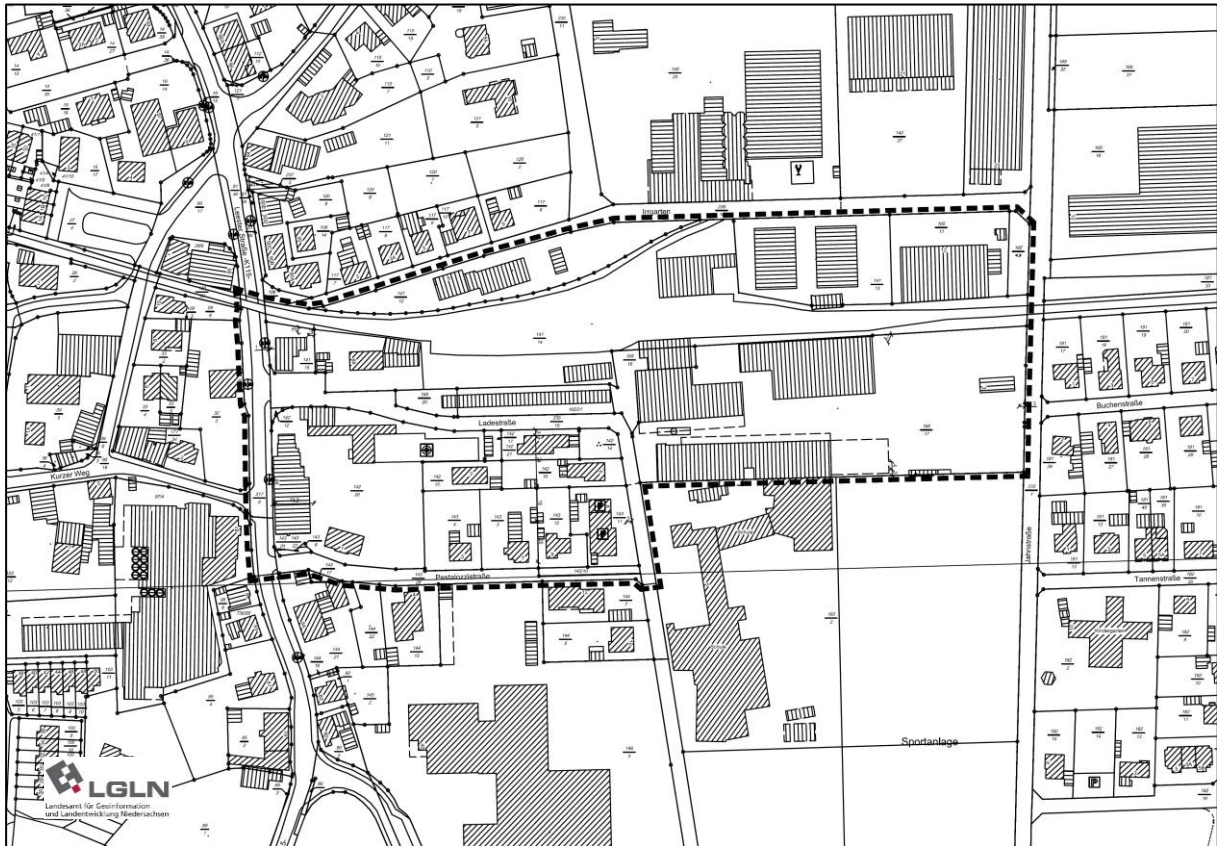


Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“



Begründung

Abschrift



Gemeinde Weyhe
Rathausplatz 1, 28844 Weyhe
Tel. 04203/71 -0, Fax -142
rathaus@weyhe.de, www.weyhe.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Peter Kranzhoff,
Lena Kallischko

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
2 Bestandssituation	4
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	4
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung	4
2.3 Landschaftsplanerische Grundlagen	5
2.4 Altlasten und Altablagerungen	7
2.5 Artenschutz	8
3 Planerische Rahmenbedingungen	9
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	12
3.3 Benachbarte Bebauungspläne	14
4 Inhalte der Planung	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	17
4.4 Grünordnung	18
4.5 Geh- und Leitungsrechte	19
4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	19
4.7 Verkehr	21
4.8 Ver- und Entsorgung	22
4.9 Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung	23
4.10 Immissionsschutz	24
5 Aussagen zur Eingriffsregelung	28
6 Hinweise	28
7 Maßnahmen zur Verwirklichung	29
7.1 Bodenordnung	29
7.2 Kosten und Finanzierung	29
8 Flächenangaben	30

Anlagen

- Die Ladestraße in Weyhe-Leeste als Standort für einen Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, erstellt von Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, Mai 2018
- Lageplan Famila Weyhe, erstellt von AX5 architekten, Kiel, Januar 2019
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ der Gemeinde Weyhe, erstellt von Bartels Umweltplanung, Hamburg, Januar 2019
- Simulationsuntersuchung „Leester Straße / Ladestraße“, erstellt von brenner BERNARD ingenieure GmbH, Bremen, März 2017
- Lageplan Ausbau Ladestraße, erstellt von BPR Beraten, Planen, Realisieren, Bremen, September 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) der Gemeinde Weyhe, erstellt von Lairm Consult GmbH, Bargteheide, Januar 2019

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 753), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Der Bahnhof Leeste und sein Umfeld sind als einer von drei Schwerpunktbereichen in den vorbereitenden Untersuchungen zum förmlich festgestellten städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“ genannt. Danach sollen die derzeit überwiegend untergenutzten oder brach liegenden Flächen östlich des Bahnhofs (Landwehr / GS agri) zu einem neuen Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Für die Neuordnung und Erschließung der Flächen sind umfangreiche Abrissmaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen und Grundstücksberäumungen erforderlich. Auch Bodensanierungsmaßnahmen können erforderlich sein, da Altlasten aufgrund der Nutzungen möglich sind.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“. Für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs 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.

Im Bebauungsplan soll eine Feinsteuerung der Sortimente vorgenommen werden, um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Die regionale und kommunale Zentrenverträglichkeit ist – zusammen mit Aussagen zu den Sortimenten – in einem Einzelhandelsgutachten nachzuweisen. Ein begleitendes Verkehrsgutachten wird die verkehrlichen Auswirkungen untersuchen und ggf. notwendige Maßnahmen vorschlagen. Im Verkehrsgutachten werden neben der Organisation und Sicherung der neuen Erschließung für den Einzelhandel auch die Neustrukturierung der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen der zukünftigen Nutzung des Bahnhofs für den Personenverkehr sowie Schaffung einer sicheren Zuwegung zu den Schulen betrachtet.

Neben dem Einzelhandelsstandort selbst ist auch die Umgestaltung des Bahnhofsareals Gegenstand der Planung. Hier bietet sich die Chance, mit der Verlegung des Busplatzes zum

Bahnhof nicht nur eine funktionale Verknüpfung zwischen den Verkehrsträgern zu verbessern, sondern auch ein einheitliches und zusammengehöriges Ortsbild zu schaffen.

Im Bereich südlich der Ladestraße ist es notwendig die Gemengelage aus Schützenverein, Gastronomie und Wohnen neu zu ordnen und aufzuwerten. In Verbindung mit der zukünftigen Nutzung des Bahnhofs im Personenverkehr und dem für gastronomische Nutzung geeigneten Bereich ist auch eine qualitätvolle Umgestaltung der Freiräume mit prägendem Altbaumbestand von Bedeutung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“ erarbeitet, dessen Inhalte und Ziele bei der Bearbeitung des Bebauungsplans grundlegend sind.

Erfordernis der Planaufstellung

Für den größten Teil des Geltungsbereichs liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die nordöstlichen Flächen an der Kreuzung Irrgarten/Jahnstraße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 (67/74) „Bahnhof Leeste“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für die Ertüchtigung der Bahnanlagen für den Personenverkehr läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren. Die im Bereich des Bahnhofs Leeste vorhandenen Bahnanlagen sind vorhanden und alle derzeit für den Güterverkehr und den Museumsbahnverkehr in Betrieb. Weiterhin soll die städtebauliche Neuordnung sowie Erschließung des Bahnhofs durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Im Zuge der Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche (VK) inkl. Vorkassenzone von ca. 2.650 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit von mehr als 800 m² überschritten. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines entsprechenden sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 BauNVO erforderlich.

Auch um eine in städtebaulicher Hinsicht ortsverträgliche Nutzung bzw. Umgestaltung der Grundstücksflächen im westlichen, nördlichen und südlichen Plangebiet sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hier sind die Ziele des städtebaulichen Rahmenplans maßgeblich für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Im Zuge der Planung sind in diesem Sinne insbesondere die Aspekte der Flächenversiegelung, der Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen, dem Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen sowie des Einfügens in das Ortsbild zu berücksichtigen.

Die Neugestaltung des Einmündungsbereichs der Ladestraße in die Leester Straße K 115 erfordert die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hierzu muss der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses gefasste Geltungsbereich um die Straßenverkehrsflächen der Leester Straße erweitert werden. Eine Vorabstimmung hierzu hat bereits mit dem Landkreis Diepholz sowie der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stattgefunden, ein Planfeststellungsverfahren zum Umbau des Kreuzungsbereichs kann durch den Bebauungsplan ersetzt werden.

Ziele der Planung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Diepholz ist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen kartiert und somit ein Bereich in dem u.a. bestehende Versorgungsstrukturen gestärkt werden sollen.

Mit der Reaktivierung der Bahnverbindung nach Bremen gewinnt der Bereich um den Bahnhof Leeste an Bedeutung für den Ortsteil. Die bestehenden Gleisanlagen sowie der Bahnhof sollen entsprechend ihrer bestehenden Nutzung dargestellt werden. Durch die Neuordnung der Verkehrsführung soll ein zentraler Busplatz im direkten Anschluss an den Bahnhof sowie ein Park+Ride-Parkplatz entstehen, um künftig eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofes zu gewährleisten.

Für die Erschließung des Plangebietes sollen Straßenverkehrsflächen vorgesehen werden, welche sowohl die Erschließung des Bahnhofes, als auch des geplanten Lebensmittelmarktes und der südlichen Grundstücke des Plangebietes sichern sollen. Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet ist durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straße Irrgarten gesichert.

Mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes verfolgt die Gemeinde das Ziel den Bereich um den Bahnhof als Zentrum des Ortsteils zu stärken und die Nahversorgung langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dazu ist auch die Umsiedelung des bestehenden Betriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse und der Abriss der Betriebsgebäude vorgesehen.

Weiterhin soll die städtebauliche Neuordnung der bestehenden gemischten Bauflächen im westlichen und südlichen Plangebiet, auf Grundlage der Konzeptionen des städtebaulichen Rahmenplans, planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Entsprechend der neugewonnenen Bedeutung des Areals rund um den Bahnhof verfolgt die Gemeinde hier das Ziel ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Wohnungen um einen zentralen, öffentlich zugänglichen Platzbereich anzusiedeln. Besondere Bedeutung haben in diesem Bereich auch die vorhandenen ortsbildprägenden Gehölzstrukturen, die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Infrastruktur und Anbindung an das regionale Verkehrsnetz durch Ausbau vorhandenen Bahnstrukturen,
- Stärkung und Weiterentwicklung von Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung,
- städtebauliche Neuordnung und Attraktivitätssteigerung des Areals südlich und westlich des Bahnhofs,
- Steuerung der Entwicklung bestehender gewerblich genutzter Flächen.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Weyhe hat daher am 28.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ gefasst.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Irrgarten“,
- im Westen durch die Grundstücke westlich der Leester Straße (K115),
- im Süden durch die Pestalozzistraße sowie das Grundstück der Grundschule Leeste (Flurstück 160/2),
- im Osten durch die Jahnstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 141/12, 141/14, 141/15, 142/12, 142/20, 143/24, 143/22, 143/8, 142/20, 235/19 (teilw.), 143/26, 143/10, 165/20, 165/21, 142/15, 143/4, 143/3, 143/12, 143/11, 142/16, 142/17, 142/21, 142/14, 165/18, 165/17, 141/13, 165/11, 165/12 und 217/6 (teilw.) der Flur 8, Gemarkung Leeste mit einer Gesamtfläche von ca. 5,4 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan (Titelblatt) und der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Bestandssituation

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

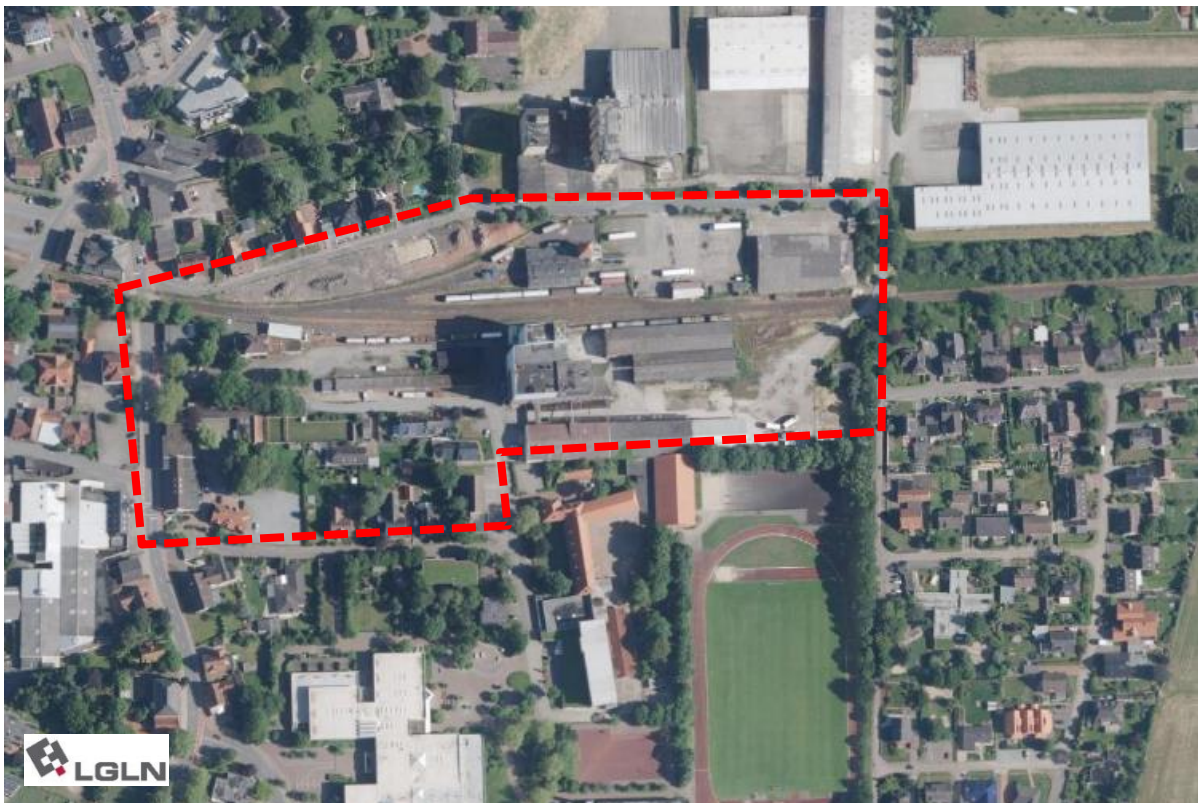
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Weyhe, im Ortsteil Leeste. Das Versorgungszentrum sowie der Bahnhof Kirchweyhe mit Anschluss an den regionalen Zugverkehr, befinden sich ca. 3,5 km südöstlich des Plangebietes. Ca. 2 km westlich des Plangebietes verlaufen die überregionale Verkehrsachsen der B6 sowie die Autobahn A1 in ca. 5 km nordwestlicher Richtung.

Die Erschließung des Plangebietes für den KFZ-Verkehr erfolgt über die Leester Straße (K115). Von hier erschließt die Ladestraße die bestehenden Gewerbe- und Bahnflächen. Die Pestalozzistraße führt als Anwohnerstraße von der Leester Straße aus in das Plangebiet. Die nördlichen Bereiche des Plangebietes werden über die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straße „Irrgarten“ erschlossen. Der Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über Buslinien, die derzeit den Busplatz westlich des Geltungsbereichs in Richtung Bremen, Kirchweyhe, Erichshof und Brinkum abfahren.

Der Bereich stellt mit den Flächen der Bahn, den gewerblichen Flächen nördlich, den südlich gelegenen Schulgelände und der westlich und östlich angrenzenden Misch- und Wohnbebauung eine städtebaulich durchmischte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde dar.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet setzt sich aus einer städtebaulich heterogenen Gemengelage zusammen. Im Südosten bestehen die Lagerhallen, Silos und Betriebsgebäude der Firma GS agri. Das Gelände wird derzeit über die Ladestraße und über eine Zufahrt an der Jahnstraße erschlossen. Nördlich an das Betriebsgelände schließen die Gleisanlagen der Bahn an.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

Die Flächen zwischen der Straße „Irrgarten“ und den Bahngleisen werden durch Gewerbebetriebe genutzt. Insgesamt befinden sich hier drei große Lagerhallen, von denen zwei erst vor kurzem errichtet wurden. Westlich an die Gewerbeflächen angrenzend befinden sich noch ein Lokschuppen mit angrenzendem Wasserturm und eine Gleisharfe. Der Lokschuppen und der Wasserturm stehen unter Denkmalschutz und werden derzeit auch vom Verein „Kleinbahn Leeste e.V.“ genutzt. Weiter westlich schließen weitere gewerblich genutzte Flächen an, die derzeit durch einen Elektrofachgeschäft genutzt werden.

Entlang der Leester Straße wird das Plangebiet durch eine ein- bis zweigeschossige gemischt genutzte Bebauung mit Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss geprägt. An der Einmündung der Ladestraße besteht ein eingeschossiger Bau mit Kiosk und Copyshop. Folgt man der Ladestraße, die sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, erreicht man auf der linken Seite das Bahnhofsgebäude, in dem sich derzeit im EG Betriebsräume der Bremer Thedinghauser Eisenbahngesellschaft (BTE) und im OG eine Wohnung befinden. Darauf folgen ein leerstehender, eingeschossiger Gebäuderiegel, der ehemals durch den nun am Irrgarten ansässigen Elektrofachmarkt genutzt wurde, sowie einige kleinere Hallen, die ebenfalls nicht mehr genutzt werden.

Südlich der Ladestraße hat gegenüber dem Bahnhofsgebäude der Schützenverein „Germania“ e.V. Leeste seinen Sitz mit Vereinsheim und Schießstand. Der restliche Teil des südlichen Plangebietes ist durch freistehende meist eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt, die durch die Ladestraße oder die Pestalozzistraße erschlossen werden. An die Kreuzung von Pestalozzistraße und Ladestraße befindet sich die alte Feuerwache, die derzeit durch das DRK genutzt wird.

2.3 Landschaftsplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

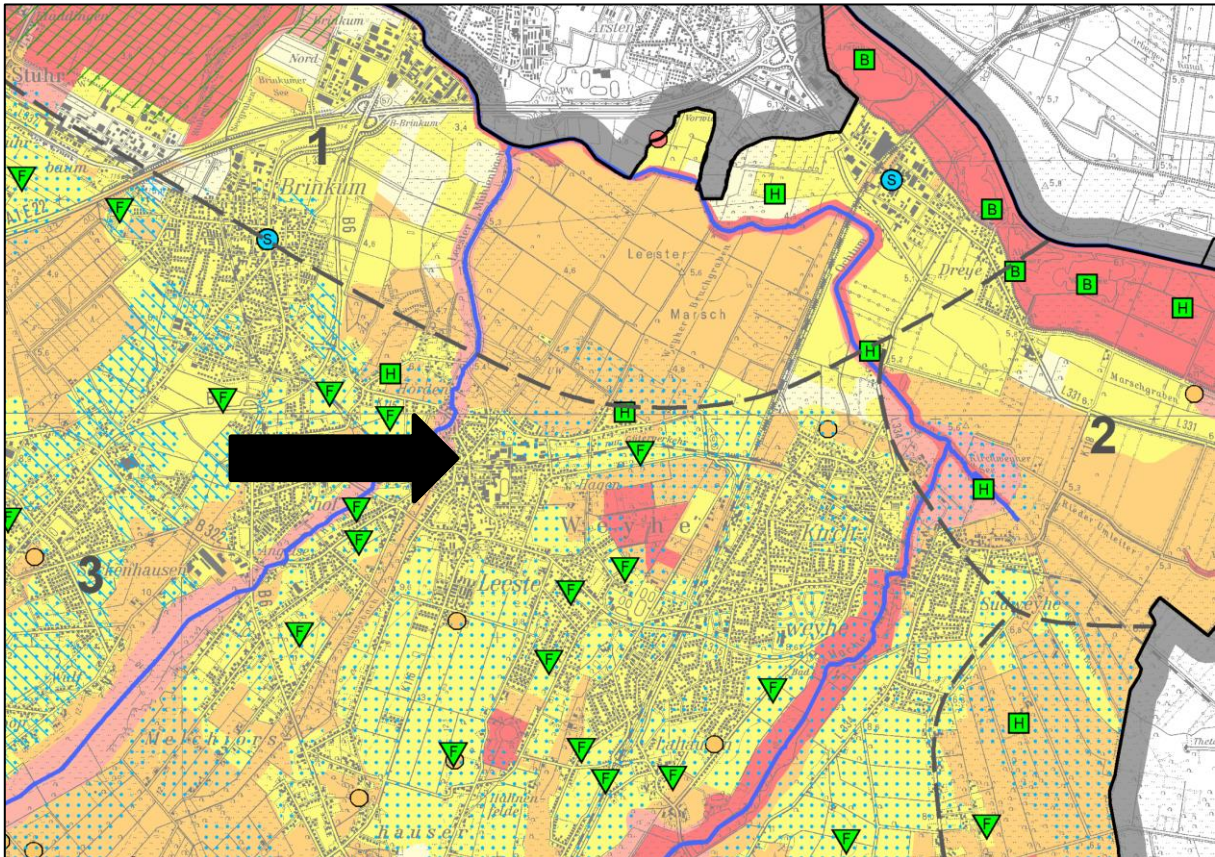
Der Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2008 stellt den Bereich des Plangebietes mit der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dar.

Weitere Darstellung des LRP über die natürlichen Grundlagen:

- Flächennutzung: Siedlung, Gewerbe, Industrie
- Naturräumliche Haupteinheit 594: Syker Geest; naturräumliche Landschaftseinheit 3: Syker Vorgeest
- Reliefmerkmal: Ebene Marsch, Moor- und Talsandniederung
- Potentiell natürliche Vegetation: Drahtschmielen-Buchenwald
- Bodentyp: Podsole
- Grundwasserneubildung: 250 bis 300 mm
- Biotoptyp mit Grundbedeutung
- Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (NM Vorgeest)
- Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt: Bereich mit allgemeiner Funktionsfähigkeit
- Gebiet mit hoher/ sehr hoher Grundwasserneubildung

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind der Brinkumer Kronsbruch Stuhr, der Kronsbruch bei Heiligenrode, das Böttchers Moor und der Ristedter Ölpott. Alle liegen in mehreren Kilometern Entfernung zum Plangebiet. Das nächst gelegene Naturschutzgebiet sind die Kladdinger Wiesen in Stuhr, ca. 7 km nordwestlich des Plangebietes. Schutzgebiete nach EU-Recht oder internationalem Recht (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) sind im

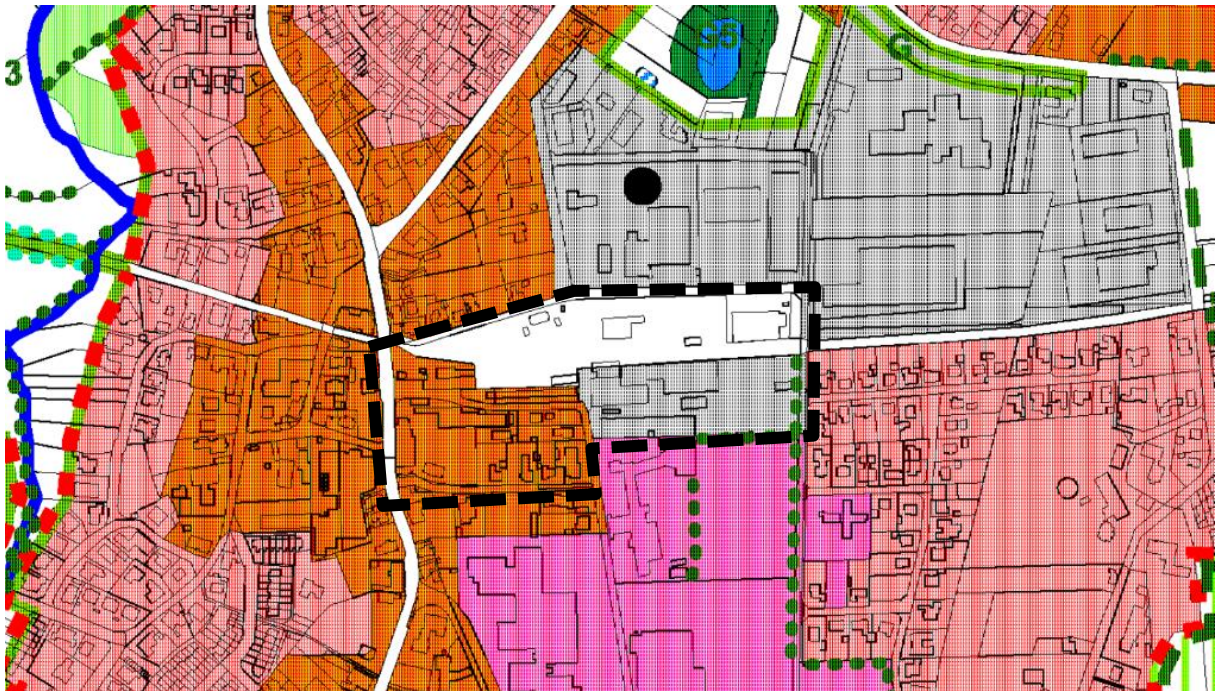
gesamten Landkreis nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist daher nicht zu erwarten.



Ausschnitt aus der Karte 5 (Zielkonzept) des LRP 2008 (ohne Maßstab), Quelle: LRP 2008, Bearbeitung eigene Darstellung

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe aus dem Jahr 2001 stellt innerhalb des Plangebietes vorwiegend Biotoptypen der Kategorie Siedlung/Verkehr dar. Die vorhandenen Bahnanlagen sowie das Gelände des landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes werden als Biotoptyp OVB (Bahnanlage) dargestellt. Nördlich daran grenzt auf den heutigen Gewerbegebietsflächen der Biotoptyp OGG (Gewerbegebiet) an. Sowohl die Bahnflächen als auch das Gewerbegebiet werden am östlichen Rand durch Baumbestand/Einzelbäume (HB), bzw. eine Feldhecke/naturnahes Siedlungsgehölz begrenzt. Die Flächen des heutigen Elektrofachmarktes sind als Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) und Obst- und Gemüsegarten (PHO) kartiert. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist als Biotoptyp sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) kartiert. Östlich daran schließt Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) sowie die ehemalige Feuerwehr als sonstiger Gebäudekomplex (ONZ) an. Im Bereich nördlich und südlich der Ladestraße sind einige vorhandene Gehölzstrukturen als Einzelbäume/Baumgruppe dargestellt. Diese werden nochmal in der Karte zum Fauna Bestand dargestellt.



Ausschnitt aus der Karte Landschaftsentwicklung des Landschaftsplans Weyhe mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Weyhe, Bearbeitung eigene Darstellung

2.4 Altlasten und Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind fünf Altstandorte und Verdachtsflächen bekannt:

- Standort-Nr. 251.047.5.901.0247
- Standort-Nr. 251.047.5.902.0215
- Standort-Nr. 251.047.5.902.0247
- Standort-Nr. 251.047.5.902.0249
- Standort-Nr. 251.047.5.902.0277.

Auf der Fläche am Irrgarten 12 befand sich ehemals ein Landhandel, auf dem unsachgemäß Dünge- und Pflanzenschutzmitteln gelagert wurden. Die Fläche wurde 2004 in das Altlastenkataster aufgenommen.

Im Bereich der Ladestraße konnte aufgrund der Standsicherheit des Mühlengebäudes der Firma GS agri ein Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) Schaden nicht ausreichend saniert werden. Bei Mühlengebäudeabriss ist dies nachzuholen. Davon unabhängig sind des Weiteren noch MKW-Kontaminationen unter der Ladestraße und im südlich des Mühlengebäude liegenden Grundstückteil der Firma GS agri eG (eh. Fa. Landwehr) ggf. zu sanieren.

Auch die Grundstücke entlang der Leester Straße einschließlich des Bahnhofsgebäudes befinden sich innerhalb von Altlastenverdachtsflächen.

Auch im Bereich der Gleisharfe und des Lokschuppens können Altlasten vorhanden sein.

Die Sanierung der Altlasten wird in Vorbereitung der Baumaßnahmen zur Nachnutzung der Flächen durchgeführt.



Lage der Altstandorte/Verdachtsflächen (grau hinterlegte Flächen) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: Landkreis Diepholz, Fachdienst Umwelt und Straße

2.5 Artenschutz

Zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Büro Bartels Umweltplanung aus Hamburg (Stand: November 2017) erstellt.

Der Fachbeitrag hält im Ergebnis fest, dass bei der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss,
- Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3 Planerische Rahmenbedingungen

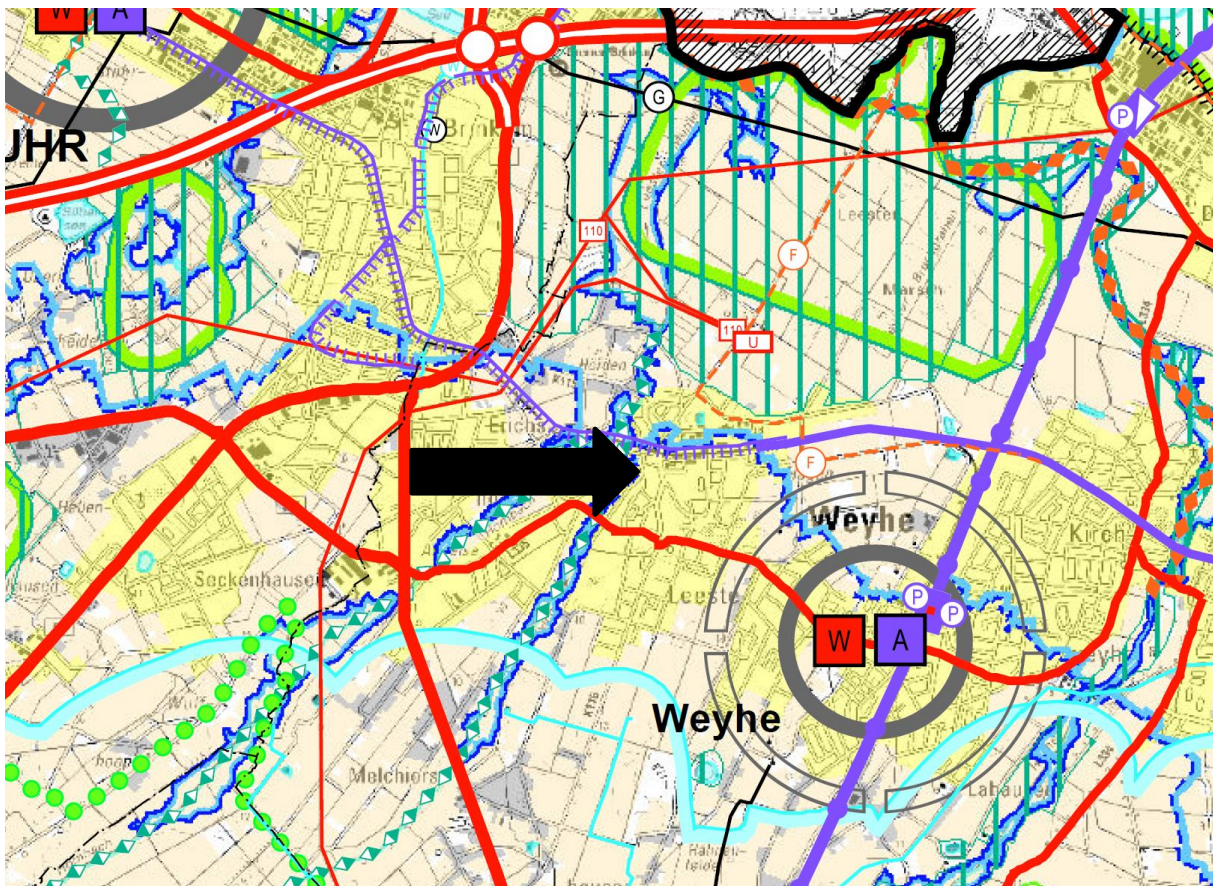
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 des Landkreises Diepholz.

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind für die Planung relevant:

Zentralörtliche Gliederung, Schwerpunktaufgaben

Die für die Entwicklung des Plangebietes relevanten Aussagen des LROP 2017 sind im Kapitel 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ dargelegt. Die Gemeinde Weyhe ist laut RROP 2016 als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen und als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausgewiesen. Neben den Mittelzentren, deren Schwerpunktaufgabe u.a. die „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ist, wird auch dem Grundzentrum Weyhe diese Aufgabe zugewiesen. Durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Bremen besteht hier ein besonderer Siedlungsdruck, dem mit der Festlegung Rechnung getragen wird. Darüber hinaus kommt der Gemeinde Weyhe aufgrund der hohen Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (rund 5.000) die besondere Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zu. Dazu ist die Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen Bedarfs notwendig.



Ausschnitt aus dem RROP 2016 des Landkreises Diepholz mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: LK Diepholz

Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten.

Die Bahnflächen innerhalb des Plangebietes sind als Vorranggebiete für die Stadtbahn dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Weyhe.

Raumordnerische Aspekte des Einzelhandels

Auf Grund der Neuaufstellung des Landesraumordnungsprogramms 2017 werden die raumordnerischen Aspekte des Einzelhandels entsprechend der Festlegungen des LROP beurteilt, da die Festlegungen des RROP 2016 des Landkreises Diepholz sich auf die nun veralteten Festlegungen des LROP 2012 beziehen.

Kongruenzgebot (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Z 03):

"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)."

sowie

"Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde."

Konzentrationsgebot (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Z 04):

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig."

Integrationsgebot (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Z 05):

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein."

Abstimmungsgebot (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Z 07)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Z 08):

"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Des Weiteren ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den sogenannten IMAGEKriterien des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept (REHK) für die Region Bremen aus dem Jahr 2014 zu prüfen.

Einzelhandelsverträglichkeit

Die Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben durch ein Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandel nachgewiesen worden, das vom Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg (Stand: Januar 2019) erstellt wurde.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung und der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Weyhe.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 20.500 m² innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 104 Mio. € Umsatz generiert. Die Einzelhandelszentralität Weyhes im periodischen Bedarf liegt bei rd. 82 %, was auf signifikante Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2020 beträgt etwa 46.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 283 Mio. € betragen. Davon sind 145 Mio. € dem periodischen Bedarfsbereich zuzurechnen.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich im worst-case durch das Vorhaben ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 10,7 Mio. €. Das entspricht einem Marktanteil im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet von rd. 6 %. Etwa 74 % des Vorhabenumsatzes generiert sich dabei mit Kunden aus Weyhe. Prüfungsrelevant ist davon ein Umsatz in Höhe von rd. 10,5 Mio. €, da der vom Standort Leester Straße 88 in das Objekt hineinverlagernde Kiosk seine Bestandsumsätze „mitnehmen“ wird, die dann nicht umverteilungsrelevant sind.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung des Verbrauchermarktes mit bis zu 2.500 m² VKF liegen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Durchschnitt bei rd. 6 %. Der zentrale Versorgungsbereich ZVB Leeste verzeichnet mit rd. 13 % zwar die höchsten Umsatzrückgänge, wird allerdings insgesamt betrachtet durch die geplante Neuansiedlung funktional erheblich gestärkt und aufgewertet.

Die ebenfalls im Einzugsgebiet liegenden zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Kirchweyhe und Nahversorgungszentrum Brinkum (Stuhr) sind mit Umsatzumverteilungsquoten von etwa 4 % deutlich geringer betroffen. Für die Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet sind ebenfalls keine Umsatzumverteilungsquoten ermittelt worden, die auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben schließen lassen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche kann daher ausgeschlossen werden. Der geplante Verbrauchermarkt wird eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Leeste übernehmen und ist als ein zentraler Bestandteil der Ortskernentwicklung und des Bahnhofsumfeldes in Leeste einzuordnen.

Das Vorhaben greift dabei die Entwicklungsempfehlungen für den Ortskern Leeste aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept direkt auf und steht somit mit den Zielsetzungen der kommunalen Einzelhandelsentwicklung im Einklang. Daher soll die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Leeste auch um das Vorhabenareal erweitert werden, um die Voraussetzungen zur notwendigen Ansiedlung eines Magnetbetriebs im Bahnhofsumfeld zu schaffen. Denn das Vorhaben wird erheblich dazu beitragen, das in seiner Versorgungsfunktion bislang eingeschränkte Nahversorgungszentrum sowohl städtebaulich als auch funktional aufzuwerten und es zukunftsfähig gegenüber der Agglomeration an der B6 zu positionieren.

Neben dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben auch dem Integrationsgebot, dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot gerecht. Es liegt kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor.

Nach den IMAGE-Kriterien des Kommunalverbands Niedersachsen Bremen e.V. überschreitet die Größendimensionierung des Vorhabens zwar die entsprechenden Aufgreifschwelle, es kann aber dennoch von einer regionalen Unbedenklichkeit für die Planung ausgegangen werden. Denn die Aufgreifschwelle werden nur in der Addition der nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente überschritten, bleiben jeweils für sich genommen aber darunter. Zudem trägt das Vorhaben dazu bei, die eingeschränkte Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Leeste auch gegenüber peripheren Versorgungseinrichtungen zu stärken, ohne dass daraus negative Auswirkungen im Umland ausgelöst werden.

Eine detaillierte Prüfung der Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens ist dem anhängenden Fachgutachten zu entnehmen.

Kommunales Einzelhandelskonzept

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde Weyhe wird derzeit aktualisiert. Die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes ist bereits als Potenzialfläche im bestehenden Einzelhandelskonzept dargestellt. Im Zuge der Aktualisierung wird die Fläche als Erweiterungsbereich ergänzt. Im Tausch dazu werden im gleichen Umfang bestehende ausgewiesene Flächen für den Einzelhandel im Bereich des Henry-Wetjen-Platzes entfallen, sodass durch die Aktualisierung keine Erhöhung der Gesamtfläche vorgesehen ist.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe wird der südwestliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die bestehenden Bahnanlagen sowie die nördlich daran angrenzenden Grundstücke werden als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse werden als gewerbliche Flächen (G) dargestellt.

Westlich an das Plangebiet grenzt die überörtliche Hauptverkehrsstraße (K115) sowie dahinter liegende gemischte Bauflächen, an. Nördlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an. Im Osten sind Wohnbauflächen (W) dargestellt, südlichen grenzen Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Sportfläche, Feuerwehr und Schule an.

Da der Bebauungsplan für das Plangebiet derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes im Bereich der bisher gewerblichen Bauflächen. Auch die nördlichen Bahnflächen sollen künftig entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als gemischte, bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (3) BauGB aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab),
Quelle: Gemeinde Weyhe



Darstellung der 11. Änderung des FNP der Gemeinde Weyhe (ohne Maßstab),
Quelle: eigene Darstellung

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich des nordöstlichen Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 (67/74) „Bahnhof Leeste“, der lt. Urteil des OVG Lüneburgs vom 13.03.1989 (Az:6 OVG C 12/86) allerdings in Teilen für nichtig erklärt wurde. Dieses Urteil bezieht sich auf die ausgewiesenen Gewerbegebiete nördlich und östlich des Geltungsbereichs.

Für den Bereich südlich des Plangebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 (67/61) „Schulzentrum Leeste“ der Gemeinde Weyhe sowie dessen rechtskräftige 4. Änderung (betreffend östliche Sportfläche).

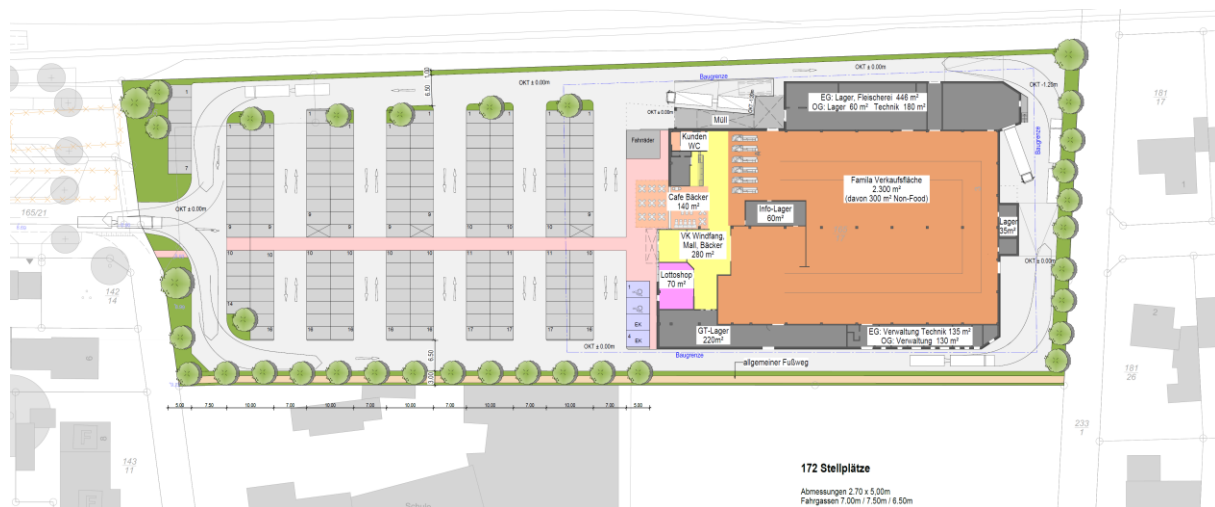
4 Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO

Auf den Flächen des bisherigen Betriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO festgesetzt, um einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung der Bevölkerung anzusiedeln. Damit sollen die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der direkten Umgebung langfristig gesichert und die Stärkung der Ortsmitte an diesem zentralen und als integriert zu bezeichnenden Standort gezielt gefördert werden.

Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Zulässig sind periodische Sortimente die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen auf einer Verkaufsfläche von maximal 2000 m². Aperiodische Sortimente (zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente) sind auf maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Weiterhin soll eine maximal 280 m² große Vorkassenzone (Mall) inkl. Windfang, einem Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker) sowie ein Café mit Sitzbereich zulässig sein. Zudem soll der derzeit an der Kreuzung Leester Straße/Ladestraße ansässige Kiosk mit integriertem Paket-Shop in das geplante Objekt integriert werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Kiosk keine Neuan siedlung darstellt, sondern vom Standort Leester Straße 88 in das Vorhabenobjekt verlagern würde, in diesem Zuge aber seine Verkaufsfläche von aktuell etwa 30 m² auf dann 70 m² erweitern wird. Das Objekt, in dem der Kiosk aktuell verortet ist, wird im Zuge der Ertüchtigung der Ladestraße voraussichtlich abgerissen werden müssen.



Aktueller Planstand zur Errichtung des Lebensmittelmarktes auf dem Betriebsgelände der Firma GS agri Weyhe (ohne Maßstab), Quelle: AX5 architekten, Stand: Januar 2019

Nach Umsetzung des Neubauvorhabens handelt es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt im Planbereich um einen Betrieb, der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen ist. Die Grenze dafür liegt nach gegenwärtiger Rechtsprechung¹ bei 800 m² Verkaufsfläche. Die BauNVO setzt einen Schwellenwert bei 1.200 m² Geschossfläche an. Die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze zu großflächigem Einzelhandel (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) erfordert neben der Betrachtung der raumordnerischen Ziele eine differenzierte Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwick-

¹ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04

lung. Auf Basis der vorliegenden Planung des Investors wurde aus diesem Grund ein Verträglichkeitsgutachten zum geplanten Bau des Lebensmittelmarktes erstellt, in dem das Vorhaben im Hinblick auf die zu erwartenden raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht wird (Vgl. Kap 3.1).

Über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ermöglicht und innerhalb der erforderlichen Grundstücksgröße zur Abwicklung der funktionalen und betrieblichen Abläufe einer solchen Einzelhandelseinrichtung planungsrechtlich gesichert.

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

Die bestehenden Bebauungsstrukturen im südlichen Plangebiet sind geprägt durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, wobei sich die gewerbliche Nutzung insbesondere entlang der Leester Straße angesiedelt hat. Um die gewerblichen Tätigkeiten in diesem Bereich zu fördern wird in den Mischgebieten MI 1 und 2 entlang der Leester Straße gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind. Sie können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Ihre Grundflächen gegenüber den Gesamtgrundflächen der sonstigen Erdgeschossnutzungen untergeordnet sind. Diese Festsetzung dient der Stärkung der Versorgungsfunktion der Leester Straße und des Areals rund um den Bahnhof.

Auch die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsstrukturen nördlich des Bahnhofs im Bereich der Straße Irrgarten sind von einer mischgebietstypischen Durchmischung geprägt, daher wird der Bereich zwischen den Gleisanlagen und der Straße Irrgarten ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Da die Umgebung des Plangebietes nicht überwiegend gewerblich, sondern im Wesentlichen auch durch das Wohnen geprägt ist, sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO in den Mischgebieten nicht zulässig.

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist bereits z.T. durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 (67/74) „Bahnhof Leeste“ beplant. Dieser setzt hier für das Grundstück im Kreuzungsbereich der Straßen Irrgarten und Jahnstraße ein Gewerbegebiet fest. Da sich die gewerbliche Nutzung in den letzten Jahren auf das westlich angrenzende Grundstück ausgeweitet hat, soll dieses entsprechend der bestehenden Nutzungen ebenfalls als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132) vorgesehen werden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Damit soll eine Einheitlichkeit der Nutzungen innerhalb des kleinflächigen Gewerbegebietes als auch mit den nördlich und östlich anschließenden Nutzungen erreicht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (l). Im sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird die zulässige GRZ auf 0,5 festgesetzt. Mit der Begrenzung der GRZ soll eine im Rahmen der geplanten städtebaulichen Nutzung (Einzelhandel) angemessen verdichtete Bebauung erreicht werden, die nicht im Widerspruch zu den umliegenden Bebauungsdichten steht.

Weiterhin wird hier entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Die gesonderte Überschreitungsregelung ist zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens zwingend notwendig, da die geplante Nutzung ohne die Schaffung der erforderlichen Stellplätze und Fahrflächen nicht zu realisieren ist.

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse im sonstigen Sondergebiet wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dadurch wird eine dem Einzelhandel angemessene Bebauungsstruktur angestrebt, bei der eine Nutzung der Obergeschosse nur von untergeordneter Bedeutung ist. Als weitere Festsetzung zur Regulierung der Bebauungsstrukturen, wird zudem eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung eines Gebäudes unter den Anforderungen, die ein moderner Lebensmittelmarkt an Belichtung, Raumhöhe, etc. stellt ohne das Ortsbild an dieser Stelle zu beeinträchtigen.

Mischgebiete

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1-4 wird eine zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Bei diesen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entspricht dem vorhandenen Bestand sowie der Bebauungsdichte der umliegenden Bebauungsstrukturen. Im Bereich der Mischgebiete gelten die Bestimmungen des § 19 BauNVO, wodurch die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse in allen Mischgebieten wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch soll ein übermäßiges, das Ortsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindert werden eine entsprechende Durchmischung der Nutzung mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss ermöglicht werden. Zudem soll die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ein übermäßiges Ausnutzen der Vollgeschosse verhindern.

Entlang der Leester Straße soll sich die Höhe der Bebauung an den im Bestand vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren. Daher wird in den Mischgebieten MI 1,2 und 4 eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht die zweigeschossige Bebauung der Grundstücke inklusive der Ausbildung eines ortstypischen Satteldaches. Die Ausbildung geneigter Dächer sollte zur Wahrung des Ortsbildes von Leeste gezielt gefördert werden. Im Mischgebiet MI 3 wird eine der Umgebung angepasste maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt.

Gewerbegebiete

Die GRZ für die Gewerbegebiete wird mit 0,8 festgesetzt und entspricht so der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO. Dadurch wird eine angemessene, der Nutzung entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die somit mögliche Bebauungsdichte entspricht den nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen gewerblichen Bebauungsstrukturen. Die maximale Gebäudehöhe wird ebenfalls entsprechend den in der Umgebung vorhandenen Bebauungshöhen auf 12 m festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der geplante Lebensmittelmarkt im östlichen Teil des Grundstückes gebaut wird. Da die Erschließung über die Ladestraße erfolgen wird, sollen die Stellplätze mit

ihren Zufahrten sich entsprechend im westlichen Teil des Grundstückes ansiedeln, um unnötige Verkehrsbewegungen zu vermeiden.

Die Baugrenzen innerhalb der Mischgebiete sowie im Gewerbegebiet werden so gezogenen, dass die Bestandsbebauung gesichert wird und mögliche Neuplanungen sich entsprechend in das aufgelockerte Ortsbild eingliedern.

Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ist es notwendig, die für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Gebäudelängen zuzulassen. Daher wird hier eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, in der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, aber abweichend Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

In den Mischgebieten MI 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Um den Straßenraum der Leester Straße zu fassen, ist es zulässig, dass die Bebauung bis auf 1 m an das Flurstück der Leester Straße heranrückt.

Innerhalb des Gewerbegebiets wird die abweichende Bauweise (a3) festgesetzt, die Grenzbebauungen an der südlichen Grundstücksgrenze zulässt. So soll eine gute Ausnutzung der Grundstücke und lärmabschirmende Wirkung der Gebäude erzielt werden.

In den Mischgebieten MI 3 und 4 wird, wie in der dörflichen, aufgelockerten Ortslage Leestes üblich, eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und ihre Gesamtlänge darf höchstens 50 m betragen.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einkaufswagen- und Müllplatzeinhausungen sowie Carports, Geräteräume und Stellplatzüberdachungen. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Diese Festsetzung soll eine städtebaulich ungewünschte Ansiedlung weiterer Gebäudekörper im Plangebiet ausschließen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine angemessene Überbaubarkeit des Plangebietes gewährleistet, gleichzeitig wird über die Begrenzung und Anordnung von ‚Baufenstern‘ die Lage und Größe geplanter Neubebauungen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen des Rahmenplans sichergestellt.

4.4 Grünordnung

Im Kreuzungsbereich Leester Straße/Ladestraße, entlang der Ladestraße sowie in den rückwärtigen Bereichen entlang der Ladestraße befindet sich ein ortsbildprägender und erhaltenswerter Altbaumbestand von Laubbäumen in einer Höhe bis zu 16 m. Die meisten der vorhandenen Gehölze sind durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt. Insbesondere die Baumgruppe südlich des vorhandenen Schießstandes bildet eine qualitätvolle Freiraumsituation in Mitten verdichteter Bebauungsstrukturen. Im Zuge der Planungen des Rahmenplans ist hier die Umgestaltung der Flächen hin zu einem öffentlich zugänglichen Platz mit Durchwegung zur Pestalozzistraße, der durch angrenzende Gebäudestrukturen gefasst wird, in denen sich Gastronomiebetriebe und weitere Dienstleister ansiedeln, vorgesehen. Der Baumbestand im Innenhof wird zum einen durch die zeichnerische Festsetzung des Erhalts von Einzelbäumen sowie zudem als Fläche mit Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen geschützt. Weiterhin fallen die vorhandenen Gehölze unter den Schutz der textlichen Festsetzung zu Laubbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 1 m.

Durch die Neugestaltung der Ladestraße kann es zu einzelnen Gehölzfällungen im direkten Umfeld der Straße kommen. Diese werden durch Neupflanzungen im Bereich des neuen Bahnhofsvorplatzes ausgeglichen, bzw. ihr Ausgleich wird über die Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde geregelt.

Zur Begrünung der geplanten Stellplatzanlagen und zur Strukturierung des Plangebietes ist gemäß textlicher Festsetzung die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt. Je 6 angefangene Stellplätze ist ein Baum fachgerecht anzupflanzen. Für die neu anzupflanzenden Bäume wird neben der Mindest-Pflanzqualität über die textlichen Festsetzungen die Qualität der Baumstandorte gesichert, so dass gute Wuchs- und Erhaltungsbedingungen geschaffen werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung zu schaffen. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet.

Im Bereich des neuen Busplatzes/Bahnhofsvorplatzes sollen zur Durchgrünung der Flächen mindestens 10 heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Arten und Pflanzqualität sind durch die textliche Festsetzung festgelegt.

Der bestehende sukzessiv bewachsene Wall zwischen dem Betriebsgelände von GS agri und der Jahnstraße muss im Zuge der Neuordnung des Geländes abgetragen werden. Um den rückwärtigen Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes an dieser Stelle weiterhin optisch von der Bebauung an der Jahnstraße zu trennen, ist entlang der Flurstücksgrenze zur Jahnstraße ein 3 m breiter Grünstreifen vorgesehen, auf dem gemäß textlicher Festsetzung Gehölze sowie Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sind.

4.5 Geh- und Leitungsrechte

Im Bereich des derzeit noch ansässigen Schützenvereins an der Ladestraße sowie auf den dahinter liegenden Flächen wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Festsetzung soll zur Belebung und Aneignung der neu zu entwickelnden Platzflächen um den ortsbildprägenden Baumbestand herum beitragen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Lebensmittelmarktes wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um den fußläufigen Zugang von der Jahnstraße und den östlich angrenzenden Wohngebieten zu ermöglichen. Zudem ist hier ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbandes festgesetzt, um hier die Möglichkeit zu schaffen, durch einen Regenwasserkanal die bestehenden Kanäle in der Ladestraße und Pestalozzistraße zu in Richtung Jahnstraße zu entlasten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Zur Schaffung eines homogenen Ortsbildes enthält der Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen. Diese beziehen sich auf Gebäudefassaden, Dächer, Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen, die Aufbewahrung von Müllbehältern und die Begrünung von Stellplatzanlagen. Diese wurden unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Bauvorschriften der umliegenden Bebauungspläne sowie der Vorgaben des Rahmenplans zusammengestellt. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und deren Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, unterscheiden sich die Bauvorschriften zwischen den festgesetzten Baugebieten zum Teil.

Baustoffe und Farben außen, sichtbarer Bauteile

Um eine dem Ortsbild entsprechende Gebäudegestaltung zu erzielen, dürfen in den Mischgebieten MI 1-4 die von öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Außenwände der Hauptgebäude nur in rotem bis rotbraunem Klinker (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013) oder hellem Putz ausgeführt werden. Eine Kombination der Elemente ist zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie für Anbauten und zur Gliederung können bis zu 25% der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind hiervon ausgenommen.

Von der Festsetzung sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ausgenommen. Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

Dachform und Dacheindeckung

In den Mischgebieten MI 1-4 sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Walm- oder Zeltdach auszubilden.

Um Beeinträchtigungen durch Reflexionen und Blendwirkungen zu verhindern, sind zur Dacheindeckung im gesamten Plangebiet bei der Verwendung von Tonziegeln und Betondachsteinen nur nicht glänzende, unglasierte Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Grau bis Anthrazit (in Annäherung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3013, 7039, 7043) zulässig. Dachgauben müssen von den freien Giebeln mindestens 1,0 m entfernt bleiben. Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünung sind zulässig.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform und Dacheindeckung dienen der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft im Plangebiet.

Grundstückseinfriedungen

Um im Straßenraum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen zu erhalten und damit dem Ortskern einen optisch erfahrbaren Zusammenhalt zu geben, sind in den Mischgebieten Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen sowie zu Privatstraßen nur als standortgerechte, heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Zäune sind nur durch eine Hecke verdeckt bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig, so dass diese vom öffentlichen Raum nicht mehr sichtbar sind.

Aus Sicherheitsgründen ist eine Einfriedung der Bahnflächen durch einen mindestens 1,50 m hohen, nicht übersteigbaren Zaun vorzusehen.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. privaten Stichwege.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können störende Wirkungen ausgehen, daher sind sie nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen zulässig. Großwerbetafeln, Fahnenmaste sowie Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind aus gestalterischen Gründen jedoch nicht zulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen, um die Verkehrssicherheit in der Erschließungsstraße nicht zu beeinträchtigen. Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel bzw. einem Hinweisschild zusammengefasst sind. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten.

Im Bereich des sonstigen Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ sowie im Gewerbegebiet bedarf es auf Grund der Nutzung eines detaillierten Regelungsbedarfs. So wird hier die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden auf 4,00 m beschränkt. Ausnahmsweise dürfen im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" Werbeanlagen an Gebäuden über die Oberkante des Gebäudes hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen und eine maximale Breite von 2,0 m nicht überschreiten. Fahnenmasten und Flaggen sind zulässig. Diese Regelungen entsprechen den Anforderungen eines modernen Lebensmittelmarktes, ohne das Ortsbild durch Werbeanlagen zu beeinträchtigen.

Mülltonnen

Zur Sicherung des Ortsbildes ist die Aufbewahrung von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben.

4.7 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist in Teilen über die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen gesichert. Das Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet MI 4 sind über die Straße Irrgarten, bzw. über die Jahnstraße erschlossen. Da hier im Bestand bereits Nutzungen vorhanden sind und durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine weiteren Nutzungen hinzukommen können, ist in diesem Bereich nicht mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Auch die Erschließung der Mischgebiete MI 1,2 und 3 ist im Bestand grundsätzlich über die Leester Straße, Pestalozzistraße und die Ladestraße gesichert. Im Zuge der Neuplanung des Lebensmittelmarktes im Bereich der bestehenden landwirtschaftlich-gewerblich genutzten Flächen der GS agri ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Ladestraße zu rechnen, da die Zufahrt von hier erfolgen wird. Zu- und Abfahrten von der Jahnstraße auf das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes sind nicht vorgesehen, um die Verkehrs- und Immissionssituation an dieser Stelle nicht zusätzlich zu belasten. Ein entsprechender Bereich ohne Zu- und Abfahrten wird in der Planzeichnung festgesetzt.

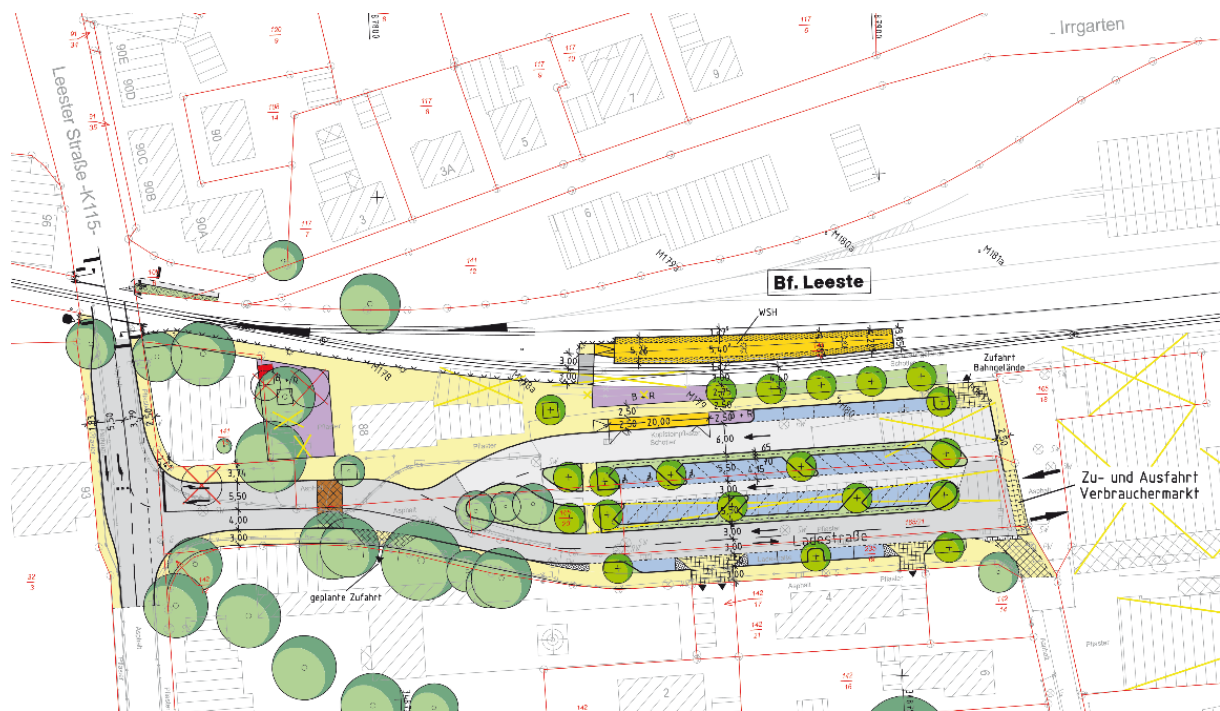
Auch die Ertüchtigung des Bahnhofes für den Personenverkehr erfordert eine Neuordnung der Verkehrssituation entlang der Ladestraße. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die die Neuordnung des Straßenraumes in diesem Bereich vorbereitet. Die Verkehrsuntersuchung mit Simulation belegt die grundsätzliche Eignung des Knotenpunktes Leester Straße / Ladestraße. Im Bereich der Leester Straße K 115 soll durch den Umbau der Kreuzungssituation mit einem separaten Linksabbieger der zusätzlich erwartete Abbiegeverkehr geregelt werden.

Verkehrssicherheit

Der Umbau der Ladestraße sowie des Kreuzungsbereichs an der Leester Straße erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere von Schulkindern, die die Ladestraße als Schulweg nutzen. Der geplante 3 m breite Geh- und Radweg ermöglicht einen sicheren Begnungsverkehr für Radfahrer und Fußgänger. Zudem ist der Gehweg durch die Anlage von Stellplätzen und Baupflanzungen baulich von der Fahrbahn getrennt. Es sind Querschnittsmöglichkeiten im Bereich der Ladestraße und des Busplatzes vorgesehen. Im Kurvenbereich der Ladestraße ist eine Aufpflasterung zur Verkehrsberuhigung und Entschleunigung vorgesehen.

ÖPNV

Es ist geplant den bestehenden Busplatz an der Leester Straße auf die derzeit brach liegenden Gewerbeflächen zwischen den Gleisanlagen und der Ladestraße, im direkten Anschluss an den Bahnhof zu verlegen. Eine Bündelung des ÖPNV bietet sich im Zuge des geplanten Bahnanschlusses durch die Linie 8 an Bremen an. Geplant ist der Bau einer Busschleife, bei der die Linienbusse über die Einmündung Leester Straße/Ladestraße den Bahnhof anfahren, im Bereich des geplanten P+R-Parkplatzes wenden und das Plangebiet auch wieder über diese Kreuzung verlassen.



Auszug aus der Planung zur Umgestaltung der Ladestraße (ohne Maßstab),
Quelle: BPR, Bremen

Ruhender Verkehr

Im Zuge der Neuordnung des Bahnhofsareals soll ein Park+Ride Parkplatz für künftige Nutzer der Linie 8 eingerichtet werden. Die Neuordnung ist so vorgesehen, dass der P+R-Parkplatz entlang der Ladestraße, zwischen zwei Straßen liegt, welcher die Linienbusse künftig als Wendeschleife nutzen werden. Es sind ca. 50-60 Parkplätze geplant.

Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes sind die Stellplätze nahe der Zufahrt an der Ladestraße geplant. Die Flächen sind ausreichend bemessen, wenngleich die erforderlichen Stellplätze erst im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nachgewiesen werden müssen.

Die erforderliche Anzahl privater Stellplätze ist gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, um die Zahl der parkenden Kraftfahrzeuge im öffentlichen Raum zu beschränken. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weyhe sieht für Wohnungen ab 70 m² zwei auf dem Grundstück nachgewiesene Stellplätze vor.

Bahnen

Die Bahnflächen werden entsprechend dem Bestand und der künftig geplanten Nutzung festgesetzt. Hiermit wird die Ertüchtigung für den Personenverkehr mit der Linie 8 planungsrechtlich vorbereitet. Im nördlichen Bereich der Bahnflächen besteht das denkmalgeschützte Gebäudeensemble aus Lokschuppen und Wasserturm, welches heute neben der Wartung von Eisenbahnfahrzeugen auch durch kulturelle Nutzungen genutzt wird.

4.8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den bestehenden Straßenräumen bereits vorhanden, die meisten Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist als gesichert anzusehen. Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Für alle geplanten Neubauten ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehrlächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist in weiten Teilen an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung der Neubauvorhaben mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist in weiten Teilen an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung der Neubauvorhaben mit Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Diepholz, der diese einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Die Abfallbehälter sind an der Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4.9 Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Für die Bereiche der Verkehrsflächen Ladestraße und P+R-Parkplatz ist eine Versickerung auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sowie des vorhandenen Bemessungswasserstandes (+7,15 mNN, bzw. inkl. Schwanktoleranz +7,40 mNN) nicht möglich. Das hier anfallende Oberflächenwasser muss gedrosselt in das vorhandene Regenwasserkanalnetz des Abwasserverbandes eingeleitet werden. Hierzu wird u.a. ein Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserverbandes auf dem Flurstück 165/17 festgesetzt, das den Bau einer Niederschlagswasserleitung zwischen Ladestraße und Jahnstraße planungsrechtlich ermöglicht.

Auf den Flächen des sonstigen Sondergebietes wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers angestrebt. Hierzu liegt ein Konzept des Ingenieurbüros Masuch + Olbrisch, Oststeinbek (Stand: Januar 2019) vor. Auf Grund derzeit noch nicht abschließend abschätzbarer Faktoren, wie den vorhandenen Altlasten und dem vorhandenen Bemessungswasserstand, kann das Konzept zum jetzigen Zeitpunkt die Ableitung des Oberflächenwassers in diesem Bereich noch nicht final darstellen.

4.10 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (erstellt von LairmConsult, Bargteheide, Stand: Januar 2019) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Dabei ist grundsätzlich der Vorherzustand (bzw. der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der Maßnahme) mit dem Prognose-Planfall zu vergleichen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich erfolgte eine Kontingentierung der Sondergebietsfläche und Gewerbeflächen. Für den geplanten Betrieb erfolgte ergänzend eine vorweggenommene Verträglichkeitsuntersuchung, um eine grundsätzliche Verträglichkeit des anzusiedelnden Verbrauchermarktes mit den Beschränkungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Prognose-Nullfall

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/74) der Gemeinde Weyhe erfolgte über die festgesetzten Emissionsbeschränkungen.

Für die übrigen Flächen, die sich zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/74) der Gemeinde Weyhe befinden, wurde der Ansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete zugrunde gelegt.

Dabei konnte festgestellt werden, dass im Tageszeitraum im allgemeinen Wohngebiet östlich der Jahnstraße an einem Immissionsort nördlich der Buchenstraße und im Nachtzeitraum an diversen Immissionsorten auch im Mischgebiet sich Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte ergeben.

Prognose-Planfall und Kontingentierung

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangeltungsbereich wurden für die gewerblich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich geprüft, ob der Planungsansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 von $LW = 60/60 \text{ dB(A)}$ (tags/nachts) zulässig ist.

Es zeigt sich, dass zum Schutz der Nachbarschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches Emissionsbeschränkungen erforderlich sind. Die richtungsbezogene Kontingentierung für die Gewerbe- und Sondergebietsfläche wurden so vorgenommen, dass sich die Gewerbelärmsituation gegenüber dem Prognose-Planfall nicht verschlechtert, sofern die geltenden Immissionsrichtwerte bereits im Prognose-Planfall überschritten sind.

Auf Grundlage der angenommenen und ermittelten Emissionsansätze für die geplanten gewerblich genutzten Flächen wurden die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsarten innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches sowohl tags als auch nachts berechnet.

Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente ist insgesamt festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist. Insbesondere im Nachtzeitraum ist dabei von einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Prognose-Nullfall auszugehen.

Vorweggenommene Verträglichkeitsuntersuchung

Für den geplanten Betrieb innerhalb des Sondergebietes im Plangeltungsbereich wurde eine detaillierte Schallimmissionsprognose durchgeführt, um die Verträglichkeit mit den vorgeschlagenen Festsetzungen zu prüfen, um den Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb der derzeitigen Planung mit den vorgeschlagenen richtungsbezogenen Kontingenten verträglich ist. Ergänzend wurde hierbei der Umzug des Copy-/ Lottoshops, der sich derzeit direkt an der Leester Straße befindet, in den Neubau bei den Berechnungen berücksichtigt.

Es zeigt sich, dass im Tageszeitraum der untersuchte Markt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt.

Für den Nachtabschnitt ergibt sich, dass die tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel ebenfalls die maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile gemäß der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) einhalten.

Auch in den Mischgebieten werden die geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts sicher eingehalten.

Nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) sind aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich, da bereits eine Lkw-Zufahrt und/oder die Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung zu Überschreitungen der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile gemäß der vorgeschlagenen Emissionskontingentierung an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen. Auch ein Betrieb der Stellplatzanlage in der Nacht ist mit dem Schutz der Nachbarschaft nicht vereinbar.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der geplante und berücksichtigte Betrieb des Verbrauchermarktes grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile auf der Leester Straße wurden von der PGT Umwelt und Verkehr GmbH erarbeitet. Für die Ladestraße wurde der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom geplanten Verbrauchermarkt zu 100 % berücksichtigt. Weiterhin wurde ein Belagwechsel von Kopfsteinpflaster auf nicht geriffelte Gussasphaltpflaster, Asphaltbetone und Splitmastixasphalt für die neue Anbindung des geplanten Verbrauchermarktes in den Berechnungen berücksichtigt.

Im Prognose-Planfall wurde weiterhin der geplante P+R-Parkplatz mit 42 Plätzen nördlich der Ladestraße sowie die Verlagerung des derzeit an der Leester Straße bestehenden Busplatzes auf die Flächen zwischen den Gleisanlagen und der Ladestraße, im direkten Anschluss an den Bahnhof berücksichtigt. Die Belastungsansätze für den Busplatz wurden aus dem aktuellen Fahrplan der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH abgeleitet.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr wurden der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Planergänzungsverfahrens für die Betriebsanlagen der BTE Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH in den Gemeinden Stuhr und Weyhe entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten beidseitig der Ladestraße deutliche Zunahmen von mehr als 3 dB(A) durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr zu erwarten sind. An den Immissionsorten Ladestraße 4 und Leester Straße 88 werden trotz der Zunahmen im Prognose-Planfall die für Mischgebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts eingehalten. An den Immissionsorten westlich entlang der Leester Straße werden bereits im Prognose-Nullfall die geltenden Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete deutlich überschritten. Die Zunahmen zum Prognose-Planfall liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist somit mit der Nachbarschaft verträglich und nicht weiter beurteilungsrelevant.

Für den Schienenverkehrslärm ist festzustellen, dass ausschließlich an den Immissionsorten südlich der Ladestraße aufgrund der Veränderungen der Bebauungsstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall deutliche Zunahmen der Beurteilungspegel zu erwarten sind. Hier werden allerdings die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten. An den übrigen Immissionsorten werden die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte ebenfalls sicher eingehalten. Die Zunahmen liegen überwiegend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Damit zeigt sich, dass die Veränderungen nicht beurteilungsrelevant sind.

Für den Gesamtverkehrslärm zeigt sich, dass die Zunahmen aus Verkehrslärm überwiegend durch den Straßenverkehrslärm bestimmt werden, daher ergeben sich vergleichbare Aussagen. Für den Immissionsort westlich der Leester Straße ergeben sich aufgrund der Nähe zur Straße und zum Bahnübergang im Nachtzeitraum bereits im Prognose-Nullfall Überschreitungen des Anhaltswertes der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A). Die Zunahmen liegen mit bis zu 0,3 dB(A) unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Ausschließlich an einem Immissionsort südlich der Ladestraße sind auch deutliche Zunahmen der Beurteilungspegel aus Schienenverkehrslärm aufgrund der Veränderungen der Bebauungsstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht auszuschließen. Hier werden allerdings die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten, so dass diese deutlichen Veränderungen im Gesamtlärm nicht beurteilungsrelevant sind.

Für die Immissionsorte, an denen die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr erreicht bzw. weitergehend überschritten werden, ist eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung durchzuführen.

Der Plangeltungsbereich wird bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm, insbesondere dem Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

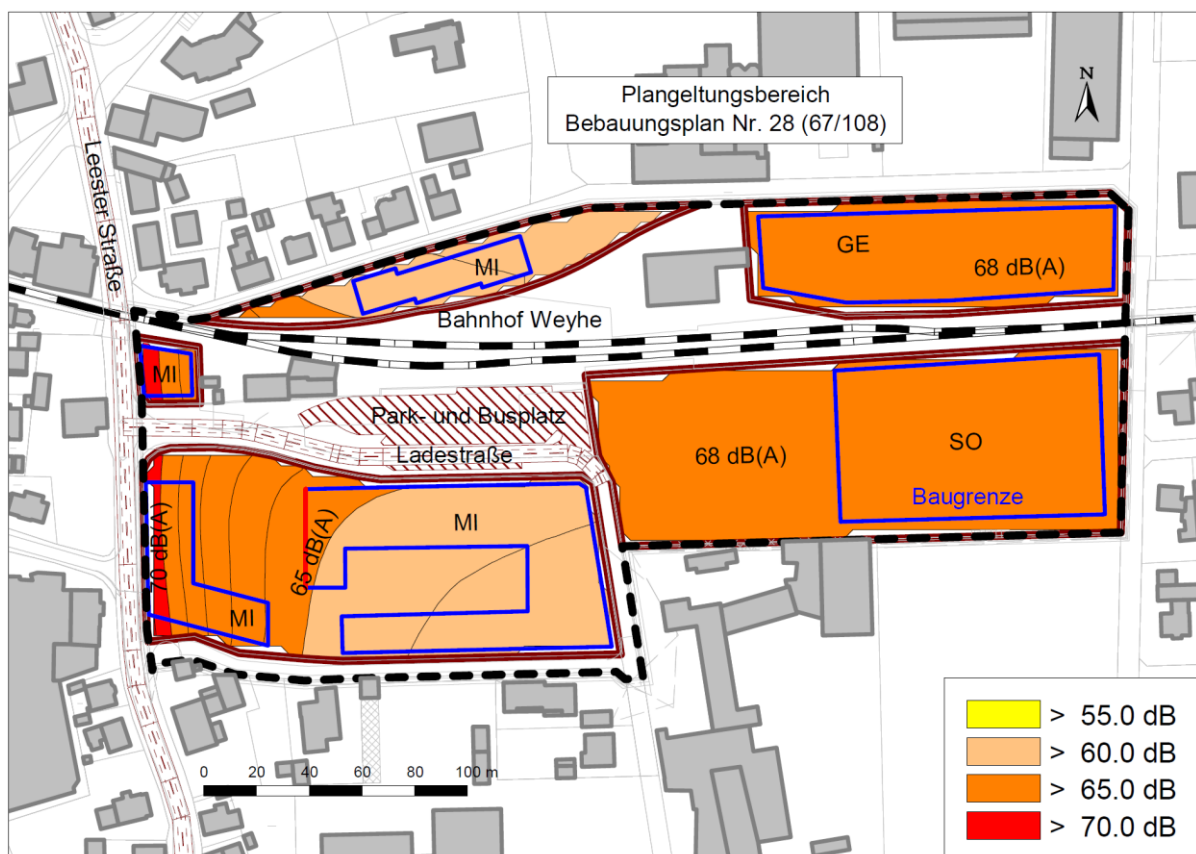
Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz entlang der Leester Straße sind aus Belegenheitsgründen und der Einmündung in die Ladestraße nicht möglich. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse stehen zudem außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können zudem ausschließlich innerhalb des Plangeltungsbereiches errichtet werden. Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Norden aufgrund des Bahnübergangs und der Einmün-

dung in die Straße Irrgarten und in Richtung Süden aufgrund der Einmündung in die Pestalozzistraße nicht möglich. Zudem ist aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm in der Regel auch nicht angemessen. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachfolgenden Abbildung für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.



Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, (ohne Maßstab),
Quelle: Lairm Consult GmbH

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich feststellen, dass in den beiden Mischgebieten direkt östlich der Leester Straße der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert

von 64 dB(A) im straßennahen Bereich überschritten wird. Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Immissionsgrenzwert überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Leester Straße zugewandten Seiten Terrassen die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

5 Aussagen zur Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen, somit ist nicht mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Der Wegfall von Einzelgehölzen im Bereich der Ladestraße kann durch die grünordnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und im Bahnhofsumfeld ausgeglichen werden. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen. Die genaue Abarbeitung der Eingriffsregelung ist dem anhängenden Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

6 Hinweise

Archäologie

Der Hinweis zur Archäologie erläutert den Umgang mit Bodenfunden während der Bauarbeiten.

Definition Sortimente

Zur Klarstellung der Begrifflichkeiten werden im Hinweis 2 die in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgeführten Sortimente erläutert.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz von gebäudebewohnenden Artengruppen wie Vögel und Fledermäuse wird auf die Bauzeitenregelung für den Abbruch der Gebäude des Plangebietes hingewiesen. Die Abrissarbeiten sind demnach in den Zeitraum zwischen 1. Dezember und Ende Februar zu legen. Dieser Zeitraum liegt sowohl außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten sowie außerhalb der Fortpflanzungs- und Aktivitätszeit von Fledermäusen. Die Bauzeitenregelung entspricht fachlichen Empfehlungen.

Mit dem Beachten dieser Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von Vögeln der Gehölzbrüter Rechnung getragen.

Immissionsschutz

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene Emissionskontingentierung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten setzt die Verwendung lärmarmer Einkaufswagen und das Untersagen einer nächtlichen Anlieferung voraus. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Umsetzung der Hinweise vorzusehen.

Baumschutzsatzung

Im Plangebiet kommt die Baumschutzsatzung der Gemeinde vom 07.04.2010 zur Sicherung des Gehölzbestandes zum Tragen.

DIN-Normen

Die im Rahmen des Bebauungsplans hinzugezogenen DIN-Standards müssen von Seiten der Gemeinde für Öffentlichkeit zur Einsicht zugänglich sein.

Bergrecht

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“ in der Erlaubnis „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich hierdurch nicht.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in der Hand privater Eigentümer. Bodenordnerische Maßnahmen sind im Bereich der gewerblichen Brachflächen und entlang der Ladestraße notwendig, um die Planungsziele zu erreichen.

7.2 Kosten und Finanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Ortskern Leeste“, das im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Erschließungs- und Ausbaubeiträge für Erschließungsmaßnahmen können entsprechend anfallen.

8 Flächenangaben

Flächen	Größe	Gesamt
Sondergebiete		
Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	1,34 ha	1,34 ha
Mischgebiete		
MI 1	0,05 ha	1,56 ha
MI 2	0,12 ha	
MI 3	1,09 ha	
MI 4	0,30 ha	
Gewerbegebiete		
Gewerbegebiet	0,60 ha	0,60 ha
Bahnflächen		
Flächen für Bahnanlagen	1,05 ha	1,31 ha
Straßenverkehrsflächen (Bestand)		
Ladestraße (inkl. Gepl. P+R- Parkplatz, Buswendeschleife, Bahnhofsvorplatz)	0,54 ha	0,82 ha
Pestalozzistraße	0,13 ha	
Leester Straße K 115	0,15 ha	
Gesamtfläche Plangebiet		5,4 ha

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" wurde ausgearbeitet von:

Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 - 380 375 67-0

E-Mail: mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den 04.02.2020

gez. Kranzhoff

.....

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) "Ladestraße" sowie die Begründung in seiner Sitzung am 03.07.2019 beschlossen.

Weyhe, 17.02.2020

In Vertretung

gez. Ina Pundsack Bleith

.....

Bürgermeister