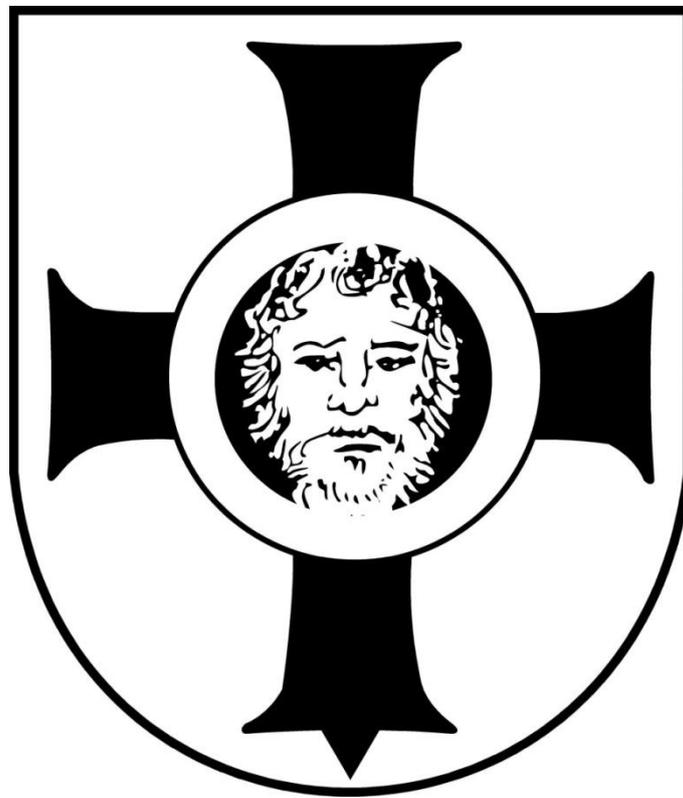


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
„WORTHSTRAÙE - WIESENSTRAÙE“



VORENTWURF

STADT VISSLHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

- **die Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung,**
- **ein Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungs-**
bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
- **ein Lageplan im Maßstab 1:200.**
- **ein Plan mit Ansicht der Fassadenabwicklung**

Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede ist im Kreuzungsbereich der Goethestraße (Bundesstraße B440) und der Worthstraße der Bau eines Vollsortimenters (Edeka-Markt) sowie Wohnungen und Arztpraxen in den Obergeschossen und weiteren Ladenflächen vorgesehen. Betroffen sind die Flurstücke 22/1, 22/6, 22/7, 22/8, 29/1, 778/22 der Flur 1, Gemarkung Visselhövede. Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 8.100 m² auf.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich weitestgehend über den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße-Wiesenstraße“; lediglich zwei untergeordnete Teilbereiche an der Worthstraße und im Kreuzungsbereich der Goethestraße / Worthstraße (altes Karlstedt-Gebäude) werden aus dem Vorhabensbereich ausgespart.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan regelt die Errichtung der geplanten Gebäudekomplexe mit den zugehörigen Zu- und Abfahrten, Zuwegungen, Abstellflächen, Grünanlagen und Stellplätzen. Die Lage des Vorhabens und die Erschließung ergeben sich aus dem Lageplan, in dem das Gebäude und die Außenanlagen dargestellt sind.

Im Plangebiet soll ein Gebäudekomplex mit einem Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung) mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² im Erdgeschoss errichtet werden. Der Gebäudekomplex weist straßenbegleitend entlang der Goethestraße in einer Tiefe von ca. 22 m zwei Vollgeschosse auf. In den Obergeschossen sind Personalräume des Verbrauchermarktes, Wohnungen und Arztpraxen vorgesehen. Der Eingang zu diesen, in den Obergeschossen liegenden Nutzungen, erfolgt von der Goethestraße aus. Im rückwärtigen Bereich weist der Gebäudekomplex im Erdgeschoss die Nutzung eines Verbrauchermarktes auf. Der Eingang zum Verbrauchermarkt ist an der Südwestecke des eingeschossigen Gebäudeteils angeordnet.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt von der Worthstraße sowie über eine Zu- und Ausfahrt über die Wiesenstraße. Die unterhalb des Gebäudekomplexes vorgesehene Tiefgarage wird ebenfalls von der Worthstraße über eine gesonderte Ein- und Ausfahrt erschlossen und dient den Nutzungen in den Obergeschossen des Gebäudekomplexes.

Die entsprechenden Nutzungen (Wohnungen und Arztpraxen) können von der Tiefgarage über ein Treppenhaus sowie über einen Fahrstuhl erreicht werden, welche an der nordwestlichen Gebäudeseite angeordnet sind. Die ebenerdigen Stellplätze des Verbrauchermarktes sind südöstlich und südwestlich des Gebäudekomplexes vorgesehen. Die allgemeinen Stellplätze werden in einer Breite von 2,80 m und die behindertengerechten und Eltern-Kind-Stellplätze in einer Breite von 3,50 m errichtet. Die ebenerdig angeordneten Stellplätze sind durch die Anpflanzung von Einzelbäumen je 10 Stellplätze zu durchgrünen. Zusätzlich sind Stellplätze mit Elektro-Ladesäulen vorgesehen. Westlich des Gebäudekomplexes sind darüber hinaus Abstellflächen für Fahrräder berücksichtigt worden.

Die Anlieferung der Waren ist an der südöstlichen Seite des Gebäudes vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt der anliefernden Fahrzeuge erfolgt über die Wiesenstraße. Im Rahmen der Durchführung der Planung soll, zum Schutz der Anwohner, ergänzend zur Tempo-30-Zonen-Regelung in der Wiesenstraße ein Lkw-Fahrverbot südlich der Einfahrt ins Plangebiet berücksichtigt werden.

Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils vorgesehen. Die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils ist zusätzlich als begrüntes Flachdach herzustellen.

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

Die Strom- und Gasversorgung kann, wie bisher auch, durch die Avacon AG erfolgen. Die weitere energetische Versorgung durch u.a. Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Ladepunkte für Kfz sind im Bereich der Stellplatzfläche vorgesehen.

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans



Visselhövede, den _____

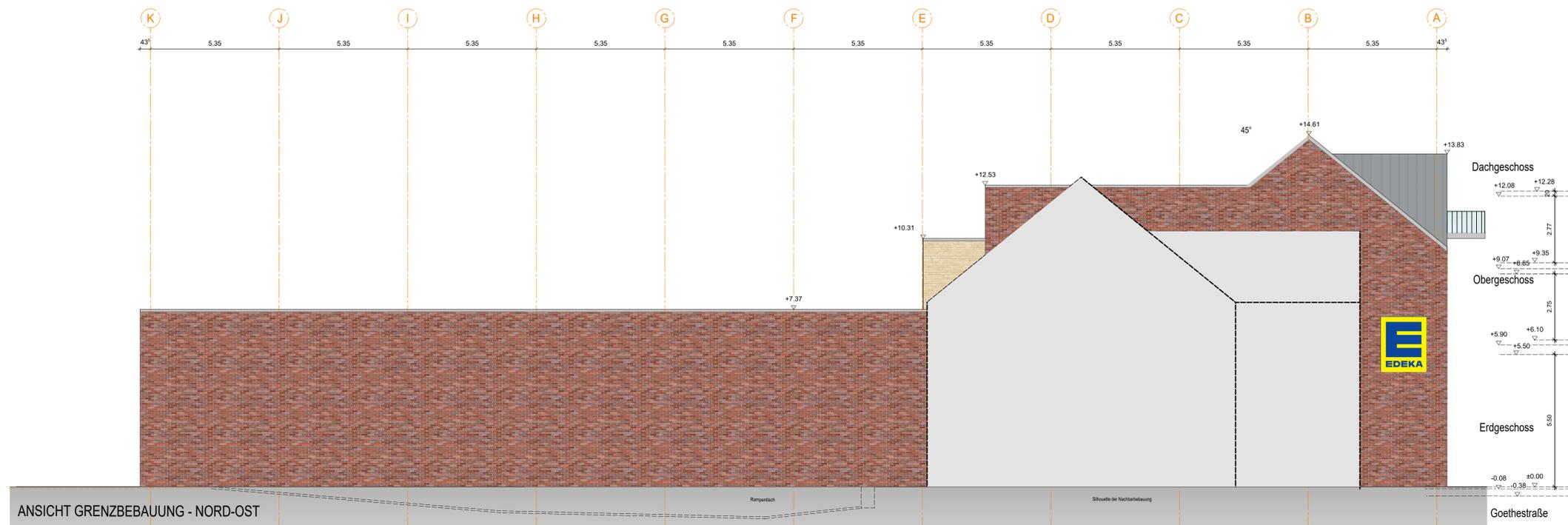
André Lüdemann
(Bürgermeister)



| | | | |
|-------------------|--|-------------------|-----------|
| REVISION | | | |
| BAUVORHABEN | Verbrauchermarkt, Arztpraxen und Wohnen in Visselhövede | | |
| BAUORT | Goethestraße 27374 Visselhövede | | |
| BAUHERR | VEP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Langenfelder Straße 28 27419 Klein Meckelsen | | |
| PLANVERFASSER | PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 48 27356 ROTENBURG WÜMME TELEFON 042 61 / 92 91 0 FAX 042 61 / 92 93 90 E-MAIL info@gpn-architekten.de | | |
| BAUHERR | PLANVERFASSER | | |
| PLAN | LAGEPLAN | | |
| DATUM | Lageplan Stand 07.11.2023 | | |
| BLATT-NR.: 178 | GEZ.: MF | PROJ.-NR.: 210011 | M.: 1:200 |
| DATUM: 07.11.2023 | GEPR.: MF | FORMAT: A3 | |

Vorabzug





| | | | |
|----------|--|--|--|
| REVISION | | | |

Vorabzug

| | | | |
|---------------|--|--|--|
| BAUVORHABEN | Verbrauchermarkt, Arztpraxen und Wohnen in Visselhövede | | |
| BAUORT | Goethestraße 27374 Visselhövede | | |
| BAUHERR | VEP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Langenfelder Straße 28 27419 Klein Meckelsen | | |
| PLANVERFASSER | PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG WÜMME TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90 E-MAIL info@pgn-architekten.de | | |
| BAUHERR | PLANVERFASSER | | |



| | | | |
|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------|
| PLAN ANSICHTEN NORD-OST / SÜD-OST | | | |
| DATUM: 12.10.2023 | | | |
| BLATT-NR.: 177 | GEZ.: MF | PROJ.-NR.: 210011 | M.: 1:100 |
| DATUM: 12.10.2023 | GEPR.: MF | FORMAT: A0 | |

PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN. URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c)



| | | | |
|--|--|-------------------|-----------|
| REVISION | | | |
| BAUVORHABEN | Verbrauchermarkt, Arztpraxen und Wohnen in Visselhövede | | |
| BAUORT | Goethestraße 27374 Visselhövede | | |
| BAUHERR | VEP Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Langenfelder Straße 28 27419 Klein Meckelsen | | |
| PLANVERFASSER | PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG WÜMME TELEFON 0 42 61 / 92 93 0 FAX 0 42 61 / 92 93 90 E-MAIL info@pgn-architekten.de | | |
| BAUHERR | PLANVERFASSER | | |
| PLAN | ANSICHTEN NORD-WEST / SÜD-WEST | | |
| BLATT-NR.: 176 | GEZ.: MF | PROJ.-NR.: 210011 | M.: 1:100 |
| DATUM: 12.10.2023 | GEPR.: MF | FORMAT: A0 | |
| PLAN KONSTRUIERT UND GEZEICHNET AUF DER CAD-ANLAGE DER PGN, URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT (c) | | | |