

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“
der Gemeinde Weyhe

1. Planungsanlass und Planungsziel

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 der vorbereitenden Untersuchungen 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.

Grundsätzliches planerisches Ziel der Gemeinde Weyhe ist die Realisierung der raumordnerischen Ziele eines über die Grundversorgung hinausgehenden Standortes „Gesundheit und Pflege“. Damit verknüpft soll die Platzsituation umgestaltet werden.

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. Die beiden Nutzungen Notdienst und Rettungswache wurden bereits verlagert. 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.

Um diese Nutzungen am „Henry-Wetjen-Platz“ realisieren zu können wurde der Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) aufgestellt, der auf Grundlage des Planrechtes einen rechtssicheren Zustand schafft. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage zur maßvollen Nachverdichtung des Ortskerns Leeste und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Er wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Konkret wurden für die Bauleitplanung die folgenden Ziele und Grundzüge der Planung formuliert:

- 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“.

2. Umweltbelange

- Zur Einschätzung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes wurde eine Begutachtung des Plangebietes vorgenommen, des Weiteren stand 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.
- 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.
- Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). 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. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit am 21.05.2016 gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wurden Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung des geplanten Augenzentrums sowie der architektonischen Gestaltung geäußert. Diesbezüglich wurde auf die raumordnerischen Vorgaben vermiesen, wonach die Gemeinde Weyhe mit der

mittelzentralen Teilfunktion „Gesundheit und Pflege“ als Ergänzungsfunktion entsprechend Aufgaben zu erfüllen hat und Flächen für diese Funktionen bereitstellen muss. Das aktuelle Gebäude des Augenzentrums fügt sich mit seinen begleitenden Funktionen in diese raumordnerischen Vorgaben ein. Die Höhe und Farbgestaltung des geplanten Baukörpers entspricht zudem 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 wurden das Verkehrsgutachten sowie der Planentwurf konkretisiert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB diskutierte die Öffentlichkeit über die Gestaltungsentwürfe der Platzgestaltung sowie die Ergänzung einzelner Baurechte. Im Zuge dessen wurde zum Zwecke des Lückenschlusses entlang der „Hauptstraße“ ein einzelnes neues Baufeld ermöglicht. Im Bereich der „Leester Straße“ wurden den einzelnen Grundstücken im rückwärtigen Bereich ergänzende Baurechte ermöglicht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

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

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

Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege meldete einen Fund einer Urnenbestattung aus der Bronzezeit. 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 gab Hinweise zur weiteren Ausgestaltung des „Henry-Wetjen-Platzes“. Der Verkehrsverbund Niedersachsen bat um Ergänzungen zum ÖPNV.

Einige Leitungsträger (Wesernetz Bremen, Harzwasserwerke, Avacon, Deutsche Telekom Technik GmbH) gaben 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 brachten unter der Maßgabe der bislang vorgesehenen Versickerung des Oberflächenwassers keine Bedenken hervor.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Der Landkreis Diepholz wies 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 wies auf eine Verdachtsfläche hin, für die im Zuge der konkreten Baumaßnahme eine gutachterliche Begleitung angeraten wird. Die Planhinweise wurden 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 wurden Angaben zur Löschwasserversorgung gegeben. Die Planbegründung wurde um die gemachten Angaben ergänzt.

Weiterhin wurden 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) gaben 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 brachten unter der Maßgabe der bislang vorgesehenen Versickerung des Oberflächenwassers auch weiterhin keine Bedenken hervor.

Das Evangelische Kirchenamt in Sulingen wies 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 Luftbilddauswertung durchgeführt, die im Ergebnis keine Kampfmittelbelastung ergeben hat.

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

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/105) ist die städtebauliche Neuordnung einer Bestandssituation im Ortsteil Leeste. 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.



NWP-Planungsgesellschaft mbH

Oldenburg, den 19.08.2020

gez. Hinrichsen

Weyhe, den 10.09.2020

L.S.

gez. Frank Seidel

Bürgermeister