und die Nutzung der Stellplatzfläche zur Tageszeit von 7:00 bis 20:00 Uhr. Der Notdienst ist hiervon ausgenommen worden.

Im Ergebnis der Berechnung sind durch den Betrieb und die Nutzungen des Augenzentrums keine Tagwertüberschreitungen der Beurteilungspegel zu erwarten. Da keine Nutzung zur Nachtzeit stattfindet, ist diese Betrachtung nicht relevant. Hinsichtlich der Spitzenpegelbelastungen (Türenschiagen, Heckklappeschließen) sind aufgrund der Entfernungen zu den schutzwürdigen Nutzungen weder tags noch nachts Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergänzend weist der Gutachter auf eine Anlieferungszeit von 7:00 bis 20:00 Uhr hin und die Einhaltung des Summenschallpegels für technische Anlagen im Freien. Dieser darf einen Wert von 89,3 dB(A) nicht überschreiten und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.4 Belange der Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung/ Löschwasserversorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt aktuell dezentral auf den jeweiligen Grundstücken. Im weiteren Genehmigungsverfahren wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches die Details der Gebietsentwässerung darlegt. Neben einem Ausbau des bestehenden Kanalnetzes besteht die Option einer unterirdischen Rigole unterhalb der Platzfläche. Im weiteren Verfahren wird das weitere Vorgehen geprüft.

Für die Entwässerung des öffentlichen Straßenraums ist rechtzeitig ein Antrag gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen). Die privaten Flächen verfügen über ein ausreichendes Flächenpotenzial für Versickerungsanlagen; es im Interesse der Eigentümer ist, für eine geordnete Entwässerung zu sorgen. Die Gemeinde möchte außerdem die innerörtlichen Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden baulich nutzen. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und der Stand der Technik anzuwenden.

Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e. v. 800 l pro Minute je Löschwasserbereich. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Die o.g. Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Diese Vorgaben werden im Zuge der Baurealisierung berücksichtigt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft

Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes wurde eine Begutachtung des Plangebietes vorgenommen, des Weiteren steht ein Gehölzaufmaß zur Verfügung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche im Ortsteil Leeste im Kreuzungsbereich der „Hauptstraße“ und der „Leester Straße“. Das Gebiet umfasst im Westen und am „Henry-Wetjen-Platz“ eine dichte Bebauung mit hohem Anteil an versiegelter Grundfläche, vor allem auch durch die Parkplatzgestaltung. Ein Siedlungsgehölz mit überwiegendem Anteil an Großgehölzen (Platanen, Ahorn, Mammutbaum) prägt den „Henry-Wetjen-Platz“. Im Norden hingegen kommen noch großflächigere Gärten mit höherem Anteil an Gehölzen vor. Die Marienkirche wird durch eine Grünanlage (Hecken und Einzelbäume) und von dem Friedhof eingerahmt, als Abschirmung zur umgebenden Nutzung ist teilweise eine Mauer errichtet. Nach Süden schließen sich die Neubauten des Gemeinde- und des Pfarrhauses mit Freiflächen an. Im Weiteren ist eine Intensivgrünlandfläche ausgeprägt, die überwiegend als Mähwiese genutzt wird.

Nach der Bewertung des Landschaftsrahmenplanes handelt es sich um Biotoptypen mit Grundbedeutung.

Eingriffsbeurteilung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO unterhalb des in § 13a (1) BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, gilt der zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl gilt es auf die bestehenden Potentiale von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes insbesondere hinsichtlich des Vermeidungs- und Minimierungsaspektes hinzuweisen. Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl wird aufgrund der bestehenden Strukturen mit 0,5 bis 0,6 in diesem hochwertigen Bereich in zentraler Siedlungslage beibehalten. Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend versiegelt und bebaut.

Durch die Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich weiter erhöhen. Versiegelte Bodenbereiche verlieren ihre Funktionen im Naturhaushalt. Vegetationsflächen gehen bei der geplanten Neubebauung für das Augenzentrum verloren; die sonstigen Erweiterungsflächen betreffen bereits Bereiche, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind und eine Nachverdichtung auch ohne Bauleitplanung zulässig gewesen wäre.

Eine Einschränkung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist planerisch nicht vorgesehen. Mit dem Ziel der Innenentwicklung wird eine sehr hohe bauliche Auslastung der Grundstücke für vertretbar angesehen; diese soll nicht durch weitere Einschränkungen der Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben werden.

Bezüglich des zu erwartenden Oberflächenabflusses oder der kleinklimatischen Situation sind keine Änderungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlich abgesicherten Bestand zu erwarten.

Schutzgebiete und geschützte Einzelstrukturen liegen im Gebiet nicht vor.

Im Folgenden erfolgt gemäß den Neufestsetzungen eine Eingriffsbeurteilung gegenüber dem Bestand bzw. den planungsrechtlichen Grundlagen:

- In den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 wird die bestehende Bebauung im Wesentlichen übernommen. Zusätzlich ausgewiesene Baufelder bzw. Erweiterungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, demnach ist eine Bebauung aufgrund des vorliegenden Planungsrechts bereits derzeit möglich, ein zusätzlicher Eingriff liegt nicht vor.

- Mit der Ausweisung des Urbanen Gebietes MU 2 mit Baufeld und einer Stellplatzfläche erfolgt eine Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche (Intensivgrünland). Entsprechend der GRZ von 0,6 zzgl. einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen etc., ist bezogen auf die Gebietsgröße von rd. 3.782 m² eine maximale Versiegelung von etwa 3.026 m² anzunehmen. Diese ist als Eingriff in Natur und Landschaft einzustufen.
- Die Fläche für Gemeinbedarf umfasst die Marienkirche und die Neubauten des Gemeindehauses und des Pfarrhauses, zusätzliche Bauflächen werden nicht ausgewiesen, so dass kein Eingriff vorliegt.
- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Friedhof“, wird im Bestand übernommen, es liegt kein Eingriff vor.
- Die bestandsorientierte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Platz beinhaltet die Übernahme des „Henry-Wetjen-Platzes“ mit ergänzendem Fuß- und Radweg südlich des Friedhofes einschließlich der Gehölze. Ein Eingriff wird nicht vorbereitet.
- Die „Kirchstraße“ wird im Wesentlichen als öffentliche Verkehrsfläche übernommen, nur in Randbereichen erfolgt eine Ausweitung, es liegt aber kein Eingriff vor.

Unabhängig von der Bestandssituation und dem vorliegenden Planrecht sind bei Änderungen, Erweiterungen und Neubebauungen die Grundsätze der Baumschutzsatzung zu beachten.

Wie die o.g. Auflistung zeigt, ist mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU 2) auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche ein Eingriff abzuleiten, der maßgeblich auf die Versiegelung von rd. 3.026 m² Boden zurückzuführen ist.

Doch gelten Eingriffe bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht demnach nicht.

Artenschutz

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Rechtliche Grundlage

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁵

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

⁵ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nm. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Artenschutzrechtlich relevante streng geschützte Pflanzenarten wurden während der Bestandserfassungen nicht festgestellt. Auf Grundlage der Kenntnisse über die geographische Verbreitung der Arten und über ihre Standortansprüche kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine streng geschützten Pflanzenarten vorkommen.

Innerhalb des Plangebietes überwiegen siedlungstypische Strukturen mit Gebäuden, verdichteten Plätzen bis hin zu individuell gestalteten Freiflächen wie gehölzreiche Gärten, offene Spielwiese und einem kleinteilig gestaltetem Friedhof. Die offenen Biotopstrukturen im Süden des Gebietes unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung. Daher sind zum einen Brutvorkommen von weit verbreiteten und häufigen Singvogelarten der Gehölze und Gärten zu erwarten, aber aufgrund der Vorkommen von Altbaumbeständen mit Spalten und Höhlen sind auch höhlenbewohnende Arten wie Spechte und Eulen nicht auszuschließen. An Arten des Offenlandes sind ausschließlich störungstolerante Wiesenbrüter ohne Meidungsräume zu Siedlungsstrukturen und Straßen zu erwarten. Vor allem Arten des Offenlandes bauen ihre Nester jährlich neu und sind somit an wechselnde Brutplätze angepasst.

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich in Spalten und Hohlräumen von Bestandsgebäuden Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus oder Zwergfledermaus befinden können. Bei Hinweisen auf Vorkommen ist daher in anzubauenden oder abzureißenden Gebäudeteilen durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Fledermausquartiere oder Einzelindividuen betroffen sind.

Eine erhebliche Zunahme an Störung ist in dem Plangebiet aufgrund der bestehenden Gebäude und der Nutzungssituation mit Zu- und Abfahrten sowie sonstigen menschlichen Aktivitäten innerhalb des Siedlungszusammenhanges nicht zu erwarten.

Sofern Fledermausquartiere betroffen sind, gilt allgemein, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiershilfen (z.B. an dem verbleibenden Gebäude) sichergestellt werden kann. Dies ist auf der Umsetzungsebene bei der Ausführung des Vorhabens zu regeln.

Fazit:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet aufgrund der Bestandssituation und der somit zu erwartenden, siedlungstoleranten Tierarten nicht prognostiziert, zumal die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

3.2.6 Sonstige Infrastruktur

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Auf dem Gemeindegelände bzw. am Pfarrhaus befindet sich eine Spielplatzfläche, die nach der Umgestaltung erhalten bleiben wird. Auch die Umgestaltungen zum „Henry-Wetjen-Platz“ berücksichtigen mögliche Spielflächen im Allgemeinen und stellen generell eine höhere Aufenthaltsqualität für Nutzer aller Altersgruppen in Aussicht.

3.2.7 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (11/2019) befinden sich im Plangebiet eine erfasste Altablagerung. Für das Grundstück Hauptstraße 6 wurde ein unkonkreter Verdacht benannt (Verdachtsfläche Nr. 251.047.5.902.0309). Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstigen Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

3.2.8 Baudenkmale/ Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Kirche mit Kirchhof, Grabsteine und Einfriedung und Kriegerdenkmäler als Baudenkmale gemäß § 3 NDSchG vorhanden. Sämtliche Baumaßnahmen an einem Baudenkmal sowie in der Umgebung von Baudenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz.

Ergänzend wurde im Plangebiet der Fund einer Urnenbestattung aus der jüngeren Bronzezeit gemeldet. Daher wird bei Erdarbeiten im Plangebiet mit weiteren prähistorischen Funden zu rechnen sein. Anstehende Erdarbeiten im Plangebiet unterliegen demnach einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei der städtebaulichen Planung zum „Henry-Wetjen-Platz“ wird auf die ortsbildprägende Wirkung der Kirche mit den davor befindlichen Freiflächen Rücksicht genommen. Die textlichen Festsetzungen bzw. die örtlichen Bauvorschriften nehmen hierauf Bezug.

3.2.9 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ergänzend hat der Rat der Gemeinde Weyhe am 03.07.2019 den Klimanotstand erklärt mit der Maßgabe, dass bei jeglichen Entscheidungen Lösungen aufgezeigt werden, die sich positiv auf das Klima- Umwelt und Artenschutz auswirken.

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ ermöglichen neue und eine geringfügige Erweiterung bestehender Baurechte im Siedlungszusammenhang. Diese möglichen Neuversiegelungen erfolgen im bereits baulich verdichteten Bestand im Zentrum von Leeste. Somit wird eine Neuausweisung derzeit unberührter Flächen wie z.B. landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vermieden.

Die zentrale Lage der Nutzungen sowie die Anbindung an den ÖPNV ermöglicht den Nutzern vor Ort eine fußläufige Erreichbarkeit und reduziert somit die allgemeine Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr.

Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf, als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, als urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO sowie als Grünflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Mischgebiete

Mischgebiete sind gekennzeichnet durch ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie eignen sich besonders für vorhandene städtebauliche Strukturen und gewachsene Ortskerne bzw. für die Steuerung des nicht beplanten Innenbereiches i.S.v. § 34 BauGB. Die Mischgebietsfestsetzungen entsprechen der aktuellen Nutzung sowie dem Bestand entlang der „Leester Straße“ (K116) und der „Hauptstraße“ (L 335) sowie der gewünschten Ansiedlung einer gesundheitlichen Nutzung (Augenzentrum) im Süden des Geltungsbereiches.

Zum Schutz einer gesunden Mischung der Nutzungsstrukturen und Wahrung der kleinräumigen Baustrukturen sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

Im Mischgebiet sind zum Schutz der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, des Wohnens und auch aus Jugendschutzgründen (Schulweg) darüber hinaus die folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

Urbane Gebiete

Die Gebietstypik des urbanen Gebietes ermöglicht ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei ist die bei Mischgebieten gewünschte gleichgewichtige Nutzungsverteilung bei diesem Gebietstyp nicht erforderlich. Demnach kann eine gewerbliche Nutzung einen wesentlichen Flächenanteil erbringen wie aber auch die wohnbauliche oder auch kulturelle Nutzung, sofern die jeweilige Nutzung für den Gebietstyp prägend vorhanden ist. Die Prägung ist hierbei nicht allein mengenmäßig zu verstehen sondern kann auch durch eine markante Nutzung in nur einem Gebäude erfolgen.

Zur Absicherung eines höheren gewerblichen Anteils ist der zulässige Schutzanspruch der Wohnnutzungen im Tagzeitraum im urbanen Gebiet im Vergleich zum klassischen Mischgebiet niedriger. Das vermindert insbesondere in zentralen Siedlungslagen das planerische Konfliktpotential und fördert das zentrumsnahe Wohnen bei gleichzeitiger Beibehaltung „urbanen Lebens“, wie es durch gastronomische, kleingewerbliche oder auch kulturelle Nutzungen gekennzeichnet ist.

Die Festsetzung der urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 entspricht der gewünschten Siedlungsentwicklung im „Henry-Wetjen-Platz“. Die Gemeinde Weyhe sieht insbesondere für die Neubebauung entlang der „Leester Straße“ sowie im südlichen Plangebiet aufgrund der gewünschten Nutzungsmischung sowie bestehenden Frequentierung des Straßenraumes diesen Gebietstyp als sachgerecht an.

In den Urbanen Gebieten (MU) werden die folgenden, gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):

- Vergnügungsstätten nach § 6a (3) Nr. 1 BauNVO,
- Tankstellen nach § 6a (3) Nr. 2 BauNVO.

Für den geplanten Neubau des Bildungszentrums entlang der „Leester Straße“ werden zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes reduzierte Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,25 zugelassen. Die Gemeinde sieht die Abweichung vom Normmaß der NBauO an dieser Stelle für sachgemäß an. Es handelt sich mit dem Kultur- und Bildungszentrum mit der Bibliothek, der Volkshochschule sowie dem Inklusions-Café um zentrale und für die Bevölkerung bedeutsame Nutzungen, deren Realisierung an dieser öffentlich sehr gut zugänglichen Stelle im Stadtgebiet gesehen wird.

Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden drei Baufelder ausgewiesen, die die bestehenden Gebäude (Gemeindezentrum, Pfarrhaus und Kirche) umfassen. In den Flächen für den Gemeinbedarf sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke,
- Friedhof,
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung,
- Öffentliche und private Bildungseinrichtungen,
- Betriebsbezogenes Wohnen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Wohngrundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Im Einzelnen sind festgesetzt:

Mischgebiete/Urbane Gebiete

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebieten bzw. urbanen Gebieten wird mit 0,5 bis 0,6 festgesetzt und liegt damit innerhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Überschreitungen bzw. Ausnahmeregelungen sind lediglich im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO erforderlich. Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand und trägt weitgehend der höheren Verdichtung entlang der Straßenbereiche mit zwei bis drei Vollgeschossen Rechnung. Ergänzend werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den bestehenden Strukturen im Ortskern von Leeste orientieren.

Die Festsetzungen erfolgen weitgehend bestandsorientiert und geben den einzelnen Baufeldern noch einen Entwicklungsspielraum im Rahmen der Eigenentwicklung bei zukünftigen Nutzungsänderungen. So wird im Mischgebiet MI 3 ein größeres Baufeld festgesetzt, um der Gemeinde die Möglichkeit offen zu lassen, den Platzcharakter auch durch bauliche Raumkanten ausbilden zu können.

Die einzelnen Mischgebiete sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Geschossigkeiten gegliedert. So werden die Bestandssituationen (MI 1, MI 2, MI 3) festgeschrieben aber auch Bezug auf besondere städtebauliche Situationen genommen. So ist im Mischgebiet MI 3 maximal ein Vollgeschoss zulässig (Bestand) bei einer Gesamthöhe von bis zu 7,50 m. Hierdurch wird die

Sichtbarkeit der Kirche von Norden und Westen aus gesehen nicht eingeschränkt. Der offene Charakter des „Henry-Wetjen-Platzes“ ist ein wesentliches städtebauliches Ziel, so dass die bauliche Substanz hier untergeordnet gesehen wird.

Die Baugrenzen entlang der Landesstraße „Hauptstraße“ werden weitgehend bestandsorientiert festgesetzt. Die Baufelder werden zur rückwärtigen Seite hin erweitert und bieten noch einen Entwicklungsspielraum für die jeweiligen Grundstücke, um die städtebaulich guten Lagen optimal ausnutzen zu können, ohne das Ortsbild zu überfrachten.

Parallel zum Eingangsbereich des „Henry-Wetjen-Platzes“ erhalten die beiden Baufelder MI 3 und MU 1 je eine Baulinie, die eine bauliche Rahmung des Platzes erforderlich macht. Beide Seiten werden heute bereits durch Gebäude gebildet, die Gemeinde möchte dieses Gestaltungsprinzip beibehalten.

Die Bauweise wird in allen Misch- und urbanen Gebieten als offene Bauweise gewählt; auch das mittlerweile realisierte Augenzentrum fügt sich mit einer Gesamtgebäuelänge von weniger als 50 m in die offene Bauweise ein.

Fläche für den Gemeinbedarf

Südlich der Kirche werden zwei Baufenster für das Gemeindehaus sowie das Pfarrhaus festgesetzt und umfasst die mittlerweile realisierten Gebäude mit einiger Entwicklungsfläche. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 sehr niedrig festgesetzt und entspricht somit dem großen Grundstück sowie dem offenen Charakter dieser Fläche. Entsprechend den architektonischen Vorgaben liegt die Geschossigkeit bei zwei Vollgeschossen.

Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung werden grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten zugelassen, da diese je nach Bauausführung einen größeren Freiflächenbedarf haben können (z.B. ca. 150 m² Gartenfläche zur Verlegung von Erdwärmekollektoren für ein Einfamilienhaus). Durch die mit den Anlagen verbundenen horizontalen thermischen Auswirkungen (Wärmeentzug aus Boden und Grundwasser) sind ggf. dennoch Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Anhaltspunkte für die Abstände gibt Anhang 1 des „Leitfadens Erdwärmenutzung in Niedersachsen“, der auch Grundlage für z.B. eine ggf. erforderliche (je nach Anlagentyp) Erlaubnisentscheidung der Wasserbehörde ist. Die Prüfung und ggf. Festlegung der Grenzabstände erfolgt im Zuge des Baugenehmigungs- und wasserrechtlichen Anzeigeverfahrens nach der NBauO und dem Niedersächsischen Wassergesetz.

4.3 Verkehrsflächen/ Stellplatzflächen/ Platz/ Geh- und Fahrrecht

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen werden die östlich liegende „Kirchstraße“ sowie die „Hauptstraße“ mit ihren geplanten kleinräumigen Erweiterungsflächen festgesetzt. Die Straßentrasse der „Kirchstraße“ mit 10 m ermöglicht eine Straßengestaltung mit separat geführtem Fuß- und Radweg. Die Aufweitung des Straßenverkehrsraumes im Einmündungsbereich „Hauptstraße“/„Kirchstraße“/„Schulstraße“ geht zulasten der beiden benachbarten Grundstücksanlieger, die jedoch von der Gemeinde hierüber in Kenntnis gesetzt wurden und das Planvorhaben unterstützen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen im Bereich des Augenzentrums ist ein Stellplatzbereich für ca. 44 Stellplätze inkl. Behindertenplätze vorgesehen. Diese Stellplätze können nach derzeitigem Planungsstand in den Abendstunden und den Wochenenden auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund wird die

Überschreitung der in § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannten Grundflächenzahl von 0,8 um 0,1 auf höchstens 0,9 festgesetzt.

Der namensgebende „Henry-Wetjen-Platz“ wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzt. Dies ermöglicht neben den gewünschten ruhigen freiraumplanerischen Nutzungen auch eine bedingte verkehrliche Nutzung, wie sie zur Überführung durch die Rettungsdienste oder auch die Anlieferung und Versorgung der platzbegleitenden Gebäude sowie für die Anlage von Stellplätzen erforderlich ist.

Zur Sicherung einer fußläufigen Anbindung des „Henry-Wetjen-Platzes“ von der „Kirchstraße“ aus wird der nördlich des Gemeindehauses auf privatem Grund verlaufende Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und steht somit als öffentlicher Weg der Allgemeinheit zur Verfügung.

4.4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zu versickern (z.B. Sickermulden, Sickerteiche oder auch über unterirdische Anlagen). Bei der Bauausführung sind die gelten Normen und der Stand der Technik anzuwenden.

Mit dieser Festsetzung ist gesichert, dass bei der späteren Grundstücksgestaltung die Belange des Oberflächenwassers und ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser berücksichtigt werden. Zudem werden die bestehenden Leitungsnetze nicht weiter mit zusätzlichen Wassermengen belastet.

4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Absicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen, die aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung der öffentlichen Straßen gutachterlich als Festsetzung empfohlen wurden.

So werden zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen bestimmte baugestalterische Anforderungen erforderlich. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III, IV und V sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

| | | Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB | |
|------------------|--------------------------------------|--|----------------|
| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u.ä. o.ä. | Büroräume o.ä. |
| II | 56-60 | 30 dB | 30 dB |
| III | 61 bis 65 | 35 dB | 30 dB |
| IV | 66 bis 70 | 40 dB | 35 dB |
| V | 71-75 | 45 dB | 40 dB |

Zugleich werden für die Grundrissgestaltung und die Anordnung von schutzwürdigen Räumen und Fenstern Vorgaben getroffen. Entlang der straßenseitigen Fassaden parallel zur „Hauptstraße“ dürfen keine Fenster von schutzwürdigen Räumen angeordnet werden. Zulässig sind Hauseingänge und Nebenräume wie Hauswirtschaftsräume, Toiletten, Bäder und Küchen (keine Wohnküchen). Die Fassadenteile, die rechtwinklig zur „Hauptstraße“ verlaufen sowie die lärmabgewandte Fassadenseite sind hiervon ausgenommen, da eine Eigenabschirmung des Gebäudes zum Tragen kommt.

Mit diesen Festsetzungen sind die planerischen Vorgaben zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gegeben.

4.6 Grünflächen

Der Friedhof wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. § 84 Abs. 6 NBauO erlaubt außerdem die Übernahme solcher örtlicher Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan.

Für den unmittelbaren Umgebungsbereich um die Kirche und den „Henry-Wetjen-Platz“ herum werden für die baulichen Anlagen örtliche Bauvorschriften vorgesehen, die der zentralen Situation Rechnung tragen. Der Kirchenbau sowie die „Alte Wache“ wirken mit ihren Baukörpern dominant auf die Umgebung, so dass sich die anderen baulichen Anlagen diesem Erscheinungsbild unterordnen bzw. hierauf Bezug nehmen sollen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebiete und die Gemeinbedarfsflächen mit Ausnahme des Flurstückes 63/1 (Kirchengrundstück).

Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz und sind nur bei evtl. Umbau- bzw. Neubauarbeiten hiervon betroffen. Im Bebauungsplan wurde zur Bestimmung von Form und Farbe der Dächer und Fassaden folgendes festgesetzt:

Dachform und Dachneigung

Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung der Hauptkörper darf nicht weniger als 15° betragen. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 7 NBauO sowie Wintergärten und die obere Dachfläche bei Mansardenbauweise in den übrigen Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen.

Die Baukörper im Urbanen Gebiet MU2 sind von den vorgenannten Maßgaben in 2.1 zur Dachform und Dachneigung ausgeschlossen.

Fassadengestaltung / Dacheindeckung

Die Außenwände der Gebäude sind in Klinkerbauweise in roten bis rotbraunen, graubeigen sowie dunkel-anthrazitfarbenen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 7011, 7012, 7015, 7016 sowie 7035 bis 7038 zu gestalten. In untergeordnetem Mengenanteil der Fassade können auch Fassadenputz oder Vorhangfassaden in weißen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farben 9001 bis 9003, 9010 und 9016 verwendet werden.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit geneigten Dächern dürfen ausschließlich nicht glänzende Materialien in roten bis rotbraunen sowie grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3011, 3013, 3016 sowie 7011 bis 7016 verwendet werden. Garagen, überdachte Stellplätze, Nebengebäude sowie Wintergärten sind hiervon ausgenommen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind zulässig.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

| Flächenfestsetzung | Größe |
|---|-----------------------------|
| Mischgebiete MI 1 bis MI 3 | 6.479 m ² |
| Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 | 7.563 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 4.202 m ² |
| Verkehrsfläche (öffentlich) | 1.925 m ² |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Platz“ | 4.412 m ² |
| Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „F und R“ | 358 m ² |
| Grünfläche öffentlich (Friedhof) | 4.722 m ² |
| Gesamtgröße | 29.661 m² |

7 Verfahrensstand

| Verfahrensschritt | |
|---|----------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des VA der Gemeinde Weyhe | 27.04.2016 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der örtlichen Tagespresse | 11.05.2016 |
| Freiwillige Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 21.05.2016 |
| Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 10.09.2016 |
| Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 12.09.2016 - 12.10.2016 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 12.09.2016 - 12.10.2016 |
| Bekanntmachung der erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB | 18.09.2019 |
| Erneute Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB | 27.09.2019 – 30.10.2019 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 27.09.2019 – 30.10.2019 |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | 11.03.2020 |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB | 01.10.2020 |

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 19.08.2020

gez. Hinrichsen

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Weyhe, den 10.09.2020

L.S.

gez. Frank Seidel

Bürgermeister