

Verbrauchermarkt, Arztpraxen und Wohnen

IN DER GOETHESTRASSE IN VISSELHÖVEDE

VEP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

Langenfelder Str. 26
27419 Klein Meckelsen





LUFTBILD

Verbrauchermarkt, Arztpraxen und Wohnen

IN DER GOETHESTRASSE IN VISSELHÖVEDE



LUFTBILD



BAUFELD ca.
8.500 m²

LAGEPLAN

Grundstücksgröße
ca. 8.500 m²

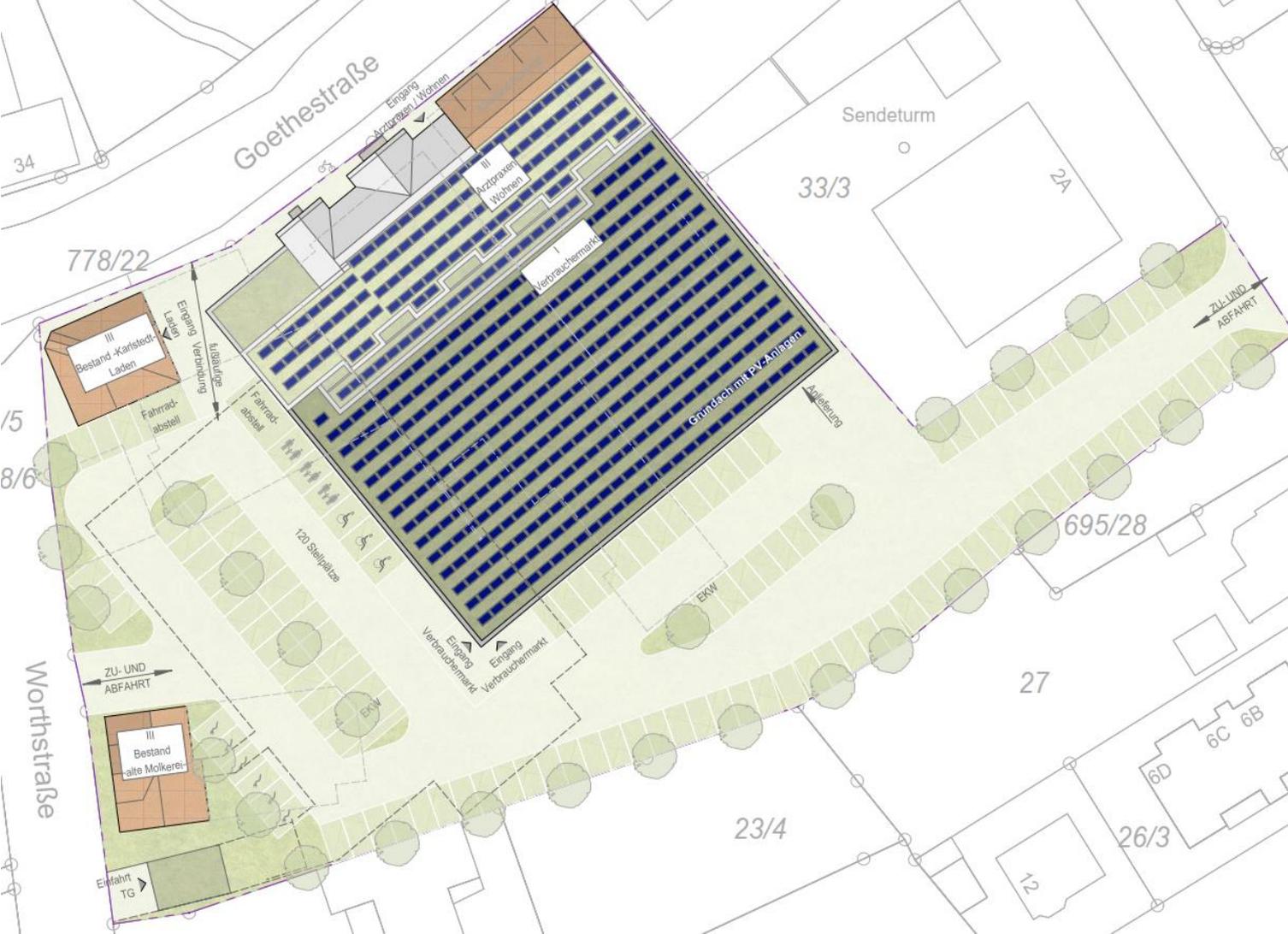
GRZ
0,39

GFZ
0,68

Stellplätze
Oberirdisch 120 Stk.
Tiefgarage + 64 Stk.
184 Stk.

Verbrauchermarkt
3 Arztpraxen
Nettofläche ca. 620 m²

9 Wohnungen á 60 m²
Nettofläche ca. 540 m²





(1) Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsbelastungen wurden am Dienstag, den 28.02.2023 die Verkehrsströme an den folgenden Knotenpunkten getrennt nach Fahrrichtungen und Fahrzeugart in 15-minütigen Zeitintervallen in der Zeit von 06.00-10.00 und 15.00-19.00 Uhr gezählt:

- Kreisverkehr Rotenburger Straße/ Bahnhofstraße/ Goethestraße,
- Goethestraße/ Worthstraße,
- Goethestraße/ Wiesenstraße.

(2) Die Verkehrswerte können mit Hilfe charakteristischer Ganglinien auf 24-Stundenwerte eines Normalwerktages hochgerechnet werden.

(3) Die Goethestraße ist mit über 11.000 Kfz/ Werktag belastet. Auf den Nebenstraßen Worthstraße und Wiesenstraße ist das Verkehrsaufkommen mit knapp unter 1.000 Kfz/ Tag (Worthstraße) bzw. knapp über 1.000 Kfz/ Tag (Wiesenstraße) deutlich geringer



(4) Bezüglich der Anbindung des Lebensmittelmarktes ist es auch verkehrsplanerischer Sicht vorteilhaft, dass der Parkplatz sowohl von der Worthstraße als auch von der Wiesenstraße erreichbar ist. Kfz-Nutzer können so die kürzere oder je nach Verkehrslage auch ihrer Sicht bessere Zu-/ Abfahrtroute nutzen.

(5) So kann zu Spitzenzeiten das Linkseinbiegen aus der Worthstraße in die Goethestraße Richtung Kreisverkehrsplatz ggf. nicht für jeden Kfz-Nutzer zufriedenstellend ablaufen. Ein Rückstau vor dem Kreisverkehrsplatz sorgt hier ggf. für Beeinträchtigungen. In diesem Fall könnten die Nutzer in solchen Zeiten über die Wiesenstraße auf die Goethestraße einbiegen. Hier liegen die nächsten Anbindungen mit möglichem Rückstau auf der Goethestraße in deutlich größerer Entfernung. Zudem ergeben sich ggf. durch die Bedarfssignalanlage bessere Einbiegemöglichkeiten.

(6) Vorteilhaft ist ebenfalls, dass Verbundverkehre zwischen den Einzelhandelnutzungen (Neuer VV, Combi Aldi, Rossmann, Netto) abseits des Hauptstraßennetzes ablaufen können. Nicht nur für den Kfz-Verkehr, sondern auch für den Fuß- und Radverkehr ergeben sich hierdurch kurze Wege zwischen den Nutzungen.

VERKEHR



Verkehrsuntersuchung
EZH Goethestraße
in der Stadt Visselhövede
- Zwischenbericht -

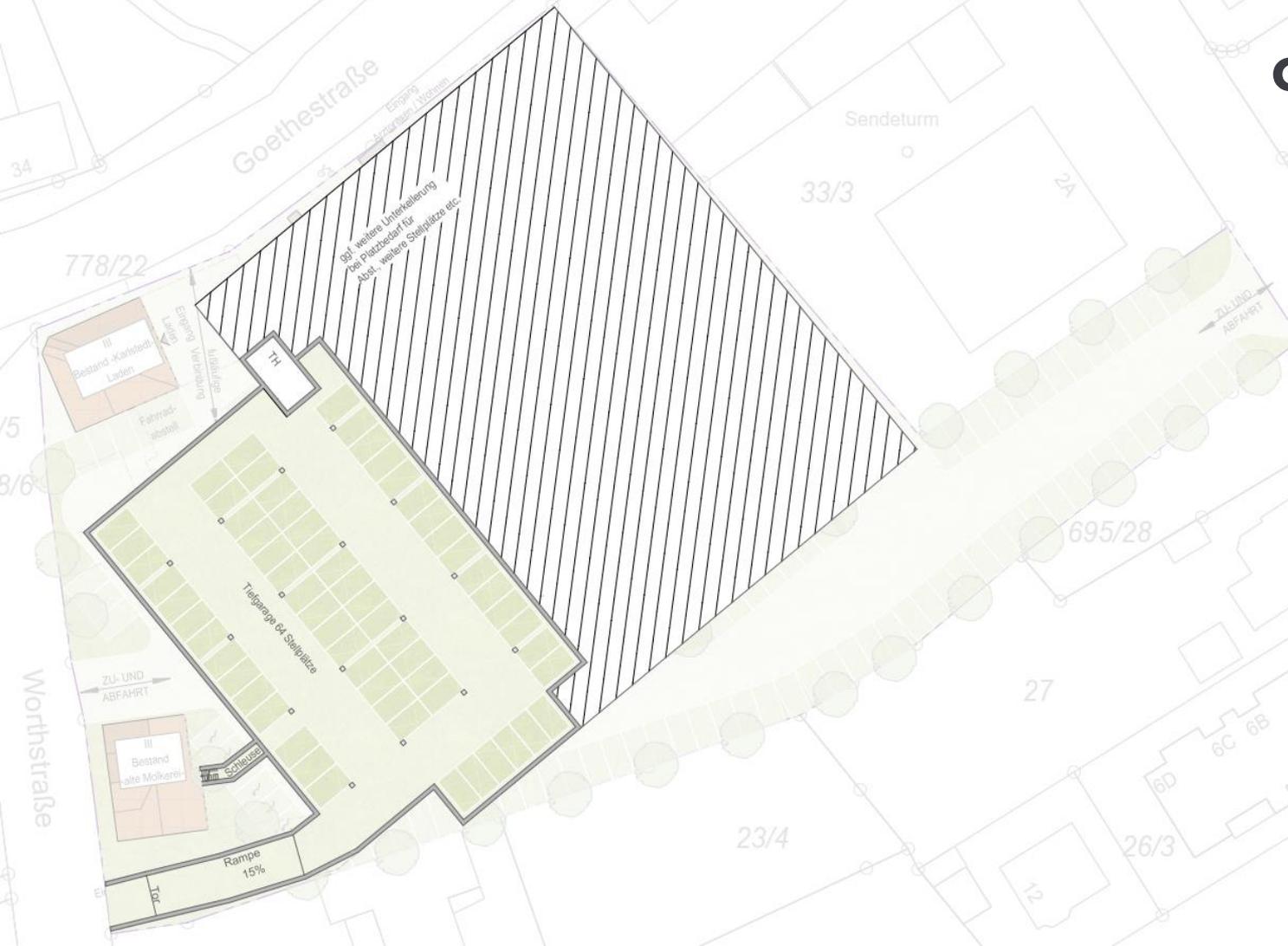
(7) Gemäß erster überschlägiger Berechnungen können als Knotenpunkte (Kreisverkehr und die Einmündungen Worthstraße/ Goethestraße und Wiesenstraße/ Goethestraße) das zu erwartenden Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln. Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ergibt sich mindestens eine Verkehrsqualität der Stufe D, die in der Verkehrsplanung als ausreichend für die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes angesehen wird.

(8) Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung werden derzeit weitere möglich Maßnahmen zur Verbesserung der künftigen Verkehrssituation geprüft.

Hannover, 25.03.2023

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

GRUNDRISS UG



Stellplätze vorhanden

Oberirdisch	120 Stk.
Tiefgarage	<u>+64 Stk.</u>

184 Stk.

Stellplätze benötigt

Verbrauchermarkt	100
Arztpraxen	31
Laden	8
Wohnen	<u>12</u>

184 Stk. > 151 Stk.

(vorhanden > benötigt)

GRUNDRISS EG

Verbrauchermarkt

Laden
Nettofläche

ca. 130 m³



GRUNDRISS 1.OG



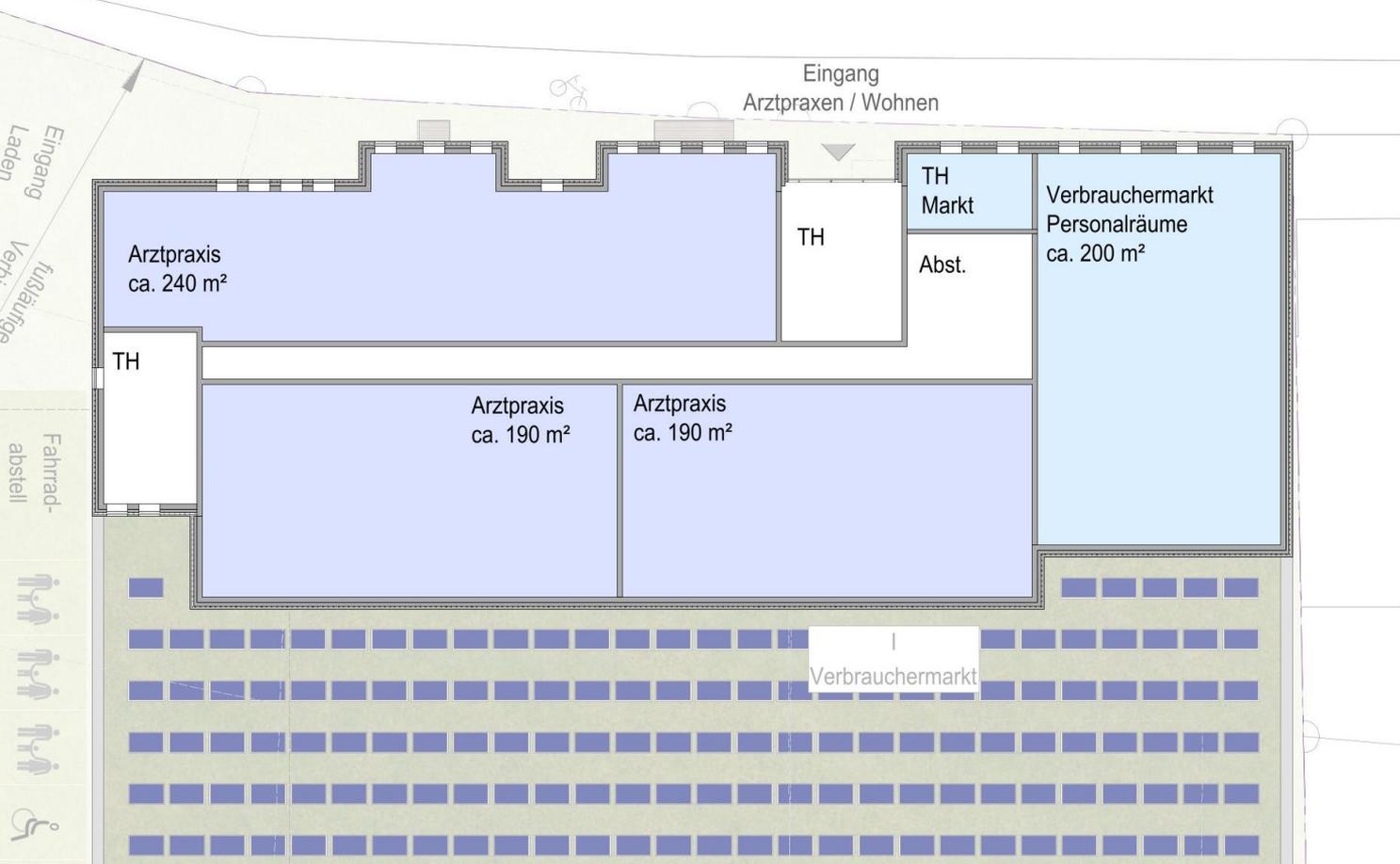
Arztpraxen	
Anzahl	3 Stk.
Nettoflächen	2x 190 m ² 1x 240 m ²
Gesamtfläche	620 m ²
Verbrauchermarkt	
Personalnettofläche	ca. 200 m ²
Laden	
Nettofläche	ca. 130 m ²



GRUNDRISS 1.OG

196/3

Goethestraße



Arztpraxen Anzahl	3 Stk.
Nettoflächen	2x 190 m ² 1x 240 m ²
Gesamtfläche	620 m ²
Verbrauchermarkt Personalnettofläche	ca. 200 m ²
Laden Nettofläche	ca. 130 m ³



GRUNDRISS 2.OG



Wohnungen
Anzahl

9 Stk.

Flächen

7x 60 m²

1x 50 m²

1x 70 m²

Gesamtfläche

540 m²

Laden
Nettofläche

ca. 115 m²

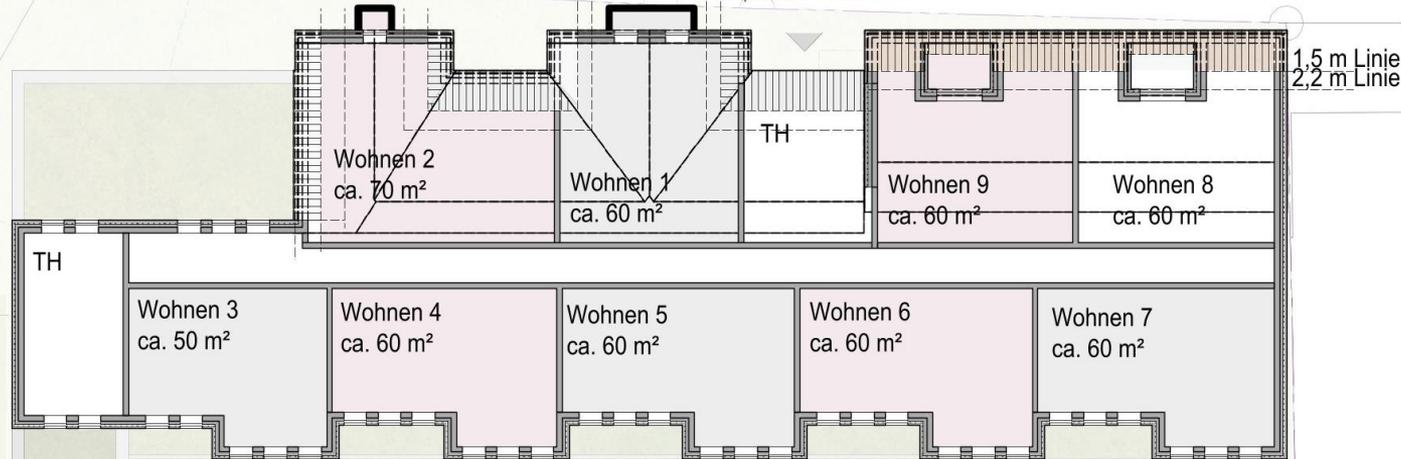


196/3 GRUNDRISS 2.OG

Goethestraße

Eingang Laden
Verh. fuhrblaufrühe
Fahrrad-abstell

Eingang
Arztpraxen / Wohnen



Wohnungen	
Anzahl	9 Stk.
Flächen	7x 60 m ² 1x 50 m ² 1x 70 m ²
Gesamtfläche	540 m ²
Laden	
Nettofläche	ca. 115 m ³

Verbrauchermarkt



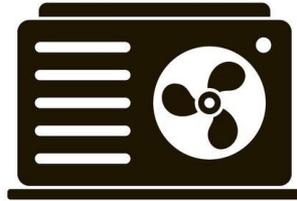
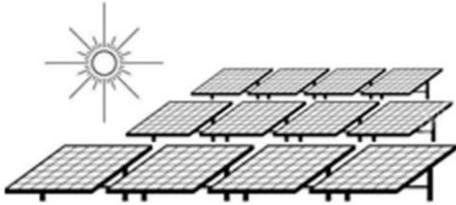
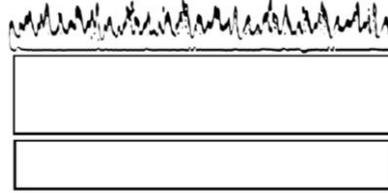
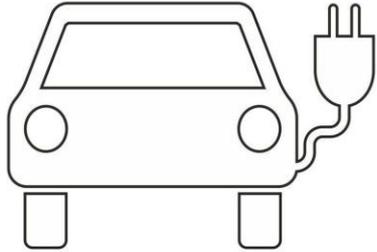
FASSADEN-ABWICKLUNG BESTAND



FASSADEN-ABWICKLUNG KONZEPT







UMWELTKONZEPT

- E-LADESÄULEN
- DACHBEGRÜNUNG ->
- REGENRÜCKHALTUNG
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN
- WÄRMEPUME

Verbrauchermarkt, Arztpraxen und Wohnen

IN DER GOETHESTRASSE IN VISELHÖVEDE

Vielen Dank Für Ihre Aufmerksamkeit!!

V E P Projektentwicklungs GmbH & Co. KG

Langenfelder Str. 26
27419 Klein Meckelsen