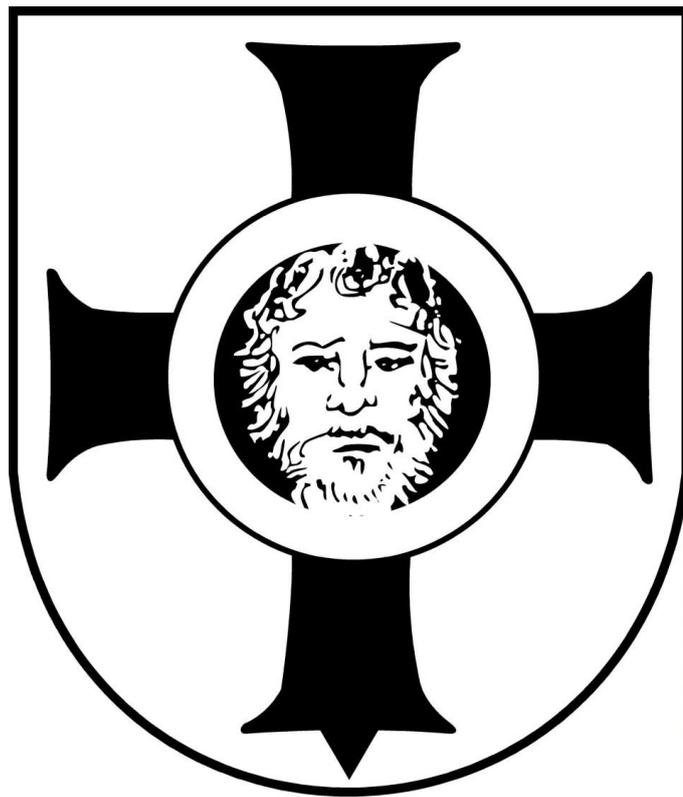


BEGRÜNDUNG
ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
„WORTHSTRAÙE - WIESENSTRAÙE“



VORENTWURF

STADT VISSLHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN.....	4
1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	14
2.3 Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne	16
2.4 Außerkräftsetzen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes	17
3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	18
3.1 Ziel und Zweck	18
4. PLANINHALT	21
4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	22
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.1.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	24
4.1.2 Anpflanzung von Einzelbäumen	24
4.1.3 Tiefgarage	24
4.1.4 Erschließung	24
4.1.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz	25
4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	25
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
6. VERKEHR.....	26
7. IMMISSIONEN	30
8. BODENSCHUTZ- UND ABFALLRECHT.....	30
9. VER- UND ENTSORGUNG.....	31
10. BODENORDNUNG	32
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	32
12. FLÄCHENBILANZ	32
13. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB.....	32
13.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	32

13.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	33
13.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	35
13.3.1	Schutzgut Boden	36
13.3.2	Schutzgut Wasser.....	37
13.3.3	Schutzgut Fläche.....	37
13.3.4	Schutzgut Klima/Luft	38
13.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt.....	39
13.3.6	Schutzgut Landschaft.....	42
13.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	43
13.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	44
13.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	44
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	44
13.4.1	Ausgleichsberechnung	47
13.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	48
13.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	48
13.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	49
13.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	49
13.8	Ergebnis der Umweltprüfung	49
14.	ARTENSCHUTZ	49
15.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	53
16.	QUELLENVERZEICHNIS.....	55

1. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS UND NUTZUNGEN

1.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Visselhövede, im Kreuzungsbereich der Goethestraße (Bundesstraße B440) und der Worthstraße (siehe Abb. 1). Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet in einem Teilbereich an die Wiesenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22/1, 22/6, 22/7, 22/8, 29/1, 778/22 der Flur 1, Gemarkung Visselhövede.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Flächen im Geltungsbereich werden, bis auf einen Teilbereich entlang der Worthstraße sowie im Kreuzungsbereich der Goethestraße und Worthstraße, in dem sich jeweils ein Bestandsgebäude befindet und wohnbaulich und gewerblich genutzt wird, von einem Vorhabenträger entwickelt. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Teilbereiches, der nicht zum Vorhaben gehört, ist erforderlich, da sich für diesen Teilbereich Änderungen aufgrund des Vorhabens ergeben. Die Einbeziehung weiterer benachbarter Flächen, die nicht Teil des Vorhabens sind, ist daher nicht erforderlich.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,85 ha.

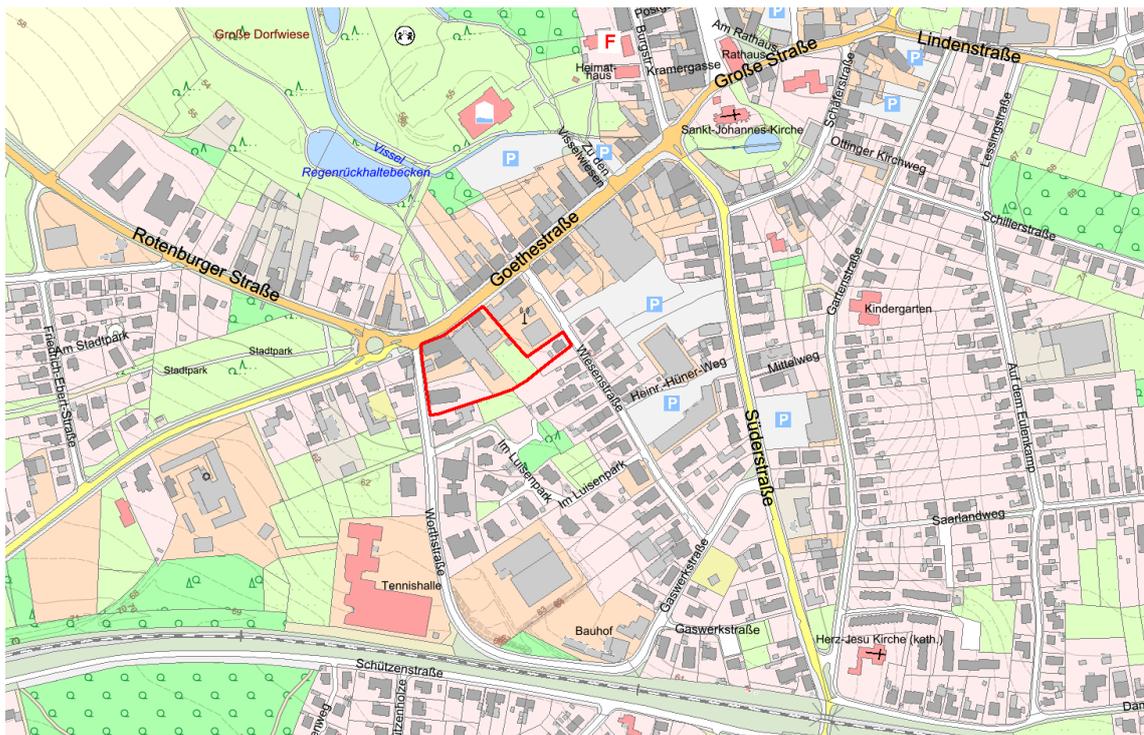


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2023

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Goethestraße (Bundesstraße B440) und der Worthstraße, liegt im zentralen Versorgungsbereich und somit im Einzugsbereich großer Wohngebiete. Entlang der Goethestraße, an der sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe befinden, sind im Plangebiet im Erdgeschoss der Bekleidungsfachmarkt Kik sowie das Ofengeschäft Kaminland ansässig. Das lange ansässige Haushaltswarengeschäft Karlstedt gab den Betrieb während des Beginns des Bauleitplanverfahrens auf. Die oberen Geschosse sowie zum Teil rückwärtige Bereiche werden wohnbaulich genutzt. Entlang der westlich des Plangebietes verlaufenden Worthstraße befindet sich ein Einzelhaus, in dem sich ebenfalls Wohnnutzungen befinden. Rückwärtig wird ein Gewerbebetrieb (Raumausstattung / Polsterei) erschlossen. An der östlich verlaufenden Wiesenstraße, welche durch Einzel- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist, befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Wohnhaus. Der rückwärtige Bereich wird gärtnerisch genutzt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte bzw. kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Neben Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistern und Gastronomien befinden sich östlich des Plangebietes die Verbrauchermärkte Aldi und Combi sowie der Drogeriemarkt Rossmann. In den oberen Geschossen der Handels- und Dienstleistungsbetriebe befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen. Der Standort ist von den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut zu erreichen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND SONSTIGE STÄDTEBAULICHE BELANGE

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Stadt Visselhövede ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als Grundzentrum ausgewiesen worden. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl in ihren Lebens-, Wirtschafts- und Naturräumen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bil-

dungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz zu sichern sowie den vorbeugenden Hochwasserschutz zu unterstützen sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die zentralen Orte sollen durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur gestärkt werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 soll eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich für die Errichtung eines Verbrauchermarktes bereitgestellt und dadurch geringfügig nachverdichtet werden, sodass dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nachgekommen wird. Auf die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird verzichtet.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

In dem Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2017 sind Ziele bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren, aber auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert liegen und insgesamt betrachtet raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt haben können (Agglomerationen). Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht we-

sentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Dabei ist das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter bestimmten Umständen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot), d.h. durch grenzüberschreitende Abstimmungen soll eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen erreicht werden; diesbezüglich gilt auch der Grundsatz der Raumordnung, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen. 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 (Beeinträchtigerungsverbot).

Für die Stadt Visselhövede wurde im Jahr 2020 ein Einzelhandelskonzept mit dem Ziel, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Visselhövede aufzuzeigen, erstellt („Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, Stand: 23.11.2020). Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zur Erweiterung und zu Entwicklungsmöglichkeiten. Zusätzlich wurde eine Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede erstellt (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, Stand: 09.03.2023).

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 soll die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² geschaffen werden. Bestandteil dieser Planung ist zusätzlich die Ansiedlung von Arztpraxen und die Schaffung von Wohnungen. Im Einzelhandelskonzept werden die aktuellen Einzelhandelsangebote im periodischen Bedarf in der Stadt Visselhövede aufgeführt. Mit drei Lebensmitteldiscountern ist dieser Betriebstyp in Relation zur Einwohnerzahl überproportional vertreten. Das Lebensmittelvollsortiment ist nach der Schließung von Edeka (2014) nur noch mit einem Supermarkt vertreten. Die Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt könnte, nach Aussagen des Gutachtens, ergänzend zu Modernisierungen im Bestand, die Qualität des discountlastigen Angebotes verbessern. Dies würde in gewissem Umfang zwar zu wettbewerblichen Effekten gegenüber den bestehenden Betrieben führen; bei gleichzeitigen Optimierungen, wie Verkaufsflächenerweiterungen, sind nachhaltig negative Effekte aber nicht zu erwarten. Im Rahmen der Erstellung der Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede wurde sich erneut mit der aktuellen Ausgangslage und den bisher erfolgten Entwicklungen befasst. Der Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Soltauer Straße, welcher

der Versorgung des nordöstlichen Stadtgebietes dient, wird derzeit noch auf einer Verkaufsfläche von 1.060 m² betrieben, soll jedoch kurzfristig um 218 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Des Weiteren wurden Erweiterungen / Neubauten für die im „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto Marken-Discount an den jetzigen Standorten beantragt. Auf einem Nachbargrundstück der Netto-Filiale soll der Getränkemarkt „Hol ab“ angesiedelt werden. Dabei handelt es sich um die Verlagerung des außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegenden Standortes „Auf der Loge“. Auch seitens des Combi-Marktes wurde zunächst das Interesse für eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 500 - 600 m² am jetzigen Standort, zu Lasten von Stellplätzen, bekundet. Die Erweiterung ist jedoch mit den insgesamt benötigten Stellplätzen für einen Supermarkt mit ca. 2.300 m² Verkaufsfläche (Bestand und Erweiterung) nicht darstellbar. Insofern wird diese angekündigte Erweiterung im Rahmen der Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede nicht berücksichtigt. Mittlerweile haben sich die Antragssteller des Combi-Marktes auf eine geringeren Verkaufsflächenerweiterung von 232 m² festgelegt.

Im Einzelhandelskonzept wurde der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Visselhövede festgelegt. Dieser umfasst große Teile der Goethestraße, den südlichen und nordwestlichen Bereich der Großen Straße und Teile der Süderstraße mit Wochenmarktstandort / City-Parkplatz. Im Norden wird das Zentrum durch das Schwimmbad, Grünflächen und Wohngebiete (nördlich der Lönstraße) begrenzt. Im Osten und Süden stellen Einfamilienhausgebiete die Begrenzung der Innenstadt dar. Im Westen grenzt der zentrale Versorgungsbereich an den Stadtpark und weitere Wohngebiete.

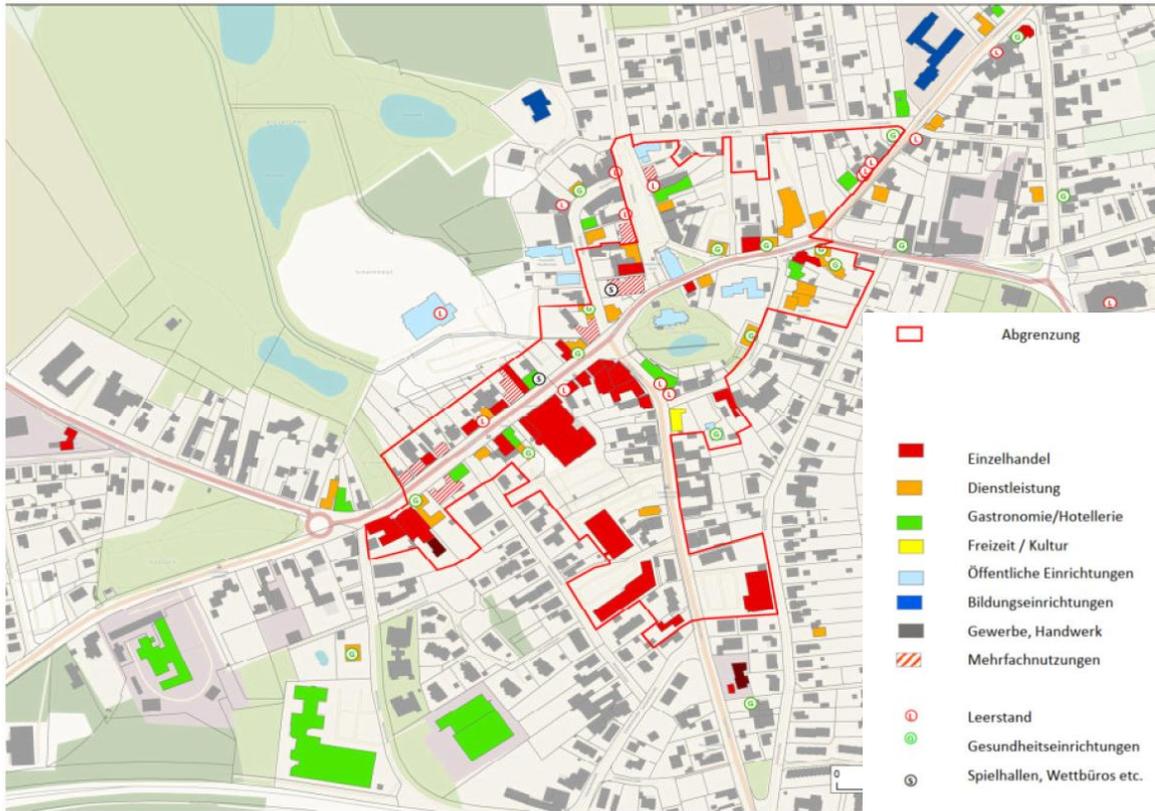


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Visselhövede (2020)

Im Folgenden werden die im LROP 2017 festgelegten Ziele der Raumordnung bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept sowie an die Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede, unter Berücksichtigung des derzeitigen Entwicklungsstandes, betrachtet.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm sind „[...] neue Einzelhandelsgroßprojekte [...] nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“. (2.3 03 Satz 5 LROP 2012, 2.3 04 LROP 2017). Darüber hinaus sind „neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, [...] nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (2.3 05 Sätze 1 und 2 LROP 2017)

Der Standort des vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes befindet sich im Zentrum von Visselhövede, im Kreuzungsbereich der Goethestraße (Bundesstraße B440) und der Worthstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Visselhövede.

Das Integrations- und Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

Ein weiteres im LROP aufgeführtes Ziel ist das Kongruenzgebot, welches besagt, dass „der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet ist. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen. In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seinen periodischen Bedarf den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (2.2 03 Sätze 8 und 9 sowie 2.3 03 Sätze 1 und 5 LROP 2017)

Das Grundzentrum Visselhövede übernimmt eine Versorgungsfunktion für die Einwohner des grundzentralen Kongruenzraumes, der durch das Stadtgebiet selbst beschrieben wird.

Karte 3: Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede

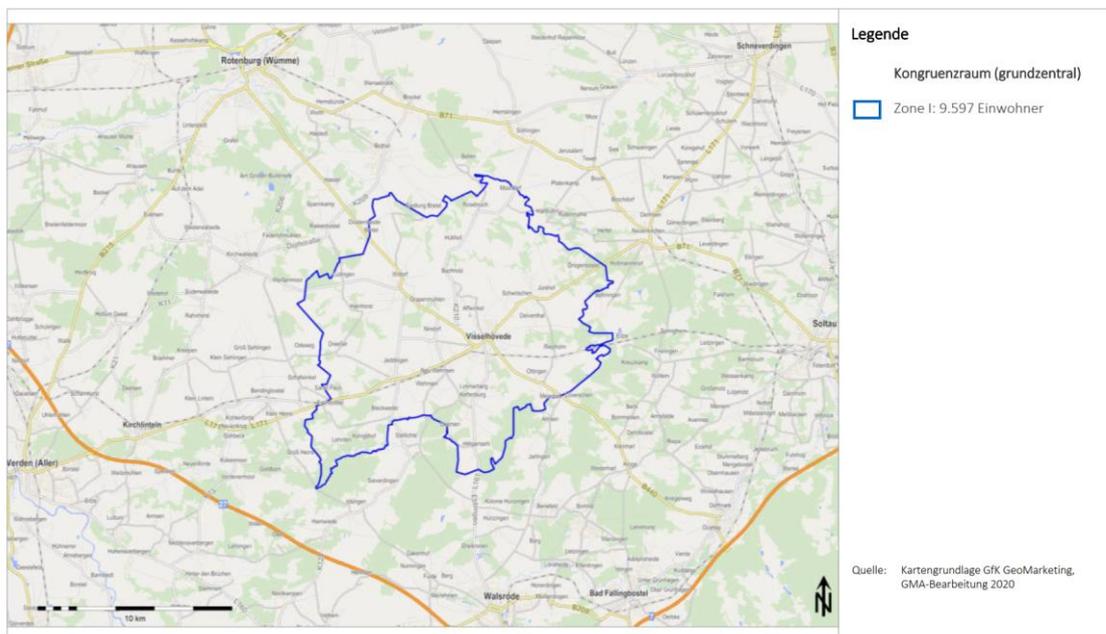


Abb. 3: Grundzentraler Kongruenzraum von Visselhövede aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Visselhövede (2020)

In der Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede wurden die aktuellen Zahlen zur Berechnung des Kaufkraftvolumens herangezogen. Es wurde die aktuelle Einwohnerzahl der Stadt Visselhövede mit 10.365 EinwohnerInnen zugrunde gelegt. In Visselhövede lag im Jahr 2022 mit 102,2 ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor. Für Visselhövede leitet sich im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von ca. 37,1 Mio. € ab. Zu berücksichtigen sind 20.435 Übernachtungen (2021), so insbesondere in Tagungshotels. Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor. Diese Übernachtungen entsprechen umge-

rechnet ca. 56 zusätzlichen Einwohnern bzw. ca. 0,2 Mio. € Kaufkraft im periodischen Kernsortiment.

Hinsichtlich der Kaufkraftbewegungen zeigt das Einzelhandelskonzept auf, dass die Einzelhandelsbetriebe im Jahr 2019 einen Umsatz von ca. 39-40 Mio. € erwirtschafteten. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 60 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität - bezogen auf alle Einzelhandelssortimente - bei etwa 65 % liegt. Die Zentralität fällt in Betrieben mit periodischen Sortimenten mit knapp 90 % deutlich höher aus als in den Betrieben mit aperiodischem Sortiment (ca. 43 %). Die Zentralitäten in Visselhövede liegen dabei im oberen Bereich der Spannweite vergleichbarer Grundzentren, was auf die gute quantitative Ausstattung v.a. im Lebensmittelsektor zurückzuführen ist. Die Kaufkraftbindungsquote liegt im periodischen Bedarf bei ca. 72 % und im aperiodischen Bedarf bei ca. 37 %. Insgesamt fließen ca. 18 % des Umsatzes von außerhalb zu.

Bei der Einzelfallbetrachtung des geplanten Edeka-Marktes im Rahmen der Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede wird eine Kaufkraftabschöpfung in Visselhövede von ca. 15 % angenommen. Ein höherer Marktanteil ist nicht realistisch, da Combi, Lidl, Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann, der Getränkemarkt sowie die kleineren Betriebe einen Teil der Kaufkraft binden und insofern die Abschöpfung von Edeka begrenzen. Aufgrund der guten Lage und der Tiefe bzw. Breite des Sortiments sind Streuumsätze (ca. 17 %) zu erwarten. Der Umsatz im periodischen Kernsortiment wird mit ca. 6,5 Mio. € für den geplanten Edeka-Markt prognostiziert. Der Umsatz mit den aperiodischen Randsortimenten wird auf ca. 0,7 Mio. € beziffert, so dass ein Gesamtumsatz von 7,2 Mio. € zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind mit der Neuansiedlung des Marktes jedoch nicht zu erwarten, da über 80 % des prognostizierten Umsatzes insgesamt mit Verbrauchern aus Visselhövede erzielt werden. Das Kongruenzgebot grundzentral nach dem LROP 2017 wird eingehalten.

In der Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede mit aktualisierten Zahlen wird eine Kaufkraft von ca. 37,3 Mio. € angenommen, wovon ca. 23 – 24 Mio. € durch die jetzigen Betriebe gebunden (ca. 62 % Bindung) werden. Der Kaufkraftabfluss liegt bei ca. 14 - 15 Mio. €. Von diesen Kaufkraftabflüssen profitieren insbesondere die weiteren Vollversorger in Neuenkirchen, Walsrode und Rotenburg (Wümme). Es ist davon auszugehen, dass ca. 3 Mio. € des Kaufkraftabflusses durch den geplanten Edeka-Markt in Visselhövede gebunden werden kann, sodass die Kaufkraftbindung in Visselhövede auf ca. 72 % gesteigert werden kann. Die Steigerung, im Vergleich zu den angenommenen Zahlen im Einzelhandelsgutachten, ergibt sich aus der positiven Einwohnerentwicklung sowie der gestiegenen Kaufkraft. Bezogen auf die geplante Ansiedlung ergibt sich eine Umverteilung gegenüber Betrieben im zentralen Versorgungsbereich Visselhövedes von ca. 13-14 % (2,7 Mio. €) und gegenüber Betrieben an sonstigen Standorten in Visselhövede ergibt sich eine Umverteilung von ca. 11-12 % (0,8 Mio. €). Des Weiteren ergibt sich gegenüber Betrieben in Neuenkirchen eine Umverteilung von ca. 7-8 % (1,0 Mio. €) und gegenüber Betrieben an weiteren Standorten, wie z.B. Rotenburg (Wümme) oder

Walsrode von weniger als 5 % (2,0 Mio. €). Somit beläuft sich der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens auf 6,5 Mio. €.

Gemäß dem Beeinträchtigungsverbot dürfen *„ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung [...] durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“* (2.3 08 LROP 2017)

Im Rahmen der Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede wurden die wettbewerblichen Wirkungen betrachtet, um eine Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes vorzunehmen. Dabei wurde neben der Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz, die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird auch der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt, berücksichtigt. Im Zuge der Betrachtung wurden auch die Erweiterungsvorhaben Aldi und Netto Marken-Discount mit den jeweiligen Bestands- und Mehrumsätzen betrachtet. Der Mehrumsatz der beiden Märkte wird auf ca. 0,6 Mio. € im periodischen Kernsortiment prognostiziert. Dieser Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten der Betriebe in Visselhövede gehen, wenngleich der Umsatzrückgang bei unter 3 % bezogen sowohl bei den Betrieben im zentralen Versorgungsbereich als auch außerhalb liegt. Städtebauliche Folgewirkungen resultieren aus den angestrebten Erweiterungen nicht. Mit der geplanten Neuansiedlung des Edeka-Marktes wird der prognostizierte Umsatz von ca. 6,5 Mio. € in Visselhövede und im Umland, v.a. Neuenkirchen, umverteilungswirksam.

Die Umsatzrückgänge der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt überschreiten den Schwellenwert von 10 % der Umsatzumverteilung, wovon aufgrund der meisten Sortimentsüberschneidung insbesondere der Combi-Supermarkt betroffen sein wird. Da dieser Supermarkt seit Jahren am Markt etabliert ist, dürfte eine Schließung nicht anzunehmen sein. Auch die weiteren Magnetbetriebe (Aldi, Netto Marken-Discount, Rossmann) im zentralen Versorgungsbereich sowie der Lidl-Markt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind gut eingeführt, so dass Betriebsaufgaben nicht zu erwarten sind. Umsatzumverteilungen werden zu Lasten der Nachbargemeinde Neuenkirchen ausgelöst, wobei es sich primär um sog. Kannibalisierungseffekte innerhalb der Edeka-Gruppe handeln wird. Eine Schließung des Edeka-Marktes in Neuenkirchen ist somit nicht anzunehmen. In den Mittelzentren Walsrode und Rotenburg (Wümme) sind keine nachteiligen Wirkungen auf die dortigen Märkte und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten.

Das Beeinträchtigungsverbot wird somit erfüllt.

Entsprechend des Abstimmungsgebotes sind *„neue Einzelhandelsgroßprojekte [...] abzustimmen.“* (2.3 07 Satz 1 LROP 2017). In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Neuansiedlung des Edeka-Marktes erfolgt eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung. Dadurch wird das Abstimmungsverfahren

im notwendigen Umfang bzw. bei den einzelnen Schritten des Planaufstellungsverfahrens begleitet. Zusätzlich werden während der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 die Nachbarkommunen und weitere Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Das Abstimmungsgebot wird somit erfüllt.

Mit dem geplanten Vorhaben wird den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogrammes entsprochen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde inzwischen neu aufgestellt und ist mit Bekanntgabe am 28.05.2020 in Kraft getreten. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 ist die Stadt Visselhövede als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung ist, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 soll eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich für die Errichtung eines Verbrauchermarktes bereitgestellt und dadurch geringfügig nachverdichtet werden. Der Standort befindet sich inmitten einer umfassenden Kerngebietsbebauung. Auf eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird verzichtet. Dem Ziel der Nachverdichtung wird nachgekommen; unberührte Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 sind das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die nördlich angrenzende Goethestraße (B 440) ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Die weiter südlich verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke dargestellt, der weiter westlich gelegene Bahnhof ist als Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungspunkt ÖPNV ausgewiesen worden. Dahingehend sind die geplanten Nutzungen mit den Darstellungen des RROP vereinbar.

Die durch die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Nah- bzw. Grundversorgungsfunktion der Stadt Visselhövede entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020.

Mit dem geplanten Vorhaben wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogramm entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt im Geltungsbereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

Somit stimmt die künftige Festsetzung eines Kerngebietes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

In den nachstehenden Abbildungen sind auch die Änderungen bzw. Berichtigungen der Umgebung aufgeführt.

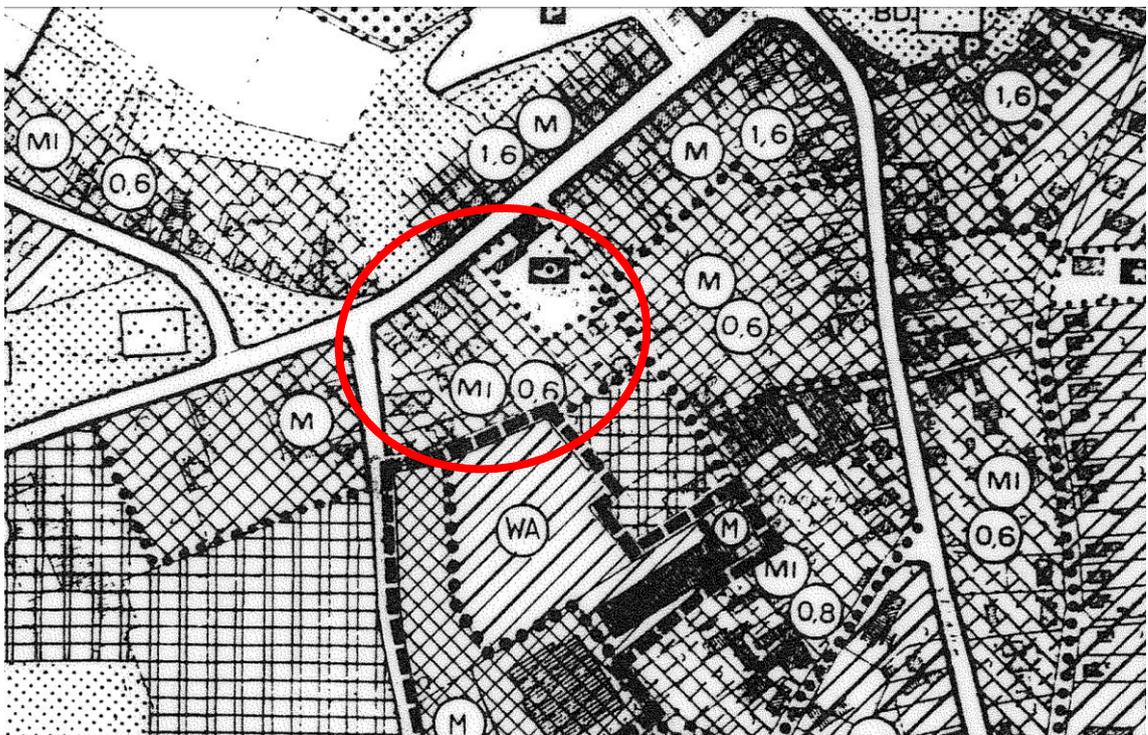


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der 13. Änderung

Stadt Visselhövede- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97
„Worthstraße - Wiesenstraße“



Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (12. Änderung des Flächennutzungsplanes)

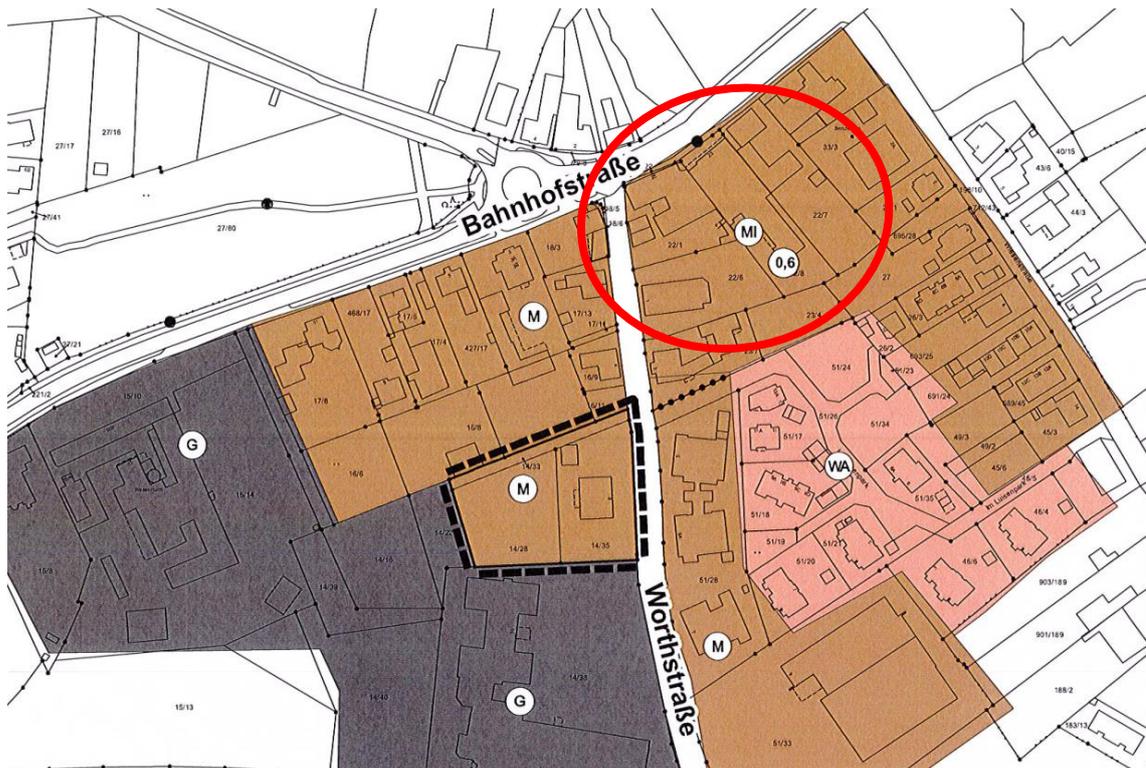


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der 10. Berichtigung aus dem Jahr 2021

2.3 Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Für das Plangebiet und darüber hinaus ist im Jahre 1971 eine Satzung zur Regelung der Bauweise und der Anzahl der Vollgeschosse in Kraft getreten. Durch diese wurde unter anderem entlang der Goethestraße festgesetzt, dass auf den Grundstücken entlang der Straßen nur in geschlossener Bauweise mit zwei Vollgeschossen gebaut werden darf. Entlang der Wiesenstraße darf auf den Grundstücken in offener Bauweise gebaut werden. An der Grenze zwischen offener und geschlossener Bauweise ist das Gebäude auf dem letzten Grundstück der geschlossenen Bauweise nach dem Gebiet der offenen Bauweise zu gestalten. Die Regelung über die geschlossene Bauweise findet keine Anwendung auf Grundstücken für den Gemeinbedarf. Soweit für die betroffenen Gebiete oder Teile davon rechtsverbindliche Bebauungspläne gem. § 30 BauGB bestehen oder in Kraft treten, finden die in dieser Satzung getroffenen Festsetzungen keine Anwendung. Das gleiche gilt bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 in Verbindung mit § 36 BauGB. Die Satzung aus dem Jahr 1971 ist mittlerweile veraltet und soll aufgehoben werden. Bis Ende Februar 2024 findet die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB der Aufhebungssatzung statt.



Abb. 7: Ausschnitt aus der Satzung zur Regelung der Bauweise und der Anzahl der Vollgeschosse

Für einen Großteil des Plangebietes (ausgenommen Flurstück 29/1) und darüber hinaus ist im Jahre 1996 der Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstrasse / Gaswerkstraße“ in Kraft getreten. Die Satzung zur Regelung der Bauweise und der Anzahl der Vollgeschosse findet in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 keine Anwendung mehr. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich, angrenzend an die Goethestraße, ein Kerngebiet fest. Innerhalb des Kerngebietes sind Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen, in geschlossener Bauweise und einem geneigten Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Die Grundflächenzahl wurde mit 1,0 und die

Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Im rückwärtigen und des von der Worthstraße aus erschlossenen Bereiches ist ein Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen, in offener Bauweise und einem geneigten Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes wurden zudem Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig. Im Kerngebiet sind diese Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind Wohnungen innerhalb des Kerngebietes oberhalb der Erdgeschossenebene zulässig. Darüber hinaus sind nur solche Vergnügungsstätten zulässig, die gemäß § 6 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

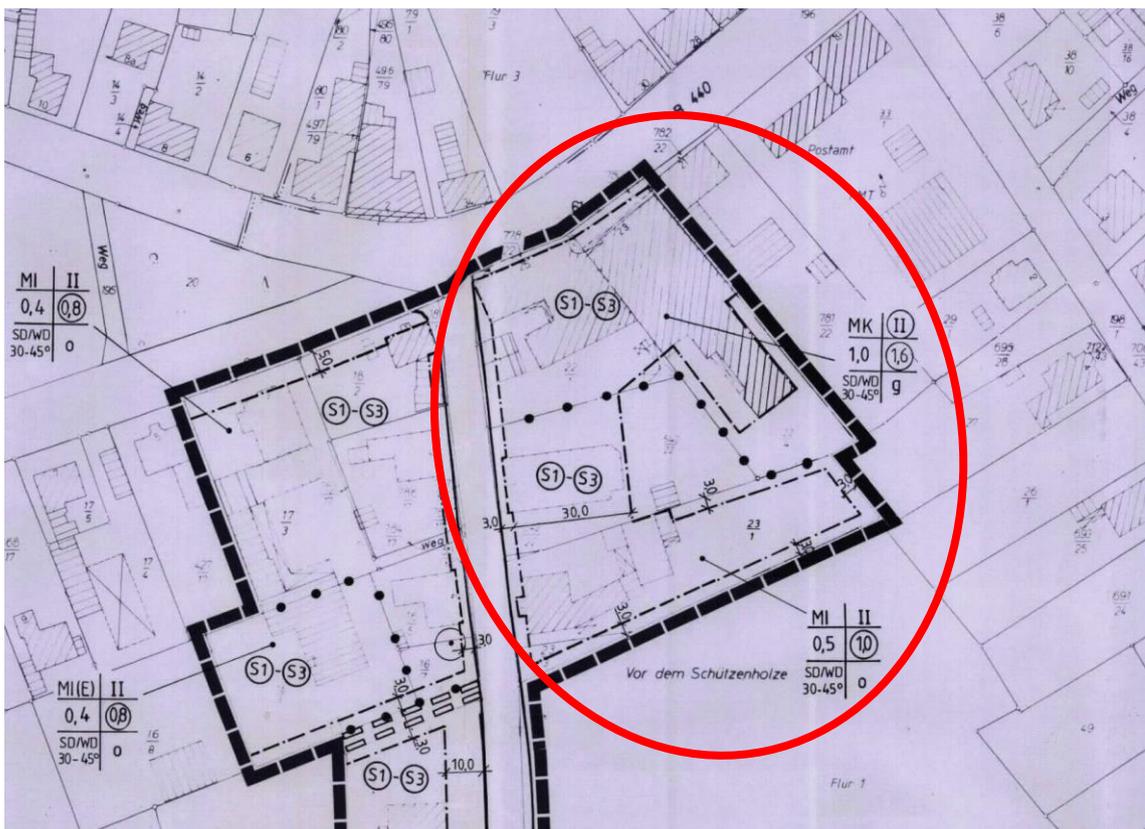


Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Worthstrasse / Gaswerkstraße“

2.4 Außerkraftsetzen der Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 wird die durch die Satzung von 1971 getroffene Festsetzung zur offenen Bauweise entlang der Wiesenstraße außer Kraft gesetzt. Eine entsprechende Regelung ist auch bereits unter § 4 der Satzung von 1971 aufgeführt. Außerdem werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 außer Kraft gesetzt. Im Übrigen bleiben die Satzung, insofern die

Aufhebung noch nicht erfolgt ist, sowie der Bebauungsplan Nr. 37 mit ihren Festsetzungen bestehen.

3. ALLGEMEINE ZIELE, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

3.1 Ziel und Zweck

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für den Neubau eines Verbrauchermarktes im Kreuzungsbereich der Goethestraße / Worthstraße in Visselhövede geschaffen werden.

Das im Jahr 2020 erstellte Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zur Erweiterung und zu Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel, Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Visselhövede aufzuzeigen. Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes ist das Lebensmittelvollsortiment nach der Schließung des Edeka-Marktes an der Feldstraße mit knapp 1.400 m² Verkaufsfläche im Jahr 2014 nur noch mit einem Supermarkt vertreten. Eine Nachnutzung scheint unter den gegebenen Standortbedingungen an der Feldstraße nicht realistisch bzw. ist marktseitig für eine Vermietung an einen Lebensmittelvollsortimenter nicht mehr geeignet. Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten in Visselhövede ist eine Konzentration der Handelsfunktion auf die zentrale Kernlage festzustellen, die sich entlang der Hauptverkehrsachse Goethestraße-Große Straße befindet. In Bezug auf die Versorgung im periodischen Bedarf könnte die Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters in der Innenstadt, ergänzend zu Modernisierungen und Erweiterungen im Bestand, die Qualität des discountlastigen Angebotes der drei ansässigen Märkte (Netto, Lidl, Aldi) verbessern und zur Erhöhung der Kaufkraftbindung beitragen. Dies würde in gewissem Umfang laut Gutachter zwar zu wettbewerblichen Effekten gegenüber den bestehenden Betrieben führen, bei gleichzeitigen Optimierungen, wie Verkaufsflächenerweiterungen, sind nachhaltig negative Effekte aber nicht zu erwarten.

Für die Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 5 Potenzialflächen überprüft. Bei der ersten Potenzialfläche handelt es sich um eine Entwicklung am Hallenbad. Diese Flächen grenzen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und könnten dem Zentrum zugeschlagen werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf diesen Flächen wäre theoretisch denkbar. Aufgrund der schwierigen Erschließung in diesem Bereich würde man jedoch keine politische Akzeptanz erreichen können. Eine zweite Potenzialfläche befindet sich an der Großen Straße und wird als Dreiecksfläche hinter der Sparkasse benannt. Neben bereits vorhandenen Nutzungen, darunter einem Restaurant, weist die Fläche derzeit Brachflächen auf. Die Fläche wäre für einen Vollsortimenter grundsätzlich ausreichend, allerdings wäre eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches erforderlich. Da zum aktuellen Zeitpunkt auf der Brachfläche zur Großen

Straße und Lösstraße eine Wohnbauentwicklung angedacht ist, scheidet diese Potenzialfläche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls aus. Bei der dritten Potenzialfläche handelt es sich um den ehemaligen Standort des Motorgerätespezialisten Glockzin. Dieser scheidet aufgrund einer Nachnutzung aus. Eine vierte Potenzialfläche befindet sich an der Süderstraße, nördlich des Netto-Marktes. Das zuletzt auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus ist abgebrannt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines Getränkemarktes in Planung, sodass diese Potenzialfläche ebenfalls ausscheidet. Zusammenfassend besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Zugriff auf die vier Potenzialflächen, sodass eine fünfte Potenzialfläche betrachtet wurde.

Bei der fünften Potenzialfläche handelt es sich um das Plangebiet an der Goethestraße. Der Standortbereich ist durch die Nähe zum Kreisverkehr an der Rotenburger Straße in alle Himmelsrichtungen angebunden und weist die für eine Wiederansiedlung erforderlich werdenden Flächen auf. Der Investor verfügt bereits seit längerer Zeit über den Grundeigentum der Flächen an der Goethestraße und Worthstraße; die sonstigen Grundeigentümer sind verkaufsbereit, sodass der Investor an die Stadt Visselhövede herangetreten ist und die vorgesehenen Planungsabsichten bzw.- wünsche mitgeteilt hat. Die Stadt Visselhövede möchte diesem Anliegen nachkommen und sieht durch die Wiederansiedlung eines Vollsortimenters die Schaffung eines umfassenden, qualifizierten Versorgungsangebotes im periodischen Bedarf sowie eine Erhöhung der Kaufkraftbindung und folglich eine Attraktivitätssteigerung der Versorgungssituation in der Stadt Visselhövede.

Die Stadt Visselhövede sieht vor, für dieses Vorhaben einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen, welcher die Möglichkeit schafft, bereits zu Beginn der Planung zu regeln, welches Vorhaben exakt umzusetzen ist. Der Bebauungsplan selbst setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, beschreibt das konkrete Vorhaben (hochbauliche Planung mit Lageplan, Grundriss und Ansichten im Detail). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (unter anderem Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume) (vgl. § 12 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein untergeordneter Teilbereich an der Worthstraße sowie im Kreuzungsbereich der Goethestraße / Worthstraße aus dem Vorhabenbereich ausgespart. Die zukünftigen Nutzungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert. Diese Bereiche werden dennoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den Gesamtbereich aus städtebaulicher Sicht planungsrechtlich abzusichern und als Gebiet mit kerngebietstypischen Nutzungen festzulegen. Die derzeit vorhandenen Nutzungen werden nicht beeinträchtigt, die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin dem Ursprungsbebauungsplan.

Der Vorhabenträger sieht vor, innerhalb des Plangebietes neben dem Vollsortimenter (Edeka-Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² auch zusätzlichen Wohnraum und Arztpraxen in den Obergeschossen, zuzüglich eines ausreichenden Parkplatzes zu

errichten. Die Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² ist bei dem Neubau des Verbrauchermarktes erforderlich, um den Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden und der hohen Nachfrage nach unter anderem Bio- und veganen Produkten nachzukommen. Mit dem Neubau des Edeka-Marktes soll ein barrierefreies bzw. barrierearmes Einkaufen ermöglicht werden. Zusätzlich soll durch eine moderne Ausstattung eine angenehme Einkaufsatmosphäre geschaffen werden.

Der Neubau des Gebäudekomplexes mit Verbrauchermarkt, Wohnungen und Arztpraxen wird sich entlang der Goethestraße, wie bisher, in einer geschlossenen Bauweise mit zwei Vollgeschossen im Plangebiet anordnen. Im Erdgeschoss ist der Edeka-Markt vorgesehen, im ersten Obergeschoss sind Personalräume des Verbrauchermarktes mit einer Fläche von ca. 200 m² sowie Arztpraxen und im zweiten Obergeschoss Wohnungen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes, ab einer Tiefe von ca. 22 m, setzt sich der Verbrauchermarkt in eingeschossiger Bauweise weiter fort.

Für den Gebäudekomplex ist es vorgesehen, durch modernes Energiemanagement CO₂-arme / freie Nutzungen, möglichst ohne den Einsatz von fossilen Brennstoffen, zu schaffen. So ist unter anderem die Berücksichtigung von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Dachbegrünungen auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudekomplexes des Verbrauchermarktes sowie die Versorgung über Wärmepumpen vorgesehen. Der Verbrauchermarkt setzt des Weiteren auf die Beleuchtung durch LED-Lampen, um den Markt besser auszuleuchten und gleichzeitig Strom einzusparen. Ergänzungen weiterer energetischer Details erfolgen im weiteren Verfahren.

Der Eingang zu den Arztpraxen und den Wohnungen ist im Norden, an der Goethestraße berücksichtigt worden. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Worthstraße sowie von der Wiesenstraße. Der Großteil der Stellplätze soll ebenerdig, im rückwärtigen bzw. seitlichen Bereich des Gebäudekomplexes angelegt werden. Ein Teil der Stellplätze soll mit E-Ladesäulen ausgestattet werden. An der südwestlichen Gebäudeecke, welche in Richtung des Parkplatzes ausgerichtet ist, erfolgt auch der Eingang in den Verbrauchermarkt. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt gesondert von der Worthstraße. Detaillierte Ausführungen zur Erschließung sowie zu den Ergebnissen der erstellten Verkehrsgutachtens sind dem Punkt 5 zu entnehmen. Die Anlieferung der Waren ist an der südöstlichen Seite des Gebäudekomplexes vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt über die Wiesenstraße, wobei im Rahmen der Durchführung der Planung, zum Schutz der Anwohner, ergänzend zur Tempo-30-Zonen-Regelung in der Wiesenstraße ein Lkw-Fahrverbot ab der Einfahrt ins Plangebiet, berücksichtigt werden soll. Zwischen dem Verbrauchermarkt mit Arztpraxen und Wohnungen sowie dem alten „Karlstedt-Gebäude“ erfolgt eine fußläufige Anbindung an die Goethestraße, sodass sich auch für Fußgänger aus der Goethestraße kurze Wege zum Eingang des Verbrauchermarktes ergeben.

Stadt Visselhövede- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97
„Worthstraße - Wiesenstraße“



Abb. 9: Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Maßstab)

Ziel der Planaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine angemessene, zukunftsfähige Wiederansiedlung des Edeka-Marktes im Zentrum Visselhövedes zu schaffen.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau des Verbrauchermarktes können die Flächen im Plangebiet einer Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, um wertvolle Flächen im Außenbereich vor Bebauung zu verschonen.

4. PLANINHALT

Im Plangebiet kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße-Wiesenstraße“ ist. Deren Regelungen sind Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich weitestgehend über den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße-Wiesenstraße“; lediglich ein untergeordneter Teilbereich an der Worthstraße und im Kreuzungsbereich der Goethestraße / Worthstraße (altes Karlstedt-Gebäude) wird aus dem Vorhabenbereich ausgespart.

4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen geregelt werden. Das konkrete Vorhaben ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die getroffenen Festsetzungen erlauben jedoch einen gewissen Gestaltungsspielraum, um bei eventuell erforderlichen Abweichungen einen städtebaulich vertretbaren Rahmen zu schaffen, in dem sich das Vorhaben bewegen darf.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Geltungsbereiches ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Darüber hinaus sind innerhalb der Gebiete MK 1, MK 2 und MK 4 sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Innerhalb des Gebietes MK 3 sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO entsprechend der Bestandssituation allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel, Handelsbetriebe sowie zentrale, innenstadttypische Einrichtungen im Erdgeschoss anzuordnen, nachgekommen und zur Erhaltung der Attraktivität des Stadtzentrums beigetragen. Zusätzlich wird eine gewachsene Mischstruktur im Zentrum Visselhövedes erhalten.

Ein wesentliches Ziel der Stadt ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt im Stadtkern zu sichern bzw. zu steigern. Dahingehend sind im Kerngebiet Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig. Zusätzlich sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Vergnügungsstätten können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil Vergnügungsstätten an anderer Stelle im Ort zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die innerhalb des Kerngebietes (MK) gelegenen Baugrundstücke sind bereits bebaut und werden zurzeit in unterschiedlicher Intensität genutzt. Während die Gebäude direkt an der Goethestraße eine geschlossene Bauzeile bilden, bestehen im rückwärtigen Bereich der Fläche, entlang der Wiesen- und Worthstraße, Grundstücke mit Einzelhausbebauung. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden werden überwiegend als Zufahrten, Zugänge, Aufenthaltsbereiche oder Stellplätze genutzt. Hier soll die verdichtete Kern-

gebietsnutzung erhalten werden. Somit wird entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Innerhalb der Gebiete MK3 und MK4, welche nicht Bestandteil des Vorhabenplans sind, wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die bereits vorhandene aufgelockerte Bebauung entlang der Worthstraße zu wahren, zusätzlich jedoch auch die vorhandene bauliche Dichte zu sichern und mögliche Änderungen und Entwicklungen zuzulassen. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der Umgebung auf zwei begrenzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zum einen ausreichend definiert ist, zum anderen um eine geringfügige Nachverdichtung entsprechend eines Kerngebietes zu ermöglichen.

In dem Gebiet MK1, welches sich in einer Tiefe von ca. 25 m entlang der Goethestraße erstreckt, darf eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vorgenommen werden, so dass die Grundstücke entsprechend der Innenstadtlage mit den vorgesehenen Kerngebietsnutzungen im Erdgeschoss sowie ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen möglichst gut ausgelastet werden können. Die vorhandene geschlossene Bauweise entlang der Goethestraße soll weitestgehend erhalten bleiben und ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. In dem Gebiet MK 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss zulässig. Dies entspricht dem gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Nahversorger. Mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss wird ein zu massiver Gebäudekomplex, auch mit Blick auf die umliegenden Nutzungen, verhindert.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen vorgegeben. Entlang der Goethestraße ist das städtebauliche Bild dadurch geprägt, dass die Gebäude bis direkt an die Verkehrsfläche heran gebaut sind. Diese Bauweise ist typisch für den Bereich der Innenstadt von Visselhövede. Dieses städtebauliche Bild soll im Bereich des Kerngebietes überwiegend beibehalten und planungsrechtlich abgesichert werden. Daher ist die Baugrenze für diesen Bereich auf der Plangebietsgrenze ausgewiesen worden. In den übrigen Bereichen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen eingeschränkt.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes werden die vorhandenen Gebäudekubaturen entlang der Straßenverkehrsfläche in die überbaubare Fläche einbezogen. Ein entsprechender Neubau der vorhandenen Gebäude bzw. Erhalt des Altbaus Karlstedt kann somit auch in Zukunft gewährleistet werden. Dieses straßenbegleitende Bild wird in den Kerngebieten MK 2 – MK 4 entlang der Worthstraße mit der Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche fortgesetzt. Zukünftige Bauten können dann in einer Flucht zur umliegenden Bebauung errichtet werden.

4.1.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses dient der fußläufigen Verbindung des Kerngebietes mit der Goethestraße. Hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen sind innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen unzulässig.

4.1.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist innerhalb der Gebiete MK 1 und MK 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für je 10 ebenerdige Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (wie z.B. Feldahorn, Eberesche, Rot-/Weißdorn und Winterlinde o.ä.) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm. Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein.

4.1.3 Tiefgarage

Im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für eine Tiefgarage festgesetzt, um dem Bedarf an Parkplätzen für BewohnerInnen und MitarbeiterInnen nachzukommen.

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Nebenanlagen, die der Tiefgarage dienen, sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen. Diese Festsetzung wurde entsprechend getroffen, da die exakte Stellplatzanordnung innerhalb der Tiefgarage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.

Oberirdische Stellplätze mit den Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.1.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zeichnerisch festgesetzte Ein- und Ausfahrt von der Wiesenstraße und von der Worthstraße. Darüber hinaus wird die festgesetzte Tiefgarage ebenfalls von der Worthstraße über eine gesonderte Ein- und Ausfahrt erschlossen. Durch die zusätzliche Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Goethestraße sowie in einem Teilbereich der Worthstraße wird die Erschließung klar definiert. Die Anlieferung erfolgt über die Wiesenstraße, wobei im Rahmen der Durchführung der Planung, zum Schutz der Anwohner, ergänzend zur Tempo-30-Zonen-Regelung in der Wiesenstraße ein Lkw-Fahrverbot ab der Einfahrt ins Plangebiet, berücksichtigt werden soll. Außerdem darf innerhalb des Plangebietes des

Vorhaben- und Erschließungsplans die Warenanlieferung nur werktags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgen.

4.1.5 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Ggf. erforderlich werdende Festsetzungen zum Immissionsschutz, die sich aufgrund der Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen ergeben, werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, der nähere Einzelheiten über die Bebauung des Grundstücks im Geltungsbereich regelt. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die detaillierte Vorhabenbeschreibung, der Lageplan sowie Ansichten des Gebäudekomplexes für den Verbrauchermarkt.

Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Stadt Visselhövede und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraumes und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachgestaltung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortschaften, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, wird eine örtliche Bauvorschrift bezüglich der Dachneigung und Dachform in den Gebieten MK 3 und MK 4 getroffen. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine entsprechende örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die Bestandsbauten sind entsprechend vorhanden. Somit sind auch weiterhin innerhalb der Gebiete MK 3 und MK 4 für Hauptdachflächen von Gebäuden nur gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird die vorhandene Dachgestaltung aufgenommen, sodass sich Neubauten in das vorhandene Stadtbild einfügen. Die Dachneigung und Dachform in den Gebieten MK 1 und MK 2 ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Zusätzlich werden im gesamten Geltungsbereich Anforderungen an die Dachgestaltung aufgenommen.

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer sind in den MK-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen Rot bis Rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3002, 3013, 3016, 8012) und Grau bis Anthrazit (in Anlehnung an die RAL-Farben 7011, 7012, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. In den Gebieten MK 1 und MK 2 sind zusätzlich Dacheindeckungen aus Metall in den oben aufgeführten Farben zulässig. Reflektierende oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Für Flachdächer dürfen auch andere als die genannten Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden. In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte bzw. aufgestellte Anlagen bei Flachdächern zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind zulässig.

Fassadengestaltung

Auch für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges für Visselhövede typisches, harmonisches Ortsbild zu erreichen. Somit sind in den MK-Gebieten Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk in den Farbbereichen Rot und Rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 3002, 3011, 3013, 3032, 3033) und weiß bis beige (in Anlehnung an die RAL-Farben 1013 - 1015, 9001 - 9003, 9010) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen sowie in Holz in naturbelassener Optik zulässig. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Davon ausgenommen sind auch Fassadebegrünungen sowie Solarfassaden zulässig. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien und stark reflektierenden Oberflächen sowie Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen sowie Solarfassaden.

6. VERKEHR

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt von der Worthstraße sowie über eine Zu- und Ausfahrt über die Wiesenstraße. Die im Gebiet MK1 und MK2 festgesetzte Tiefgarage wird ebenfalls von der Worthstraße über eine gesonderte Ein- und Ausfahrt erschlossen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dabei wurde auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt. Darüber hinaus wurde für die Anbindung des Grundstücks an das Straßennetz die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ermittelt (Zacharias Verkehrsplanun-

gen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Verkehrsuntersuchung Verbrauchermarkt Goethestraße in der Stadt Visselhövede, Hannover, 29.09.2023).

Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Knotenpunkte betrachtet:

- Kreisverkehrsplatz Rotenburger Straße/ Bahnhofstraße/ Goethestraße
- Anbindung Goethestraße/ Worthstraße
- Anbindung Goethestraße / Wiesenstraße

Mögliche zukünftige Entwicklungen, wie bspw. durch wirtschaftliche Einflüsse, Energiekrisen oder Verhaltensänderungen sind derzeit nur bedingt abzuschätzen. Anhand vorliegender Daten kann nicht ermittelt werden, in welchem Umfang sich die Coronapandemie mit verändertem Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitverhalten ausgewirkt hat. Gegebenenfalls haben sich dadurch geringfügig weniger Kfz-Fahrten ergeben. Es kann aber auch nicht abgeschätzt werden, welche pandemiebedingten Änderungen des Verhaltens ggf. auch künftig beibehalten werden. Zur Sicherheit werden für die Verkehrsprognose 2035 die aktuellen Zählwerte des Jahres 2023 aber um pauschal 5 % hochgerechnet.

Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens an der Goethestraße führt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass sich rund 825 Kfz-Zu- und 825 Kfz-Abfahrten, in Summe 1.650 Kfz-Fahrten pro Werktag mit Bezug zum Verbrauchermarkt ergeben. Mit Bezug zum neuen Wohnbereich entstehen werktäglich rund 50 Kfz-Fahrten (25 Kfz-Zufahrten und 25 Kfz-Abfahrten). Weitere 120 Kunden-Kfz-Zufahrten und 120 Kunden-Kfz-Abfahrten (240 Kfz-Fahrten pro Werktag) entstehen durch weitere Nutzungen, wie Arztpraxen und Ladennutzungen. Im gesamten Plangebiet entstehen damit ca. 1.195 Kfz-Zufahrten und ca. 1.195 Kfz-Abfahrten pro Werktag, demnach ca. 2.390 Kfz-Fahrten pro Werktag. Etwa 1 % davon ist dem Schwerverkehr (Ver- und Entsorgung, Belieferung etc.) zuzuordnen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzestunden maßgeblich. Die morgendliche Spitzenstunde ist mit 8,4 % und die nachmittägliche mit 10,0 % des Tages belastet.

Leistungsfähigkeit Knotenpunkt 1 (Kreisverkehrsplatz)

Der bestehende Kreisverkehrsplatz (Knotenpunkt 1) verfügt im Prognosehorizont 2035 mit allgemeiner Verkehrssteigerung von 5 % und zusätzlich den Verkehren des Verbrauchermarktes sowie der weiteren Nutzungen über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)). In Spitzenzeiten kann es jedoch dazu kommen, dass sich in der Goethestraße vor der Einfahrt in den KVP ein Rückstau von 30 bis 40 m ergeben kann. Damit wäre das links Einbiegen von der Worthstraße kurzzeitig schlecht möglich.

Leistungsfähigkeit Knotenpunkt 2 (Worthstraße)

Im derzeitigen Ausbauzustand (ohne echten Linksabbiegestreifen) ergibt sich am Knotenpunkt 2 im Prognosehorizont 2035 eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.

Dabei verfügt nur der Linkseinbieger aus der Worthstraße in die Goethestraße über eine entsprechende Verkehrsqualität D. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen muss. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)). Alle übrigen Verkehrsströme laufen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A, sodass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)). Der Rechtseinbieger aus der Worthstraße wird dabei aber ggf. durch wartenden Linkseinbieger beeinträchtigt. Für diese beiden Verkehrsströme zusammen ergibt sich eine rechnerische Verkehrsqualität der Stufe C. Das bedeutet, dass die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten müssen. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)).

Leistungsfähigkeit Knotenpunkt 3 (Wiesenstraße)

Im heutigen Ausbauzustand (ohne Linksabbiegestreifen) ergibt sich am Knotenpunkt im Prognosehorizont 2035 eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen muss. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)). Auch an dieser Einmündung laufen abgesehen vom Linkseinbieger (Qualitätsstufe D) alle übrigen Verkehre mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A ab. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren kann und die Wartezeiten sehr gering sind (vgl. Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)). Auch an dieser Einmündung wird der Rechtsabbieger durch länger wartende Linkseinbieger aus der Wiesenstraße beeinträchtigt.

Im Ergebnis ist die Situation zwischen den Knotenpunkten 1 und 2 bereits heute durch die enge Knotenabfolge nicht optimal und verschlechtert sich durch die neuen Nutzungen und das zusätzliche Verkehrsaufkommen noch etwas. Jedoch ist auch zukünftig ein Verkehrsfluss mit ausreichender Verkehrsqualität möglich. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund der Leistungsfähigkeit gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) nicht erforderlich.

Darüber hinaus wirkt sich die Erschließung des Verbrauchermarktes über zwei Straßen positiv aus. In Fällen, in denen das Linkseinbiegen an der Worthstraße schwierig ist, kann ebenso gut die Anbindung an der Wiesenstraße genutzt werden. In der Praxis ist demnach nicht mit Problemen zu rechnen, da die zumeist ortskundigen Fahrzeugführer

sich je nach Tageszeit und erwarteten Verkehrsaufkommen auf die jeweilige Verkehrssituation einstellen werden. Des Weiteren sind über die Anbindung an die Wiesenstraße/Süderstraße die benachbarten anderen Einzelhandelsstandorte (Combi, Aldi, Rossmann und Netto) gut zu erreichen, ohne dass das Hauptstraßennetz (Goethestraße/ B 440) genutzt werden muss.

Entsprechend der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden somit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Maßnahmen hinsichtlich der Veränderung der Verkehrssituation erforderlich. Dennoch wurden Planungsüberlegungen erarbeitet, die zu einer Erhaltung der Verkehrsqualität bzw. zur Verbesserung beitragen.

Durch die stark befahrene überregionale Bundesstraße B 440 (Goethestraße) mit über 11.000 Kfz/ Werktag, der Worthstraße, welche offiziell eine verkehrswichtige Hauptverkehrsstraße in Visselhövede ist und der Wiesenstraße, die bereits der Erschließung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung (Combi/ Aldi) durch Kundenverkehr dient und als Tempo-30-Zone ausgewiesen ist, resultieren bereits derzeit subjektive Mängel beim Linkseinbiegen aus den Nebenstraßen Worthstraße und Wiesenstraße in die B 440. Bei einem Linksabbiegen von der B 440 in die Wiesenstraße und die Worthstraße ergeben sich nur kleine Verzögerungen für die geradeaus im Zuge der B 440 fahrenden Kfz. An der Einmündung Worthstraße ist die Goethestraße leicht aufgeweitet, so dass nach links abbiegenden Pkw von anderen Kfz rechts überholt werden können. Ungünstig ist die sehr dichte Lage der Einmündung Worthstraße am vorhandenen Kreisverkehrplatz Goethestraße/ Rotenburger Straße/ Bahnhofstraße.

Mit dem Vorhaben ergibt sich in gewisser Weise ein zusammenhängender Parkplatzbereich zur bereits vorhandenen Nutzung (Combi, Aldi, Rossmann, Netto), sodass Kunden und Besucher zwischen den Einrichtungen fußläufig wechseln können. Das Hauptstraßennetz wird dadurch entlastet, bzw. die zusätzliche Belastung des Hauptstraßennetzes wird durch die neuen Nutzungen reduziert. Bestenfalls können auch die Kunden, Besucher und Beschäftigten der Innenstadt bzw. der Geschäfte entlang der Goethestraße diese Stellplätze nutzen. Die Befahrung der Goethestraße durch Kfz-Verkehr wird dadurch weiter vermindert.

Ergebnis der Planungsüberlegungen ist unter anderem, dass die Verlegung der derzeit in der Goethestraße vorhandenen Bedarfssignalanlage, an einen Standort nordöstlich der Wiesenstraße, bei regelmäßiger Betätigung zu vermehrten bzw. regelmäßigeren Zeitlücken für den aus der Wiesenstraße auf die Goethestraße einbiegenden Kfz-Verkehr führen würde. Das Einbiegen würde somit vereinfacht werden.

Im Rahmen der Planung wurde unter anderem die Anlieferung des Marktes überprüft, eine Zu- und Abfahrt über die Worthstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich. Die Lkw müssten die Parkplatzfläche vollständig passieren; bei der Ausfahrt rückwärts mit entsprechenden Rangiervorgängen. Die Unfallgefahr durch diese Zu- und Abfahrt wäre zu groß. Somit ist ausschließlich eine Anlieferung über die Wiesenstraße möglich.

Die gutachterliche Betrachtung von Planungsüberlegungen führt zu dem Ergebnis, dass ergänzend zur Tempo-30-Zonen-Regelung in der Wiesenstraße ein Lkw-Fahrverbot ab der Einfahrt ins Plangebiet, zum Schutz der Anwohner, Abhilfe schaffen könnte. Anlieger (u.a. Umzugswagen, Rettungsfahrzeuge etc.) wären davon auszunehmen. Bei der Abfahrt der Lkw wäre dann ausschließlich ein Linksabbiegen in die Wiesenstraße zulässig. Somit könnte verhindert werden, dass die Anlieferung vollständig über die Wiesenstraße erfolgen würde.

Im Rahmen der Durchführung der Planung sollen diese beiden Planungsüberlegungen bzw. Maßnahmen umgesetzt werden.

7. IMMISSIONEN

Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Goethestraße (B 440) und grenzt im Westen an die Worthstraße und im Osten an die Wiesenstraße an. Das Plangebiet ist sowohl von schutzbedürftiger Wohnbebauung als auch von weiteren gewerblichen und kerngebiets-typischen Nutzungen umgeben. Durch das Vorhaben mit den Fahrzeugbewegungen durch den Anliefer- und Kundenverkehr sind Immissionen zu erwarten, die sich ggf. auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauungen auswirken. Um eine verbindliche Aussage zu möglichen Immissionsbelastungen treffen zu können, wird im Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden entsprechend ergänzt.

Auch aus Abgasen der Kraftfahrzeuge ergeben sich Belastungen für die umgebende Nutzung. Diese sind aber in Anbetracht der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen ebenfalls nicht wesentlich höher einzuschätzen als bisher. Eine Erhöhung von Staubbelastungen ist nicht zu erwarten, weil die benötigten Flächen befestigt oder durch kleinflächige Grünanlagen genutzt werden.

8. BODENSCHUTZ- UND ABFALLRECHT

Bodenschutz

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Kampfmittel

Da sich das Plangebiet im integrierten Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede befindet, welcher weitestgehend bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass auch gegen die jetzt angedachte Nachverdichtung keine Bedenken in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) bestehen. Vorsorglich und insbesondere weil bekannt ist, dass infolge der Explosion eines Munitionszuges in der Nähe des Plangebietes Kriegseinwirkungen

nicht ausgeschlossen werden können, wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen sind, wenn bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Vorbereitung der Bauarbeiten vom Investor die Durchführung einer Luftbildauswertung zur Überprüfung auf Schäden durch Abwurfkampfmittel beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen in Auftrag gegeben.

9. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

Der Löschwasserbedarf kann oftmals über das vorhandene Trinkwassernetz gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung ist bei der Detailplanung nachzuweisen und mit der lokalen Feuerwehr abzustimmen. Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Falls die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann, ist frühzeitig eine umfassende Planung und Umsetzung durch den Vorhabenträger unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

• Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Visselhövede zur Kläranlage der Stadt.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll zum einen direkt vor Ort auf den Gründächern bzw. über technische Einrichtungen zur Versickerung gebracht werden, zum anderen wird das Oberflächenwasser, das nicht direkt zur Versickerung gebracht werden kann, über eine gedrosselte Einleitung über die Regenwasserkanalisation abgeführt.

• Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung kann, wie bisher auch, durch die Avacon AG erfolgen.

Die Versorgung innerhalb des Vorhabengebietes erfolgt durch Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

10. BODENORDNUNG

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. werden von ihm erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend nicht erforderlich.

11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Visselhövede keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen.

12. FLÄCHENBILANZ

Flächenbezeichnung	ha
Kerngebiet gem. § 7 BauNVO	0,85
Bruttobauland	0,85

13. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

13.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Visselhövede beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 97 „Worthstraße – Wiesenstraße“ und der Ausweisung eines Kerngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene, zukunftsfähige Wiederansiedlung eines Edeka-Marktes im Zentrum Visselhövedes zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes ist neben einem Vollsortimenter (Edeka-Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² auch zusätzlicher Wohnraum und Arztpraxen in den Obergeschossen vorgesehen. Zudem werden ausreichende Parkplatzmöglichkeiten geschaffen. Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Neubau des Verbrauchermarktes können die Flächen im Plangebiet einer Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, um wertvolle Flächen im Außenbereich vor Bebauung zu verschonen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zwei untergeordnete Teilbereiche an der Worthstraße aus dem Vorhabenbereich ausgespart. Die zukünftige Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert. Dieser Bereich wird dennoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den Gesamtbereich aus städtebaulicher Sicht planungsrechtlich abzusichern und als Gebiet mit kerngebietstypischen Nutzungen festzulegen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung wird auf das Kapitel 3.1 „Ziel und Zweck der Planung“ der Begründung verwiesen.

13.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm ist eine allgemeine Verwaltungsvorschrift, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm, nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen, Tagebauen, Seehafenumschlagsanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Baustellen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich und hat im LRP keine Bewertung erhalten. Östlich des Plangebietes ist mit einem Sendemast, eine wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung im LRP dargestellt.

Karte III Boden

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keinen Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten nach dem LRP keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V Zielkonzept

Für das Plangebiet und dem Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede führt der LRP keine Zielvorgaben aus.

Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet und den umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2023 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Verkehrsuntersuchung Verbrauchermarkt Goethestraße in der Stadt Visselhövede, Hannover, 29.09.2023.
- Immissionsgutachten ist im weiteren Verfahren zu ergänzen

13.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

13.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Lüneburger Heide und Wendland und hier in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatte.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen eine Auftragsfläche und ist in diesem Bereich bereits vollständig überprägt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist der Bodentyp Podsol-Braunerde vorhanden. Dieser ist ein Übergangsbodentyp zwischen Braunerde und Podsol. Neben der Verbraunung sind deutliche Aus- und Einwaschungshorizonte zu erkennen, die auf dem Prozess der Podsolierung beruhen. Der Podsolierungsgrad ist umso stärker, je nährstoffärmer die sandigen Substrate sind. Der Bodentyp ist gut durchlüftet und durchwurzelbar. Die Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel.

Das standörtliche Ertragspotential wird für den genannten Bodentyp als gering eingestuft. Bei dem vorkommenden Bodentyp handelt es sich um keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen.

Das Plangebiet ist zu einem Großteil bereits mit Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen bebaut und versiegelt. Im rückwärtigen Bereich der östlich verlaufenden Wiesenstraße sind noch teilweise unbebaute Flächen vorhanden, die gärtnerisch genutzt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der deutlichen anthropogenen Überprägung des Plangebietes dürften die Bodeneigenschaften gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die nahezu unbebauten Hausgärten im Plangebiet weiterhin gärtnerisch genutzt oder brachliegen, der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben und die Bodeneigenschaften nicht weiter eingeschränkt werden. Der wesentliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 „Worthstraße/Gaswerkstraße“ als Kern- bzw. Mischgebiet überplant. Zudem gilt die Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede, die jedoch aufgehoben werden soll. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für einen Großteil des Plangebietes eine Nutzung, gemäß B-Plan Nr. 37 sowie die Satzung zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, zu einem Großteil zu Gewerbe- und Wohnnutzungen in Anspruch genommen. Diese Nutzungen entsprechen derzeit den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 und der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede. Nach dem rechtsverbindlichen B-Plan ist für einen Großteil des Plangebietes in dem ausgewiesenen Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und im Mischgebiet eine GRZ von 0,5 zulässig. Für die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 37 im Plangebiet gilt die o.g. Satzung.

Mit der Ausweisung eines Kerngebietes werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Zudem wird eine höhere Versiegelungsmöglichkeit zugelassen. Während der Bauphase werden aller Voraussicht nach Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von derzeit unbebauten Gartenflächen. Versiegelter Boden verliert dahin-

gehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

13.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) vom 01.08.2022, 50 - 300 mm/a und ist damit als sehr gering bis mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt, nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (HK 50; 1:50.000), bei ~ + 52,5 bis 55 m NHN und somit ca. 2 m bis 5,5 m unter der Geländeoberkante (GOK). Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das anfallende Niederschlagswasser vom Bestand weiterhin in das städtische Regenwasserkanalnetz abgegeben, in den Hausgärten kann es derzeit vor Ort versickern. Im Bereich der Bebauung ist die Versickerungseigenschaft bereits deutlich eingeschränkt. Im Plangebiet ist eine Bebauung, gemäß B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung, zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, zu einem Großteil gewerblich bzw. wohnbaulich genutzt. Mit der höheren Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeit kann das anfallende Oberflächenwasser nahezu gar nicht mehr im Plangebiet versickern. Um die Auswirkungen zu minimieren, soll ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf den Gründächern zur Versickerung gebracht werden. Das weitere Oberflächenwasser, das nicht direkt zur Versickerung gebracht werden kann, soll über eine gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation abgeführt werden. Durch die zukünftig nur noch sehr eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet sind zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Diese werden aufgrund der Plangebietsgröße und der sehr geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsrate als nicht erheblich eingestuft. Für das Schutzgut Wasser sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

13.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Visselhövede beträgt 4,58 % (Stand: 08.02.2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Visselhövede derzeit nicht erhöhen: Jedoch wäre für einen Großteil des Plangebietes eine Nutzung, gemäß B-Plan Nr. 37 bereits zulässig. Im landesweiten Vergleich ist die Ver-

siegelung in der Stadt Visselhövede geringer als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet dauerhaft eine höhere Versiegelungs- bzw. Bebauungsmöglichkeit zugelassen. Daraus resultieren jedoch keine wesentlichen statistischen Auswirkungen. Mit der Planung wird eine innerstädtische Fläche überplant, die bereits baulich vorgeprägt ist. Zudem erfolgt mit dem Vorhaben eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung und wertvolle Flächen im Außenbereich werden verschont. Demzufolge ist die zukünftige Bodenversiegelung als vertretbar anzusehen.

13.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Visselhövede, im Kreuzungsbereich der Goethestraße (B 440) und der Worthstraße. Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet in einem Teilbereich an die Wiesenstraße an. Entlang der Goethestraße sind Einzelhandelsbetriebe und in den oberen Geschossen sowie zum Teil im rückwärtigen Bereich sind Wohnnutzungen vorhanden. Entlang der östlich des Plangebietes verlaufenden Wiesenstraße befindet sich ein Einzelwohnhaus. Der rückwärtige Bereich beinhaltet einen Hausgarten. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte bzw. kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Bis auf die Hausgärten ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Die unbebauten Flächen im Plangebiet sowie die innerstädtischen Gehölzbestände/Freiflächen und die an der Stadt angrenzende freie Landschaft dienen allesamt als Frisch- und Kaltluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Hausgärten mit Zier-/Gehölzen im Plangebiet bestehen bleiben und ihren Anteil an der Frischluftentstehung weiterhin beitragen. Im Plangebiet ist eine Bebauung, gemäß B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung, zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft liegen aufgrund der innerstädtischen Lage und der weitestgehenden Bebauung des Plangebietes unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeiten könnten sich durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet werden zukünftig einen positiven Beitrag auf das Schutzgut herbeiführen. Zudem sorgen auch zukünftig die freie Landschaft um die Stadt sowie die innerstädtischen Gehölzbestände und Freiflächen für einen guten Luftaustausch im Stadtgebiet. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

13.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im Bereich des Plangebietes erfolgte eine Biotoptypenkartierung (siehe Abb. 10). Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet ist bereits im Wesentlichen bebaut bzw. versiegelt. Entlang der nördlich verlaufenden Goethestraße (OVS) beinhaltet das Plangebiet einen dicht bebauten Stadtkern (OI). Im Straßenseitenraum der Goethestraße sind außerhalb des Plangebietes Stellplatzflächen, ein Fuß- und Radweg (OVW), sowie Einzelbäume (HEB) der Baumart Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), vorhanden. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von ca. 0,2 m. Entlang der westlich gelegenen Worthstraße (OVS) ist beidseitig auch ein Fußweg (OVW) vorhanden. In diesem Bereich beinhaltet das Plangebiet eine Wohnbebauung (ODS) mit sonstigen befestigten Flächen und Parkplätzen (OF/OVP). In den bebauten Bereichen sind vereinzelt Zierhecken und Ziergebüsche (BZH/BZN) mit Kirschlorbeer (*Prunus spec.*) und Rhododendron (*Rhododendron spec.*) anzutreffen. Des Weiteren sind dort Einzelbäume des Siedlungsbereiches (HEB) mit Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) und einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m, ein Apfelbaum (*Malus spec.*) und eine Vogelkirsche (*Prunus avium*) mit einem Durchmesser von ca. 0,4 m und eine Birne (*Pyrus spec.*) mit ca. 0,5 m Stammdurchmesser vorhanden. Im östlichen Plangebiet angrenzend zur Wiesenstraße (OVS) mit Fußweg (OVW), ist eine Einzelhausbebauung mit Hausgarten (OEL/PH) vorhanden. Im rückwärtigen Bereich des Wohnhauses befindet sich ein naturnaher Garten (PHNb), welcher zurzeit brach liegt. In diesem Bereich wachsen vermehrt junge Stieleichen (*Quercus robur*) auf. Diese beinhalten einen Stammdurchmesser deutlich unter 0,2 m. Zudem ist dort ein Apfelbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,2 m vorhanden. Nördlich des Gartens ist eine Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB) einer Stadtkernbebauung vorgelagert. Die Bäume beinhalten die Arten Fichte (*Picea abies*) und Stieleiche (*Quercus robur*), wobei der Fichtenbestand deutlich dominant ist. Der Stammdurchmesser variiert zwischen 0,1 bis 0,4 m. Im Bereich der Bebauung befindet sich zudem eine Kiefer (*Pinus spec.*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,2 m.

Ansonsten sind außerhalb des Plangebietes weitere Bebauungen vorhanden. In den Gärten bzw. Freiflächen befinden sich größtenteils Ziergehölze oder Einzelbäume. Die Bäume beinhalten z.T. einen Stammdurchmesser von ca. 0,8 m.

Auch ohne die Durchführung der Planung würde der Großteil des Plangebietes bebaut bzw. versiegelt sein, gemäß B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung. Die Hausgärten samt Zier-/Gehölze würden bestehen bleiben und die geplante Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung wäre nicht möglich.

Stadt Visselhövede- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97
 „Worthstraße - Wiesenstraße“

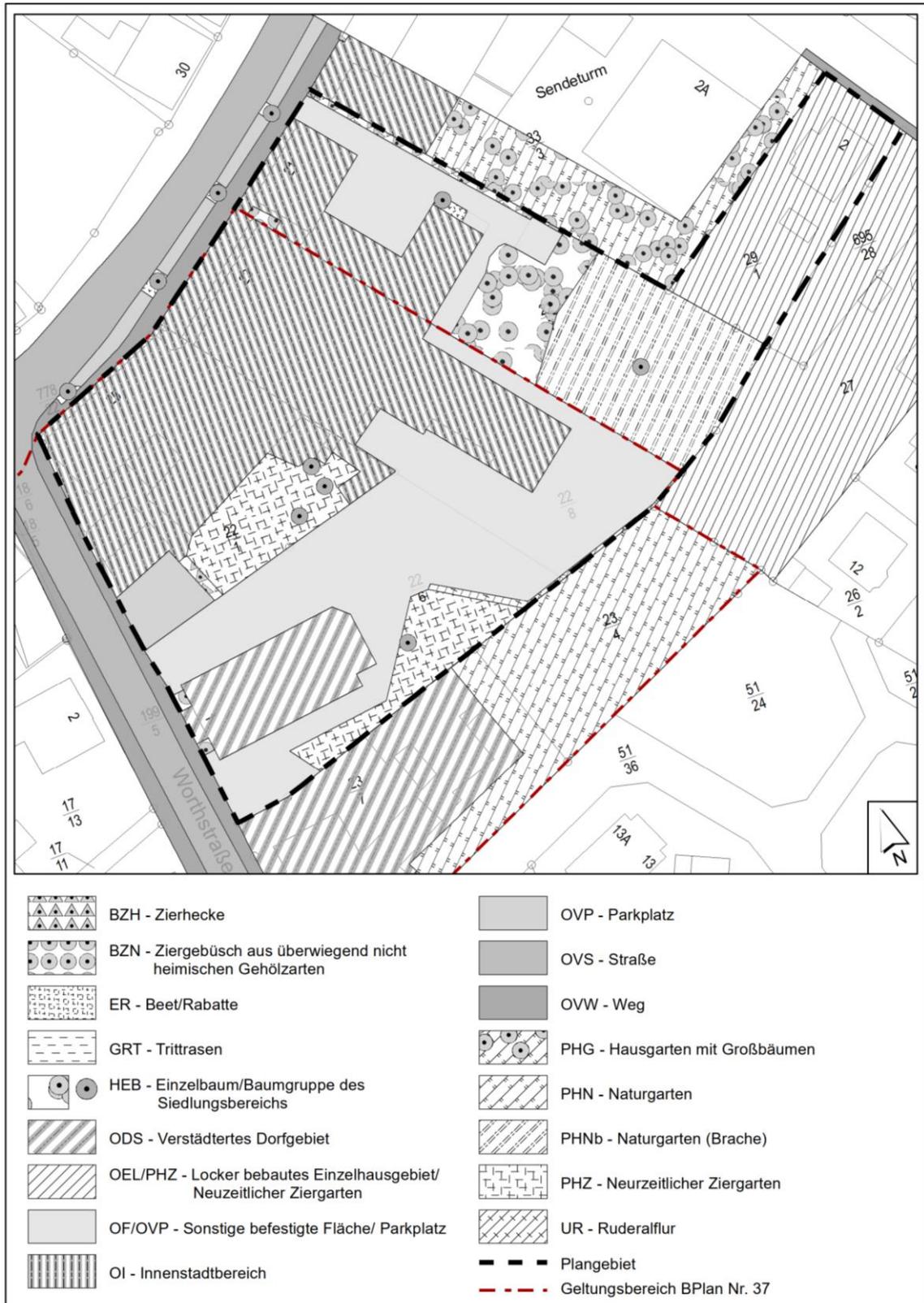


Abb. 10: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Stadt Visselhövede- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97
„Worthstraße - Wiesenstraße“

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012; 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
<i>Innerhalb des Plangebietes</i>			
- Zierhecke (BZH)	1	1	--
- Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	1	1	--
- Beet/Rabatte (ER)	1	1	--
- Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E	1	ca. 310 m ²
- Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB) 1 x Kiefer (Pinus spec.) Ø 0,2 m 1 x Apfel (Malus spec.) Ø 0,2 m Sonstige Bäume mit B-Plan Nr. 37 überplant	E	1	ca. 80 m ²
- Verstädertes Dorfgebiet (ODS)	1	1	--
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/PHZ)	1	1	--
- Sonstige befestigte Fläche / Parkplatz (OF/OVP)	1	1	--
- Innenstadtbereich (OI)	1	1	--
- Parkplatz (OVP)	1	1	--
- Naturgarten (PHN)	1	1	--
- Naturgarten, brachliegend (PHNb)	1	1	--
- Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1	1	--
- Ruderalflur (UR)	3	1	Bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 37 überplant
<i>Außerhalb des Plangebietes</i>			
- Zierhecke (BZH)		1	
- Beet/Rabatte (ER)		1	
- Trittrassen (GRT)		1	
- Verstädertes Dorfgebiet (ODS)		1	
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/PHZ)		1	
- Innenstadtbereich (OI)		1	
- Parkplatz (OVP)		1	
- Straße (OVS)		1	
- Weg (OVW)		1	

- Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	2
- Naturgarten (PHN)	1

Mit der Ausweisung eines Kerngebietes werden überwiegend Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften in Anspruch genommen. Geringfügig ist von der Planung Siedlungsgehölz betroffen. Dieses ist von mittlerer Bedeutung. Mit einer Beseitigung dieses Biotoptypen von mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 „Worthstraße/Gaswerkstraße“ als Kern- bzw. Mischgebiet überplant, sodass die dortige Ruderalflur planungsrechtlich nicht mehr vorhanden ist.

Demnach sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen lediglich mit der Beseitigung der Siedlungsgehölze erhebliche Beeinträchtigungen verbunden und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet neben den bereits bebauten und versiegelten Flächen ausschließlich Hausgärten mit Ziergehölzen. Aufgrund der baulichen Anlagen und der menschlichen Präsenz sind die Lebensraumbedeutungen des Plangebietes als gering zu bezeichnen. Die Störeinflüsse sind als sehr hoch anzusehen. Lediglich die Ziergehölze stellen einen potentiellen Lebensraum dar. Dies dürfte jedoch im Wesentlichen nur ubiquitäre Arten betreffen, die in der Stadt vermehrt auftreten.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Hausgärten samt Ziergehölze bestehen bleiben, die geplante Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung wäre jedoch nicht möglich. Eine Bebauung wäre jedoch gemäß B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der Überprägung des Plangebietes als deutlich eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der Großteil des Gehölzbestandes besteht aus Ziergehölzen mit einem geringen Wert auf die Tierwelt. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen werden auch zukünftig potentielle Gehölzlebensräume im Plangebiet vorhanden sein. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können, sind bei der Umsetzung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. (siehe Kap. 14. Artenschutz).

13.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Visselhövede und ist zu einem Großteil mit baulichen Anlagen bebaut bzw. versiegelt. Die Hausgärten mit Ziergehölzen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus und durchgrünen das Plangebiet. Umliegend sind wei-

tere Bebauungen vorhanden, die z.T. ebenfalls Gehölzbestände beinhalten. Insgesamt ist das Plangebiet durch dessen Lage samt Bebauung einschlägig vorgeprägt.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Hausgärten samt Ziergehölze bestehen bleiben und weiter zu einer innerstädtischen Durchgrünung beitragen. Gemäß dem B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung ist im Plangebiet eine Bebauung zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund der Baumaschinen höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da das gesamte Plangebiet bereits einschlägig überprägt ist und im Stadtzentrum liegt. Wertvoller und ortsbildprägender Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

13.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet beinhaltet z.T. Wohnnutzungen. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Visselhövede. Die Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte bzw. kerngebietstypische Nutzungen geprägt.

Immissionen – Ergänzung nach Vorlage Immissionsgutachten

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) beinhaltet das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen. Stattdessen liegt es vollständig im ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiet. Die Stadt Visselhövede ist im RROP als Grundzentrum ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes ist mit der B 440 ein Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße im RROP abgebildet.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet ist zu einem Großteil bereits mit Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen bebaut und versiegelt. Im rückwärtigen Bereich sind noch teilweise unbebaute Flächen vorhanden, die gärtnerisch genutzt werden. Besondere Erholungsfunktionen können dem Plangebiet nicht zugeordnet werden. Die umgebenen Wege sowie Straßen stehen auch weiterhin uneingeschränkt einer möglichen Erholung zur Verfügung.

13.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandenen baulichen Anlagen, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

13.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Kerngebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	zusätzliche technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Siedlungsbereiches
	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	Mensch
zusätzliche technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Siedlungsbereiches, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkungen in der natürlichen Erlebbarkeit

13.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne die Durchführung der Planung würde ein Großteil des Plangebietes bebaut und versiegelt sein. Die Bebauungen mit Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzungen besitzen einen Bestandsschutz. Eine Bebauung wäre ausschließlich gemäß rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede möglich. Die beabsichtigte Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung des Plangebietes wäre nicht möglich.

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits bauliche Anlagen beinhaltet und einschlägig vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung besitzt,
- der vollständig im Siedlungsbereich liegt, und
- der für die Erschließung bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Anpflanzung von Einzelbäumen,
- Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Kerngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Kerngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Zusätzliche Versiegelungs- bzw. Bebauungsmöglichkeit von unbebauten Flächen – Verringerung Grundwasserneubildung. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von Gartenflächen (Kerngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich temporär höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Stadt Visselhövede- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 97
„Worthstraße - Wiesenstraße“

	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Pflanzen u. Tiere</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Kerngebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Vorwiegend Inanspruchnahme von Biotoptypen geringer Bedeutung – geringfügig Biotoptypen mittlerer Bedeutung betroffen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Vorwiegend Inanspruchnahme von Biotoptypen geringer Bedeutung – geringfügig Biotoptypen mittlerer Bedeutung betroffen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung im Ortskern (Kerngebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Veränderung bzw. Neubau baulicher Anlagen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung im Ortskern (Kerngebiet)	<p><u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>
	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere Gebäude errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien), und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Beseitigungen von Siedlungsgehölzen)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

13.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 8.485 m ² Davon: <ul style="list-style-type: none">- Kerngebiet (MK 1 bis MK 4): ca. 8.485 m²- davon ca. 3.675 m² als MK (GRZ 1,0) und ca. 1.935 m² als MI (GRZ 0,5) mit rechtsverb. B-Plan Nr. 37 überplant
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Kerngebietes (MK 1 bis MK 4) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 100 % ausgegangen. rechtsverb. B-Plan Nr. 37 – MI: ca. 1.935 m ² x 0,75 = ca. 1.450 m ²
Betroffenes Schutzgut Boden: <u>Kerngebiet (MK1 bis MK 4)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 8.485 m ² - ca. 3.675 m ² (MK – B-Plan Nr. 37) – ca. 1.450 m ² (MI – B-Plan Nr. 37) – ca. 1.245 m ² vorhandene Versiegelung/Bebauung gem. Satzung = ca. 2.115 m ² x 0,5 => ca. 1.060 m²
<u>Extern:</u> <ul style="list-style-type: none">- ca. 1.450 m² - Maßnahme- Flst., Flur, Gem.

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die Beseitigung von Siedlungsgehölzen. Mit der zukünftigen Nutzung als Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 ist ein Erhalt der Gehölze nicht möglich. Insgesamt ist eine Beseitigung eines flächigen Gehölzes von ca. 310 m² und von zwei Bäumen (Kiefer und Apfel), ca. 80 m², erwartbar.

Die Kompensation von ca. 390 m² für das Schutzgut Pflanzen erfolgt im Zusammenhang mit der Kompensation des Schutzgutes Boden (ca. 1.060 m²) auf dem Flurstück der Flur in der Gemarkung (*Gesamter Ausgleichsbedarf ca. 1.450 m² ist im weiteren Verfahren zu ergänzen*).

13.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Werden im weiteren Verfahren bestimmt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

13.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Für die Wiederansiedlung eines zweiten Lebensmittelvollsortimenters wurden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 5 Potenzialflächen überprüft. Bei der ersten Potenzialfläche handelt es sich um eine Entwicklung am Hallenbad. Diese Flächen grenzen unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und könnten dem Zentrum zugeschlagen werden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf diesen Flächen wäre theoretisch denkbar. Aufgrund der schwierigen Erschließung in diesem Bereich würde man jedoch keine politische Akzeptanz erreichen können. Eine zweite Potenzialfläche befindet sich an der Großen Straße und wird als Dreiecksfläche hinter der Sparkasse benannt. Neben bereits vorhandenen Nutzungen, darunter einem Restaurant, weist die Fläche derzeit Brachflächen auf. Die Fläche wäre für einen Vollsortimenter grundsätzlich ausreichend, allerdings wäre eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches erforderlich. Da zum aktuellen Zeitpunkt auf der Brachfläche zur Großen Straße und Lösstraße eine Wohnbauentwicklung angedacht ist, scheidet diese Potenzialfläche zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls aus. Bei der dritten Potenzialfläche handelt es sich um den ehemaligen Standort des Motorgerätespezialisten Glockzin. Dieser scheidet aufgrund einer Nachnutzung aus. Eine vierte Potenzialfläche befindet sich an der Süderstraße, nördlich des Netto-Marktes. Das zuletzt auf dem Grundstück vorhandene Wohnhaus ist abgebrannt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung eines Getränkemarktes in Planung, sodass diese Potenzialfläche ebenfalls ausscheidet. Zusammenfassend besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Zugriff auf die vier Potenzialflächen, sodass eine fünfte Potenzialfläche betrachtet wurde.

Bei der fünften Potenzialfläche handelt es sich um das Plangebiet an der Goethestraße. Der Standortbereich ist durch die Nähe zum Kreisverkehr an der Rotenburger Straße in alle Himmelsrichtungen angebunden und weist die für eine Wiederansiedlung erforderlichen Flächen auf. Der Investor verfügt bereits seit längerer Zeit über den Grundeigentum der Flächen an der Goethestraße und Worthstraße; die sonstigen Grundeigentümer sind verkaufsbereit, sodass der Investor an die Stadt Visselhövede herangetreten ist und die vorgesehenen Planungsabsichten bzw.- wünsche mitgeteilt hat. Die Stadt Visselhövede möchte diesem Anliegen nachkommen und sieht durch die Wiederansiedlung eines Vollsortimenters die Schaffung eines umfassenden, qualifizierten Versorgungsangebotes im periodischen Bedarf sowie eine Erhöhung der Kaufkraftbindung und folglich eine Attraktivitätssteigerung der Versorgungssituation in der Stadt Visselhövede.

13.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung am 25.09.2023.

13.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Werden im weiteren Verfahren beschrieben.

13.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

14. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit den Gebäuden samt Nebenanlagen potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind. Ein signifikant hohes Fledermausvorkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Bäume im Plangebiet gaben im Rahmen einer Begehung keine expliziten Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Aufgrund der Belaubung konnten die Bäume nicht vollständig eingesehen werden. Mit einer Untersuchung der Gebäude vor Abriss oder Umbaumaßnahmen und einer erneuten Baumkontrolle vor Rodung auf möglichen Fledermausbesatz kann eine Tötung ausgeschlossen werden. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Beim Auffinden von Wochenstuben oder Winterschlafquartieren an den Gebäuden verzögert sich die Baumaßnahme bis zu dem jeweiligen Zeitpunkt, an dem das Quartier nicht mehr von Fledermäusen genutzt wird. Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit einer Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Zudem sollte der Gebäudeabriss außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeit erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter sowie die

Gebäude auf Gebäudebrüter zu kontrollieren. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet ist bereits durch dessen Lage im Siedlungsbereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen deutlich vorbelastet. Diese Situation wird sich in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein. Zudem beinhaltet das Gebiet keinen natürlichen Lebensraum für Fledermäuse, sodass eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Vögel

Mit dem geplanten Vorhaben findet eine innerstädtische Nachverdichtung statt. Die vorhandenen Siedlungs- bzw. Ziergehölze können für ubiquitäre Arten einen geeigneten Brutplatz beinhalten. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen werden auch zukünftig potentielle Gehölzbrutplätze im Plangebiet vorhanden sein. Demnach bleibt die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Die vorhandenen Bäume gaben im Rahmen einer Begehung keine Hinweise auf Quartiermöglichkeiten. Die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen könnten einen potentiell geeigneten Lebensraum darstellen. Ein Nachweis konnte jedoch im Rahmen der Begehung nicht erbracht werden. Mit einem Abriss könnte ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Abriss oder Umbau sind die Gebäude auf Quartiere zu untersuchen. Gleiches gilt vor Rodung der Bäume. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Mit der Beseitigung wird der innerstädtische Lebensraum verringert. Mit den Anpflanzungen von Bäumen wird auch zukünftig ein Brutplatzangebot im Plangebiet gewährleistet. Des Weiteren sind umliegend Ausweichlebensräume vorhanden. Zudem dürften ausschließlich nur ubiquitäre Arten betroffen sein, die jährlich einen neuen Brutplatz anlegen. Auch zukünftig werden ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe zum Vorhaben vorhanden sein. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung der Gehölze im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Zudem ist vor Abriss der Gebäude eine Kontrolle auf Fledermausbesatz sowie der Abriss von Gebäuden außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist das Plangebiet unmittelbar vor den Fällarbeiten auf Gehölz- bzw. Bodenbrüter sowie die Gebäude auf Gebäudebrüter zu kontrollieren. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Bei positivem Fledermausbesatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen und auswildern durchzuführen. Sollten gebäudebewohnende Arten vor dem Abriss festgestellt werden, ist das Quartier durch eine künstliche Nisthilfe im Plangebiet zu kompensieren.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

15. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für den Neubau eines Verbrauchermarktes im Kreuzungsbereich der Goethestraße / Worthstraße in Visselhövede geschaffen werden.

Die Stadt Visselhövede sieht vor, für dieses Vorhaben einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen, welcher die Möglichkeit schafft, bereits zu Beginn der Planung zu regeln, welches Vorhaben exakt umzusetzen ist. Der Bebauungsplan selbst setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, beschreibt das konkrete Vorhaben (hochbauliche Planung mit Lageplan, Grundriss und Ansichten im Detail). Im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten zur Durchführung des Vorhabens geregelt (unter anderem Kostentragung, Durchführungsverpflichtung und Ausführungszeiträume).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zwei untergeordnete Teilbereiche an der Worthstraße sowie im Kreuzungsbereich der Goethestraße und Worthstraße aus dem Vorhabenbereich ausgespart. Die zukünftige Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert. Diese Bereiche werden dennoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den Gesamtbereich aus städtebaulicher Sicht planungsrechtlich abzusichern und als Gebiet mit kerngebietstypischen Nutzungen festzulegen. Die derzeit vorhandenen Nutzungen werden nicht beeinträchtigt, die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin dem Ursprungsbebauungsplan.

Der Vorhabenträger sieht vor, innerhalb des Plangebietes neben dem Vollsortimenter (Edeka-Markt) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² auch zusätzlichen Wohnraum und Arztpraxen in den Obergeschossen, zuzüglich eines ausreichenden Parkplatzes zu errichten. Der Eingang zu den Arztpraxen und den Wohnungen ist im Norden, an der Goethestraße berücksichtigt worden. Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Worthstraße sowie von der Wiesenstraße. Der Großteil der Stellplätze soll ebenerdig, im rückwärtigen bzw. seitlichen Bereich des Gebäudekomplexes angelegt werden. An der südwestlichen Gebäudeecke, welche in Richtung des Parkplatzes ausgerichtet ist, erfolgt auch der Eingang in den Verbrauchermarkt. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt gesondert von der Worthstraße. Die Anlieferung der Waren, welche über die Wiesenstraße erfolgt, ist an der südöstlichen Seite des Gebäudeskomplexes werktags zwischen 6 Uhr und 22 Uhr vorgesehen. Zwischen dem Verbrauchermarkt mit Arztpraxen und Wohnungen sowie dem alten „Karlstedt-Gebäude“ erfolgt eine fußläufige Anbindung an die Goethestraße, sodass sich auch für Fußgänger aus der Goethestraße kurze Wege zum Eingang des Verbrauchermarktes ergeben.

Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen. Der Großteil des Plangebietes ist mit Einzelhandelsbetrieben und in den oberen Geschossen sowie zum Teil im rückwärtigen Bereich mit Wohnnutzungen bebaut und

versiegelt, gemäß dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 37 sowie der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede. Ansonsten sind im Plangebiet Hausgärten vorhanden, die z.T. brachliegen und teilweise Gehölzbestände beinhalten. Mit einer Beseitigung der Siedlungsgehölze ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der beabsichtigten Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung des Plangebietes wird eine höhere Versiegelungsmöglichkeit zugelassen. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Diese Beeinträchtigungen sind jedoch ausgleichbar. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche. Ort und Art der Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Visselhövede, den _____

André Lüdemann
(Bürgermeister)

Stand: 03/2024

16. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2022.

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN BÜRO DIPL.-GEOGR. LOTHAR ZACHARIAS (2023): Verkehrsuntersuchung Verbrauchermarkt Goethestraße in der Stadt Visselhövede, Hannover, 29.09.2023.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).