

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4	Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
1.5	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	3
1.6	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	7
3.1	Örtliche Lage, Verkehrserschließung.....	7
3.1	Bestehende Nutzungen und umgebende Bebauung.....	7
3.2	Bestehendes Planungsrecht	8
3.3	Vorhaben und Erschließungsplan	10
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
4.2	Stellplätze	12
4.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
4.4	Verkehr.....	13
4.5	Nutzung als Marktstandort	14
4.6	Grünordnung	14
4.7	Arten- und Lebensgemeinschaften	14
4.8	Ver- und Entsorgung	15
4.9	Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet	15
4.10	Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde und Kultur- und Sachgüter	15
4.11	Immissionsschutz	16
4.12	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	16
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
5.1	Bodenordnung.....	16
5.2	Kosten und Finanzierung	16
6	Flächenangaben	16
7	Anlage 1/ Vorhaben- und Erschließungsplan.....	18
8	Anlage 2/ Maßnahmenblatt VI a „Einzelbäume (heimische Gehölze)	21
9	Anlage 3/ UVP- Vorprüfung	23

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Kern Visselhövedes innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges und hat eine Gesamtgröße von ca. 10.719 m².

Landkreis: Rotenburg (Wümme)
Gemeinde: Visselhövede, Stadt
Gemarkung: Visselhövede
Flur: 1
Flurstücke 38/28, 38/31, 38/41, 38/43, 40/9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ortsdurchfahrt Goethestraße (B440) mit Wohn- und Mischbebauung, deren Erdgeschosszone durch Einzelhandelsnutzungen geprägt ist,
- im Osten durch die angrenzende Mischbebauung entlang der Süderstraße,
- im Süden durch den Parkplatz des angrenzenden ALDI-Marktes,
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Wiesenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Ortsmitte Visselhövedes und ist Teil eines integrierten Einzelhandelsstandortes, der mit dem Combi-Supermarkt, dem ALDI, dem Netto-Marken-Discount sowie dem Drogeriemarkt Rossmann sowie dem wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt die Nahversorgung in der Ortsmitte gewährleistet. Darüber hinaus ergänzen ein Lidl-Markt in der „Soltauer Straße“ sowie ein Hol’Ab-Getränkemarkt an der Straße „An der Loge“ das örtliche Angebot.

Im Plangebiet befindet sich ein Verbrauchermarkt, dessen Standort im Jahr 2005 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 – Verbrauchermarkt Stadtmitte- bauleitplanerisch gesichert, ausgebaut und erweitert wurde, um den Standort für den Handel in der Goethestraße zu sichern. In dem Zuge wurde das Grundstück neu geordnet sowie eine Parkplatzanlage geschaffen.

Festgesetzt wurden drei sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt Stadtmitte“. Darüber hinaus wurde ein Mischgebiet im Südwesten des Geltungsbereiches einbezogen. Innerhalb der drei Sondergebiete wurden Unterscheidungen bezüglich der zulässigen Nutzungen und der Geschossigkeit getroffen. Innerhalb des SO 1 ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer maximal zulässigen Verkaufsraumfläche (VKF) von 2000 m² zulässig. In den SO 2 und SO 3 sind weitere Verkaufsflächen in Form von kleinflächigen Einzelhandels- oder Handwerksbetrieben (Shops) mit insgesamt bis zu 300 m² VKF sowie ein Backshop im Erdgeschoss zulässig.

Der vorhandene Combi-Supermarkt bietet momentan auf ca. 1.900 m² Verkaufsfläche ein Vollsortiment an und ist derzeit der einzige Vollsortimenter im Ort. Er ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Visselhövede, dient der Nahversorgung und wird entsprechend frequentiert. Der Vorplatz des Supermarktes ist zudem Standort des Wochenmarktes der Stadt.

Konkreter Planungsanlass ist die gewünschte bauliche Erweiterung des Supermarktes, um den Markt aktuellen Filialkonzepten anzupassen und die Warenpräsentation, den Kundenlauf sowie die internen Logistikabläufe zu optimieren, so dass dieser auch zukünftig die qualitative und quantitative Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs sichern kann.

Die zulässige Verkaufsfläche von 2.000 m² ist am Standort weitgehend ausgeschöpft. Mit der Erweiterung geht eine Überschreitung einher, so dass eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 300 m² angestrebt wird. Zudem müssen teilweise Baugrenzen verschoben werden, um die vorgesehene bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind die gewünschten Erweiterungen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfasst. Dieser ist, da er Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, ebenfalls zu überarbeiten.

Visselhövede ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren übernehmen die Versorgungsfunktion ihres Verflechtungsbereichs mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Nahversorgungsangebot wird durch den Supermarkt Combi, die Discounter Aldi und Netto sowie den Drogeriemarkt Rossmann geprägt. Entlang der Achse Goethestraße, Große Straße, Soltauer Straße konzentrieren sich weitere Einzelhandelsbetriebe mit unterschiedlichen Sortimenten, u. a. der Lidl-Markt. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel sind auch Optiker, ein gastronomisches Angebot, Bekleidungsgeschäfte, Friseurgeschäfte, Blumenhandel, zwei Apotheken usw. in der zentralen Geschäftsstraße im Umfeld des Änderungsgebietes zu finden.

1.4 Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bereits der Ursprungsplan wurde vorhabenbezogen aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB stellt eine Sonderform des Bebauungsplans dar und ist durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet. Der Planung liegt ein konkretes Projekt eines Vorhabenträger zugrunde, das bereits mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde abgestimmt wurde.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hat nach § 12 BauGB folgende Bestandteile:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Dem Bebauungsplan liegt gem. § 2a BauGB eine Begründung bei.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht vorliegend aus einem Lageplan, Ansichten, einem Grundrissausschnitt für den Änderungsbereich und einem Schnitt.

Der VEP umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nicht Bestandteil des VEP sind die Flurstücke 38/31 und 40/9 (Goethestraße 13 b und 13 c). Diese ausgewiesenen Mischgebietsflächen werden lediglich nachrichtlich aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Visselhövede und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Hier können zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen, z. B. zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Nutzung der privaten Grünfläche oder zur Baudurchführung getroffen werden. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen. Er ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Im Plangebiet sind gem. §12 Abs. 3 a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Wenn beabsichtigte Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist dieser in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

1.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Plangebiet ist derzeit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² zulässig.

Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 2.300 m² erhöht, sowie die Baugrenzen teilweise versetzt werden.

Da sich gegenüber dem Bestand dieser Zulässigkeitsrahmen nicht wesentlich verändert, ist zunächst anzunehmen, dass keine Umweltverträglichkeits-Prüfung (UVP) erforderlich ist.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von 1.200 m² bis 5.000 m² Grundfläche jedoch immer eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, sofern hinsichtlich des jeweiligen Prüfwertes (also hinsichtlich der zul. Grundfläche) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Dieser Umstand liegt aufgrund der geplanten Erhöhung der Grundfläche um rund 300 m² vor, so dass gesondert zu prüfen ist, ob eine UVP für den Verbrauchermarkt erforderlich ist. Diese „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ wurde durchgeführt und hatte zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Sie liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

1.6 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren und damit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Ein solcher Plan umfasst Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Vorliegend sollen durch die moderate Erhöhung der zulässigen Grundfläche und die Verlegung einzelner Baugrenzen die Weiterentwicklung eines Verbrauchermarktes an seinem etablierten Standort ermöglicht werden. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 10.719 m². Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung als Bestand zu werten.

Südlich an das Plangebiet angrenzend erfolgt parallel zu dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“. Auch dieser sieht eine Verlegung von Baugrenzen vor. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 4.396 m².

Es ist ein enger zeitlicher, räumlicher und inhaltlicher Zusammenhang zwischen beiden Planungen vorhanden. Darüber hinaus ist auch für den nahegelegenen Netto-Markt (in ca. 110 m Entfernung östlich der Süderstraße) eine Bebauungsplanänderung geplant.

Insgesamt umfassen beide Änderungsbereiche eine Fläche von ca. 21.500 m².

Bei der Änderung von Bauleitplänen bezieht sich der Schwellenwert von 20.000 m² nicht auf die Größe der Plangebiete, sondern bei bereits bebauten Gebieten auf die Summen der gegenüber dem Bestand jeweils geänderten oder ergänzten Grundflächen gem. §19 BauNVO, d. h. auf die Teile der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen.

Im Planänderungsgebiet sind derzeit durch die festgesetzten Baugrenzen ca. 4.300 m² überbaubar. Mit der Änderung erhöht sich die zulässige überbaubare Fläche lediglich um 150 m². Ähnlich sind die beiden benannten umgebenden Bebauungspläne zu bewerten.

Die Summen der gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässigen Grundflächen bzw. der Anteil zusätzlicher Versiegelungen sind nur marginal und befinden sich auch in der Gesamtbetrachtung noch deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des §13a BauGB.

Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet (vgl. Anlage 1), die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

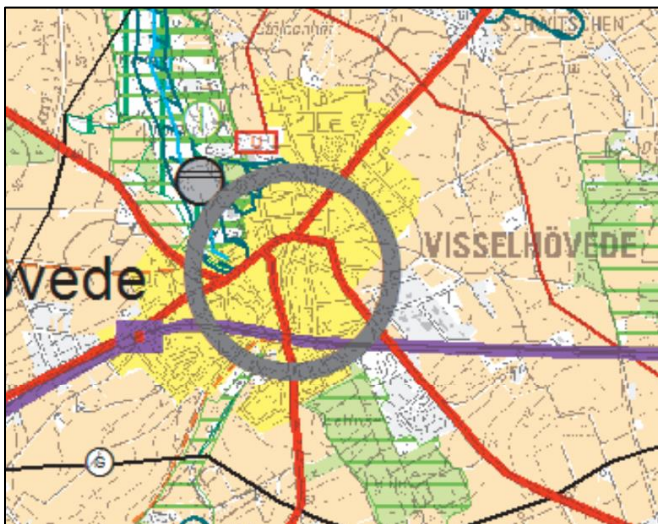


Abb. 1: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020, ohne Maßstab

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen. Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant:

Gemäß Kapitel 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und zentralen Orte“ Ziffer 03 sind die Funktionen der zentralen Orte zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Gemäß Ziffer 05 Satz 4 sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln.

In Kapitel 2.3 des LROP wird die Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels beschrieben, trifft jedoch weitestgehend Aussagen zur Ansiedlung neuer Einzelhandels-großprojekte. Gemäß Ziffer 01 sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert werden.

Die Stadt Visselhövede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren haben als grundsätzliche Aufgabe die Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten inne und übernehmen die Grundversorgung ihres Verflechtungsbereichs.

Das Planänderungsgebiet befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Visselhövede und ist unmittelbar an einer Straße von regionaler Bedeutung (Goethestraße - B440) gelegen.

Westlich des Änderungsgebiets befindet sich mit der L161 – Süderstraße eine weitere Straße von regionaler Bedeutung. Zudem verläuft die L171 ebenfalls als Straße regionaler Bedeutung durch das Grundzentrum. Visselhövede ist, wie aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 hervorgeht an eine nicht elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke angebunden und besitzt einen Haltepunkt mit Verknüpfungsfunktion für den ÖPNV.

Nördlich an das zentrale Siedlungsgebiet Visselhövedes anschließend befindet sich mit dem Bürgerpark Visselseen ein Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung.

In dem textlichen Teil des RROP 2020 werden keine über die Festlegungen des LROP hinausgehenden Festlegungen getroffen.

Für die Stadt Visselhövede wurde 2020 ein Einzelhandelskonzept erstellt¹. Der Planänderungsbereich befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept erarbeiteten und ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Visselhövede.

Der Combi Supermarkt wird im Konzept als leistungsfähig beschrieben, wobei der Marktauftritt als nicht mehr zeitgemäß dargestellt wird. Das Konzept schlägt daher die Modernisierung und Erweiterung des Markts am bestehenden Standort zur Sicherung der quantitativen und qualitativen Versorgung im periodischen Bedarf vor. Die geplante Erweiterung trägt zur Sicherung der Versorgungsfunktion im periodischen Bereich bei, wie das Einzelhandelskonzept resümiert.

Der Standort des Combi-Verbrauchermarktes ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ bereits gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ ausgewiesen. Durch diese Planung ergeben sich hinsichtlich der Art der Nutzung keine Änderungen, es erhöhen sich die zulässigen Verkaufsflächen, um einen zeitgemäßen Marktauftritt zu ermöglichen und die qualitative und quantitative Versorgung zu sichern. Die Erweiterung wird im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2020 ausdrücklich empfohlen. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu erwarten, zumal sich das Planänderungsgebiet bereits im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Visselhövede befindet.

Die Planung steht somit nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede stellt für das Änderungsgebiet Sondergebietsflächen mit der Bezeichnung „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ dar. Zudem sind die Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht in die Darstellung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Sie sind im (nicht parzellenscharfen) Flächennutzungsplan mit der Darstellung der Sondergebietsfläche bzw. den umgebenden gemischten Bauflächen mit einer angestrebten durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,6 überplant. Entlang der Goethestraße ist für die umgebenden gemischten Bauflächen mit einer dargestellten Geschossflächenzahl von 1,6 eine deutlich höher Dichte vorgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ fortgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): „Einzelhandelskonzept für die Stadt Visselhövede“ 23.11.2020

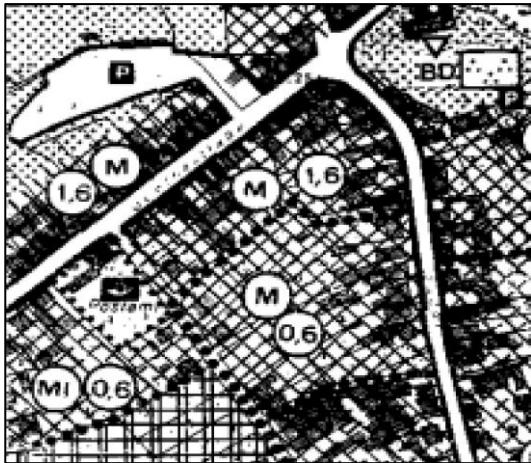


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Visselhövede aus dem Jahr 1983, ohne Maßstab

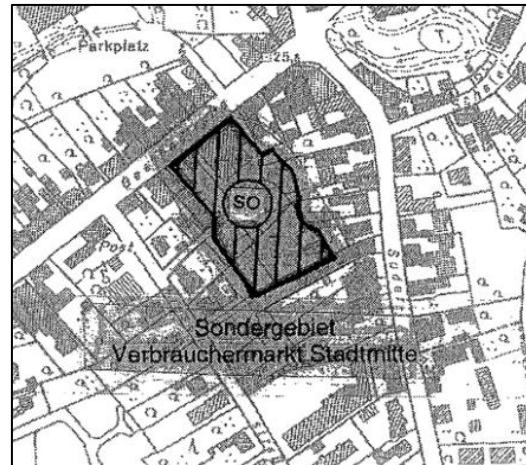


Abb. 3: Auszug aus der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Visselhövede, ohne Maßstab

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Örtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Planänderungsgebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt der Stadt Visselhövede. Es ist über die Wiesenstraße im Westen und die Süderstraße (L161) im Osten verkehrlich erschlossen. Fußläufig ist das Änderungsgebiet zudem über die Goethestraße (B440) erreichbar.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über die Wiesenstraße und die Süderstraße zugelassen, wobei die Warenanlieferung lediglich über die Süderstraße erfolgen darf.

3.1 Bestehende Nutzungen und umgebende Bebauung

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich neben dem Combi-Verbrauchermarkt ebenfalls ein Optiker, eine Apotheke, ein Backshop sowie Wohnungen. Des Weiteren sind temporär Verkaufswagen (Asia-Imbiss) im als Mischgebiet ausgewiesenen Teil des Geltungsbereiches vorhanden.

Einmal in der Woche, immer mittwochs, findet der Wochenmarkt Visselhövedes auf dem Platz südöstlich des Supermarktes statt.

Der Parkplatz innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung wurde im Zuge der Realisierung des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 zugrundeliegenden Vorhabens in seiner heutigen Form hergestellt. Es sind zwischen den Stellplatzreihen Hecken und vereinzelte Baumstrukturen vorhanden.

In der Umgebung des Plangebiets stellen sich die Bebauungs- und Nutzungsstruktur sehr gemischt dar, wobei die Einzelhandelsbetriebe zwischen der Süderstraße und der Wiesenstraße aufgrund ihrer Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich baulich zurücktreten.

Die Straßenräume werden überwiegend durch eine kleinteilige, straßenbegleitende Einzelhausbebauung geprägt, die lediglich durch die vergleichsweise breiten Zufahrten zu den für den Einzelhandel erforderlichen großflächigen Stellplatzanlagen unterbrochen werden.

Nördlich befinden sich entlang der Goethestraße aneinandergereiht kleinere Ladengeschäfte, die einen Geschäftsstraßencharakter erzeugen und zusammen die Innenstadt Visselhövedes bilden. Untergebracht sind diese Ladenlokale in teilweise historischer Bausubstanz, die Bebauungsstruktur wird durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen geprägt.

Westlich der Wiesenstraße befinden sich eingeschossige Wohnhäuser. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, sowie eine Drogerie, ergänzt von eingeschossigen Wohnhäusern.

Die Bebauung entlang der Süderstraße wird ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt, deren Struktur von den Gebäuden der Einzelhandelsbetriebe unterbrochen werden.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich in Gänze innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“, der mit Bekanntmachung vom 15.04.2005 rechtsverbindlich wurde und für den Großteil des Geltungsbereichs ein sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ ausweist.

Gegliedert ist das sonstige Sondergebiet in drei Zonen, SO 1, SO 2 und SO 3. Innerhalb des SO 1 ist in eingeschossiger Bauweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 2.000 m² zulässig. Im SO 2 sind im bestehenden Bebauungsplan in zweigeschossiger Bauweise eine Apotheke mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 200 m², ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 100 m² oder jeweils ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Dienstleistungsbetrieb mit entsprechender maximaler Nutzfläche (von 100 bzw. 200 m²) zulässig. Im Obergeschoss sind im SO 2 zudem Wohnungen und Nebennutzungen der Betriebe des SO 1 und SO 2 zulässig.

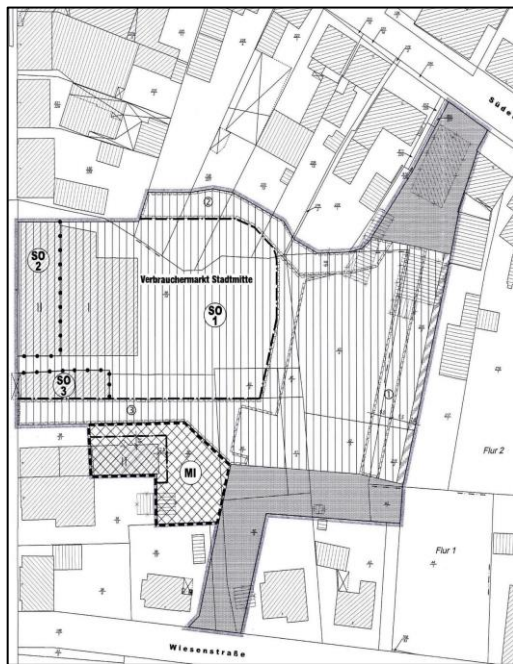


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ aus dem Jahr 2005,

Im SO 3 sind insgesamt ein- und zweigeschossige Nutzungen zulässig. Als Nutzungen werden über die textlichen Festsetzungen im Erdgeschoss ein Bäckereifachgeschäft mit Backshop und Café sowie im Obergeschoss eine Wohnung zugelassen.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem im Rahmen des § 12 Abs. 4 BauGB eine einzelne Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Geltungsbereich mit einbezogen. Hier wurde ein Mischgebiet festgesetzt, in welchem maximal 2 Geschosse zulässig sind.

Zur Anbindung an die Wiesenstraße im Westen und die Süderstraße im Osten des Plangebiets, wurden Straßenverkehrsflächen im Zufahrtsbereich zu den Straßen festgesetzt. Verbunden werden diese untereinander über einen Gehweg als 2 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Süden des Geltungsbereiches.

Kommunen können im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern usw. festsetzen.

Die Stadt Visselhövede hat hiervon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht. Die Flächen wurden nicht explizit öffentlich gewidmet.

Dies ist auch nicht erforderlich, denn ein Verkehrsraum gilt bereits als öffentlich, wenn er ohne Rücksicht auf eine Widmung und auch ungeachtet der Eigentumsverhältnisse für die Benutzung durch die Öffentlichkeit bzw. eine allgemein bestimmte größere Personengruppe (Kunden) zur Verfügung steht.

Auch auf einem privaten Grundstück kann sich also eine faktisch öffentliche Verkehrsfläche befinden. Somit gelten Parkplätze vor Supermärkten und Einkaufsläden als öffentliche Verkehrsfläche, weil es sich dabei um ein Privatgelände mit öffentlicher Nutzung handelt. Die Eigentümer haben aber die Möglichkeit, sog. beschränkt öffentliche Verkehrsfläche auf ihrem Grundstück zu errichten. So kann das Parken zum Beispiel auf die Ladenöffnungszeiten begrenzt werden.

Mit dem Bebauungsplan wurde keine Grundflächenzahl festgelegt, die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Im Mischgebiet wurden die Baugrenzen in einem Abstand von 2,5 m zur bestehenden Bebauung geführt. Im Sondergebiet wurden die Baugrenzen etwas weiter gefasst, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes der Supermarkt noch nicht in seiner heutigen Form errichtet war. So verläuft die Baugrenze im Nordwesten des Plangebiets in einem Abstand von 6,75 m zur Flurstücksgrenze des Mischgebietes, Flurstücke 38/21 und 38/22 (heute 38/31). Im Süden des Plangebietes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von mind. 47,5 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grenze des Geltungsbereiches zwischen 5,80 und 7,70 m.

Zudem sind in der Planzeichnung insgesamt drei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen festgesetzt. Im Süden des Plangebietes befindet sich die 6 m breite mit der Nr. 1 bezeichnete GFL-Fläche. Zwischen dieser und dem Gehweg befindet sich ein 5,50 m breiter Streifen. Die GFL-Fläche mit der Nr. 2 befindet sich entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und ist zwischen ca. 5,80 und 7,70 m breit. Im Westen des Plangebietes entlang des Gebäudebestandes befindet sich die dritte der GFL-Flächen. Diese ist an ihrer breitesten Stelle 7 m breit.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden Unterscheidungen zwischen den drei Flächen getroffen. So besteht auf der GFL-Fläche 1 ein zeitlich unbeschränktes Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit, im Bereich 2 ein zeitlich unbeschränktes Geh- und Fahrrecht für die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer und deren Besucher, sowie ein zeitlich unbeschränktes Gehrecht für die Allgemeinheit. Auf der GFL-Fläche Nr. 3 besteht ein zeitlich unbeschränktes Gehrecht für die Allgemeinheit. Zudem besteht auf den GFL-Flächen 2 und 3 ein Recht zur Verlegung und Unterhaltung von öffentlichen Regenwasserkanälen. Die Errichtung von Stellplätzen sowie das Abstellen von Kraftfahrzeugen wird in den GFL-Flächen für unzulässig erklärt, zudem gelten die Fahrrechte für die Allgemeinheit nicht für die Benutzung von Lastkraftfahrzeugen über 2,8t.

Über die textlichen Festsetzungen wird des Weiteren die Errichtung von Stellplätzen im Bereich der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der ausgewiesenen GFL-Flächen für zulässig erklärt.

Durch grünordnerische Festsetzungen wurde der Ausgleich und Ersatz für die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes entnommenen Laubbäume und des sonstigen Eingriffs geregelt.

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ der Stadt Visselhövede werden die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben.

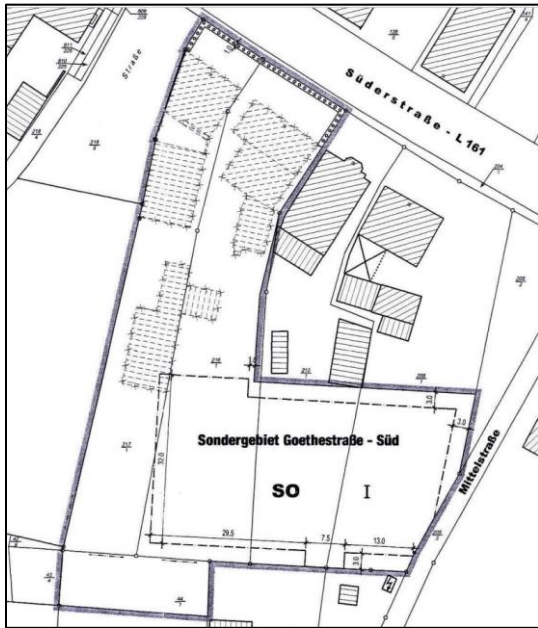


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße Süd“, ohne Maßstab

Parallel zu dieser Änderung wird der südlich an das Änderungsgebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ geändert. Inhalt dieser Änderung ist die Verlegung der Baugrenzen, um eine Erweiterung des dort ansässigen Discounters vorzubereiten.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 63 stellt ein sonstiges Sondergebiet dar. Zulässig ist ein eingeschossiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von 1.600 m². Die Baugrenzen verlaufen weitestgehend in einem Abstand von 3 m zu der Grenze des Geltungsbereichs und bilden insgesamt ein 32 m breites und ca. 50 m tiefes Baufeld aus. Über die textlichen Festsetzungen werden Regelungen zu den Stellplätzen und zur Grünordnung getroffen. Zudem wird über die örtliche Bauvorschrift eine Dachneigung von mind. 20° vorgegeben.

3.3 Vorhaben und Erschließungsplan

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Dieser stellt das bauliche Vorhaben der Erweiterung in einem Lageplan mit Verortung der Stellplätze, Grundriss, Ansichten und Schnitten vor. Dieser Plan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Durch die im Rahmen dieser 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ bauleitplanerisch vorbereitete Erweiterung des bestehenden Supermarktes soll diesem die Möglichkeit gegeben werden, das Marktkonzept und die Warenpräsentation zu modernisieren und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs qualitativ und quantitativ zu sichern.

Um die Erweiterung zu ermöglichen, ist neben der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche eine Verlegung der Baugrenzen notwendig. Darüber hinaus wird die festgesetzte Sondergebietsfläche SO 1 verringert, da für das Flurstück 38/43 im Süden des Geltungsbereiches im Juni 2005 eine Widmung zur öffentlichen Verkehrsfläche mit ruhendem Verkehr erfolgte, die nachrichtlich in die Planung übernommen wurde. In diesem Zusammenhang entfällt auch die bislang als Fußweg festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Sie geht in der öffentlichen Verkehrsfläche auf.

Alle sonstigen Festsetzungen werden aus dem Bestand übernommen, sodass durch die Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Bestand nur geringfügige Anpassungen und Ergänzungen erforderlich werden, die nachfolgend erläutert werden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ der Stadt Visselhövede werden die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben. Dies betrifft insbesondere die Planzeichnung, die zur Verdeutlichung in Gänze ersetzt wird.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden weitestgehend aus dem Bestand übernommen. Es wird lediglich die zulässige Verkaufsfläche im SO 1 von 2.000 m² auf 2.300 m² erhöht.

Alle sonstigen Festsetzungen behalten Bestand und werden lediglich übernommen. Im Plangebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO weiterhin ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt Stadtmitte" festgesetzt. Dieses gliedert sich, wie bisher, in insgesamt drei Zonen, die sich untereinander hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, sowie der zulässigen Nutzungen unterscheiden.

Im **SO 1** soll ein großflächiger, **eingeschossiger (I)** Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer **maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.300 m²** zulässig sein. Die zulässige Verkaufsfläche erhöht sich damit gegenüber dem Bestand um 300 m².

Die gem. beigelegtem Vorhaben – und Erschließungsplan angebaute Fläche ist lediglich ca. 230 m² groß.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden der Windfang und die Mall innerhalb des Gebäudes nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet.

Mit einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 24.11.2005/ Az.– 4 C 10.04 erfuhr die Definition der Verkaufsfläche eine entscheidende Veränderung. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind nun auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), Malls sowie Windfänge in die Verkaufsfläche einzubeziehen. Die Bestands-Verkaufsfläche hat sich damit rein rechnerisch erhöht.

Die Verkaufsfläche des Combi-Marktes wird nach dem Ausbau damit 2.296 m² betragen (2.126 m² + 152 m² Mall zzgl. 18 m² Windfang = 2.296 m² VK), so dass zukünftig für das **SO1 eine maximale Verkaufsfläche von 2.300 m²** textlich festgesetzt wird.

Im **SO 2** ist eine **zweigeschossige (II)** Bebauung zulässig. Dabei werden die zulässigen Nutzungen zwischen den Geschossen gegliedert. Im **Erdgeschoss** ist weiterhin eine **Apotheke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²** sowie ein **kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²** zulässig. Alternativ ist jeweils ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Dienstleistungsbetrieb mit entsprechender maximaler Nutzfläche von 100 bzw. 200 m² zulässig. Im **Obergeschoss** hingegen sollen **Wohnungen** sowie **Nebennutzungen der Betriebe des SO 1 und SO 2**, wie beispielsweise Personalräume usw. zulässig sein. Diese Festsetzung ermöglicht eine Doppelnutzung des Grundstücks und unterstützt die Nutzungsmischung der Geschäftsstraße. Es ist grundsätzlich sinnvoll, über oftmals eingeschossigen Einzelhandelsgeschäften Wohnraum zu etablieren. Durch die Übernahme dieser Festsetzung wird die bestehende Nutzungszulässigkeit auch weiterhin gesichert.

Im Bestandsbebauungsplan wurden über die Textfestsetzung im SO 3 ein (I), bzw. zwei (II) Vollgeschosse als zulässig erklärt. Dies wird klargestellt. Im **SO 3** sind zukünftig **zwei (II) Vollgeschosse** als Höchstmaß zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Maßstab der Bebauung entlang der Goethestraße. Auch hier gliedern sich die zulässigen Nutzungen nach den Geschossen. So ist im **Erdgeschoss** ein **Bäckereifachgeschäft mit Backshop und Café** als Nutzung zugelassen, während im **Obergeschoss eine Wohnung** als Nutzung zulässig ist.

Für alle Sondergebiete gilt weiterhin, dass eine Belieferung der Einzelhandelsbetriebe in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr unzulässig ist. Zudem darf die Belieferung ausschließlich über die Einfahrt von der Süderstraße erfolgen. Dies ist vor Ort über ein entsprechendes Durchfahrtsverbot für LKW von Seiten der Wiesenstraße bereits über das Straßenverkehrsrecht gesichert.

Die geplante bauliche Erweiterung lässt sich innerhalb des beschriebenen Nutzungskataloges realisieren. Es wird sichergestellt, dass neben dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt auch weiterhin kleine externe Verkaufseinheiten, wie z.B. der bestehende Bäcker und die Apotheke, der Optiker sowie die Wohnnutzungen zulässig bleiben und dass für den Betrieb erforderliche Lager- und Büroflächen angepasst werden können.

Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ist zudem das Aufstellen von mobilen Verkaufswagen allgemein zulässig, um zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einmal die Woche der Wochenmarkt der Stadt Visselhövede stattfindet. Dies soll auch weiterhin möglich sein, der Standort hat sich in den letzten Jahren etabliert.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ wurde über das Vorhaben hinaus nach § 12 Abs. 4 BauGB eine zusätzliche Fläche einbezogen, die nicht Bestandteil des Vorhabens ist. Sie wurde als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde festgesetzt, dass im Mischgebiet **zwei (II) Vollgeschosse** zulässig sind. Diese Fläche wird in diese 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich unverändert nachrichtlich übernommen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird, wie bereits im Bestandsbebauungsplan, verzichtet, da Baugrenzen festgesetzt wurden, welche die überbaubare Fläche maßgeblich vorgeben (vgl. dazu Ernst, Zinkhahn, Bielenberger, Krautzberger „BauGB Kommentar, BauNVO“ §22 Rn. 12). Zudem wird über die Festsetzung der Geschossigkeit das zulässige Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Baugrenzen hinlänglich geregelt. Es werden daher vorliegend keine zusätzlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche getroffen.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind bereits durch die bestehende Bebauung sowie den Parkplatz fast vollständig versiegelt. Durch die geplante bauliche Erweiterung werden ausschließlich bereits versiegelte Parkplatzflächen überbaut. Es werden keine Flächen zusätzlich versiegelt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt wie bisher über die Baugrenzen. Diese wurden für diese 1. Änderung größtenteils aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ übernommen und orientieren sich an der konkreten Objektplanung und den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet.

Lediglich im Bereich der geplanten Erweiterung am südwestlichen Rand des Baufeldes des SO 1 wird die Baugrenze nach Westen versetzt und verläuft hier nun in einem Abstand von 3 m zum Mischgebiet.

Unabhängig von den Festsetzungen der Baugrenzen sind Grenzabstände nach § 5 NBauO zu beachten.

4.2 Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ist bereits eine Parkplatzanlage hergestellt. Im Rahmen der Durchführung der geplanten Erweiterung werden die Stellplätze erhalten. Durch die geplante Erweiterung von ca. 230 m² ändert sich der Stellplatzbedarf nur geringfügig. Es sind weiterhin ausreichend Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Nach wie vor bleibt eine Stellplatznutzung im gesamten Sondergebiet auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Eine Ausnahme bilden lediglich die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Flächen. In diesen ist die Errichtung von Stellplätzen nicht zulässig.

4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt drei Flächen vorhanden, in denen neben Geh- und Fahrrechten auch Leitungsrechte (GFL-Flächen) bestehen. Diese werden im Rahmen dieser Änderung übernommen.

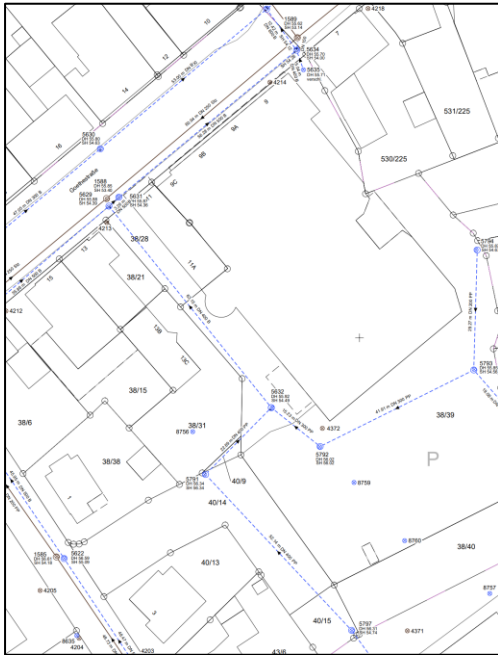


Abb. 6: Darstellung der vorhandenen Regenwasserkanäle (unterirdisch), ohne Maßstab

Von der Planung tangiert wird das GFL Nr. 3 im Nordwesten des Plangebietes. Hier wird der Allgemeinheit ein zeitlich unbeschränktes Gehrecht eingeräumt.

Zusätzlich wird in den GFL-Flächen Nr. 2 und 3 ein Leitungsrecht zur Verlegung und Unterhaltung von öffentlichen Regenwasserkanälen gegeben. Dieses Leitungsrecht wurde im Osten durch den Verlauf der ursprünglichen Baugrenze begrenzt.

Wie auf der nebenstehenden Abbildung 6 erkennbar ist, verlaufen durch diese Flächen Regenwasserkanäle, die bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen sind.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehene Fläche Nr. 3 analog mit der Änderung der Baugrenzen um etwa 3 m nach Westen verschoben, um die geplante Ergänzungsbebauung zu ermöglichen.

Ein hinreichender Leitungsabstand zum geplanten Vorhaben ist einzuhalten. Andernfalls ist der Regenwasserkanal auf Kosten des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Stadt Visselhövede zu verlegen, um auch zukünftig einen hinreichenden Leitungsschutz zu gewährleisten.

Grundsätzlich wird weiterhin für alle sog. GFL-Flächen festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Flächen nicht zulässig ist. Dies entspricht der derzeitigen Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück und auch die geplanten Stellplatzergänzungen berücksichtigen die Leitungstrassen.

Auf die ergänzende Festsetzung, dass das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb dieser Flächen nicht zulässig ist, wird zukünftig verzichtet, da auf Standflächen für den Wochenmarkt und der Anlieferzone das zumindest kurzfristige Abstellen von Fahrzeugen zulässig sein soll. Die Regelung der Freihaltung der Fahrwege erfolgt durch entsprechende Hinweise vor Ort, so dass der Schutz der Leitungen vor Beschädigungen auch der ungehinderten Leitungszugang gewährleistet bleiben. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird als entbehrlich angesehen.

Die festgesetzten Fahrrechte für die Allgemeinheit sollten im Bestandsbebauungsplan nicht für die Benutzung von Lastkraftfahrzeugen über 2,8t gelten. Dies sollte dazu dienen, querende LKW-Verkehre aus dem Plangebiet fernzuhalten, lässt aber theoretisch auch keine Lieferverkehre zu. Von der Festsetzung wird daher abgesehen. Regelungen, wie z.B. das bestehende Durchfahrtsverbot für LKW von Seiten der Wiesenstraße sind vorrangig über das Straßenverkehrsrecht und nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu regeln.

4.4 Verkehr

Im Bebauungsplanes können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern usw. festgesetzt werden. Dabei kommt es nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Auch Flächen im Eigentum von Privatpersonen können als Verkehrsflächen festgesetzt werden, sofern sie dem öffentlichen oder privaten Verkehr dienen sollen.

Für eine Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan kommt es im Übrigen nicht darauf an, ob die Flächen straßenrechtlich einem öffentlichen Zweck gewidmet werden sollen. Eine gegebenenfalls ergänzende Widmung ist ein Vollzugsakt, der unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt nach wie vor über die zwei bestehenden Grundstückszu- und -abfahrten von der Wiesenstraße im Westen und der Süderstraße im Osten des Änderungsbereichs. Die Darstellung von Straßenverkehrsflächen in diesen Zufahrtbereichen wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wird, wie zuvor bereits erläutert, das inzwischen als öffentlichen Verkehrsfläche gewidmete Flurstück 38/43 zukünftig ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Damit ist eine Durchfahrbarkeit zwischen Wiesenstraße und Süderstraße dauerhaft gesichert und die Flächen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die bisherige Ausweisung eines 2 m breiten Streifens als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann hingegen entfallen. Dieser geht in der öffentlichen Verkehrsfläche auf. Weitere Untergliederungen innerhalb der Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als nicht erforderlich angesehen. Dies gilt insbesondere, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der in seinem Vorhabenplan konkrete Angaben zu Stellplätzen, Fahrgassen usw. innerhalb des Plangebietes macht.

Die Warenanlieferung darf auch weiterhin ausschließlich über die Süderstraße erfolgen. Die Wiesenstraße ist überwiegend eine Wohnstraße und nicht für die Aufnahme der Lieferverkehre geeignet, während die Süderstraße die Ortsausfahrt in Richtung Walsrode ausbildet. Dies ist durch entsprechende Verkehrszeichen geregelt.

Hinsichtlich der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ergeben sich gegenüber dem Bestand durch die geringfügigen Anpassungen keine Änderungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Flächen.

4.5 Nutzung als Marktstandort

Die Nutzung als Marktstandort wird durch die Erweiterung flächenmäßig geringfügig eingeschränkt. Der Vorhabenträger hat ein großes Eigeninteresse am Beibehalt der Marktnutzung. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb mit geringfügigen Verschiebungen aufrechterhalten werden kann. Ein entsprechendes Konzept ist durch den Vorhabenträger zu erstellen und mit der Stadt Visselhövede im Vorfeld abzustimmen. Weitere Regelungen hierzu können im Durchführungsvertrag erfolgen.

4.6 Grünordnung

Im bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ wurden über die grünordnerischen Festsetzungen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese wurden im Rahmen der Verwirklichung des damaligen Vorhabens umgesetzt, weshalb die Festsetzungen im Rahmen dieser 1. Änderung nicht mehr übernommen werden.

Der im Änderungsgebiet vorhandene Baumbestand soll dauerhaft erhalten werden. Ergänzend festgesetzt wird daher, dass durch den Eigentümer bei Verlust bestehender Laubbäume umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen ist. Es sind nur standortheimische Arten gem. der Gehölzliste im Merkblatt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Landkreises Rotenburg zulässig. Ein entsprechender Auszug wird der Begründung als Anlage beigelegt.

4.7 Arten- und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Der Baum- und Grünbestand im Plangebiet soll in seiner jetzigen Form erhalten werden. Da die Fläche bereits voll erschlossen und weitgehend versiegelt ist, können vorliegend die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (s. Tötungs- und Verletzungsverbot) nahezu ausgeschlossen werden.

Es wird auf der Planzeichnung darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich in Bezug auf die Trink- und Löschwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, die Versorgung mit elektrischer Energie, die Gasversorgung, die Telekommunikation und die Müllentsorgung keine Änderungen gegenüber dem Bestand.

Detailliert zu prüfen sind der Schutz der Regenwasserentwässerungsleitungen und deren genauer Verlauf innerhalb des ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Kann ein hinreichender Leitungsabstand zum geplanten Vorhaben nicht eingehalten werden, so ist der Regenwasserkanal in Abstimmung mit der Stadt Visselhövede und auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen. Zusätzliche Versiegelungen entstehen nicht. Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung ergibt sich ansonsten kein Änderungserfordernis.

4.9 Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet

Schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sofern unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen bei der Realisierung des Vorhabens festgestellt werden, diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen sind.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Ergänzend erfolgt ein allgemeiner Hinweis auf der Planzeichnung, dass sofern sich während Bauarbeiten der Verdacht auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergibt, unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren ist.

4.10 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde und Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortskern Visselhövedes. Mit dem Auftreten ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde oder archäologischer Funde ist zu rechnen.

Es erfolgt vorsorglich ein nachrichtlicher Hinweis zum Denkmalschutz.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen, gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

4.11 Immissionsschutz

Vom Plangebiet gehen durch die motorisierten Kunden- und Lieferverkehre sowie durch die Lüftungs- und Klimaaggregate der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen Schallemissionen aus. Diese wirken auf die benachbarten gemischten Nutzungen ein.

Durch die geplante, nur geringfügige Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes erfolgt keine maßgebliche Erhöhung der Kundenverkehre.

Im Zuge der Änderung des südlich des Änderungsgebietes befindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ wurde ein Lärmschutzgutachten für die Erweiterung des Aldi-Marktes erstellt. Dieses kommt für den Aldi Markt zu dem Ergebnis, dass lediglich in der Nachtzeit (22-6 Uhr) etwaige Lieferverkehre die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschreiten würden.

Anlieferungen in der Nachtzeit wurden bislang und werden auch im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 weiterhin ausgeschlossen. Dadurch und durch die weiterhin ausschließliche Warenanlieferung über die Süderstraße kann sichergestellt werden, dass keine maßgeblich über den Bestand hinausgehenden Beeinträchtigungen erfolgen.

4.12 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ liegt inmitten der bebauten Ortslage Visselhövedes. Die in den Änderungsbereich einbezogenen Flurstücke sind bereits zu großen Teilen durch Bebauung und Stellplätze versiegelt, es sind einige bis gar keine Grünflächen vorhanden. Bezüglich der versiegelten Fläche ergeben sich keine Änderungen, die Erweiterung findet auf bereits versiegelten Flächen statt.

Es werden keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung, Schutzgebiete oder andere geschützte Güter überplant oder beeinträchtigt.

Die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sind bereits aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt und werden durch die Erweiterung auf einer bereits versiegelten Fläche voraussichtlich nicht stärker beeinträchtigt werden.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Visselhövede entstehen im Zusammenhang mit dieser Änderung des Bebauungsplans keine Kosten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Planung und ggf. erforderlicher Erschließungsmaßnahmen

6 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	BP- Bestand	Änderung	Differenz
Baugebiete:			
Sondergebiet 1	7.228 m ²	6.460 m ²	-768 m ²
Sondergebiet 2	503 m ²	503 m ²	0 m ²

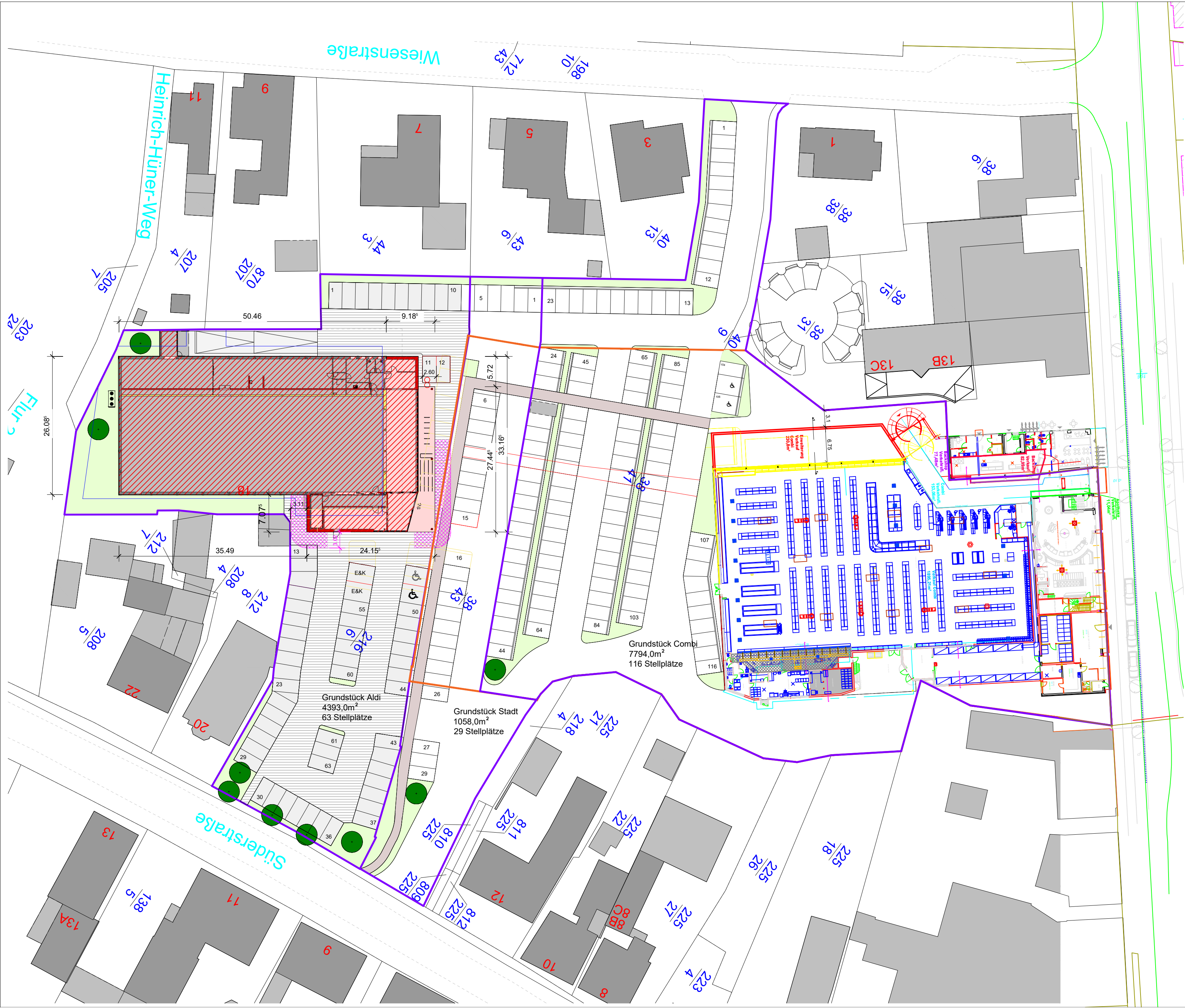
Sondergebiet 3	222 m ²	222 m ²	0 m ²
Mischgebiet	819 m ²	819 m ²	0 m ²
Verkehrsflächen:			
Straßenverkehrsfläche	1.814 m ²	2.715 m ²	+901 m ²
Gehweg	133 m ²	0 m ²	-133 m ²
Geltungsbereich B-Plan ca.	10.719 m²	10.719 m²	0 m²

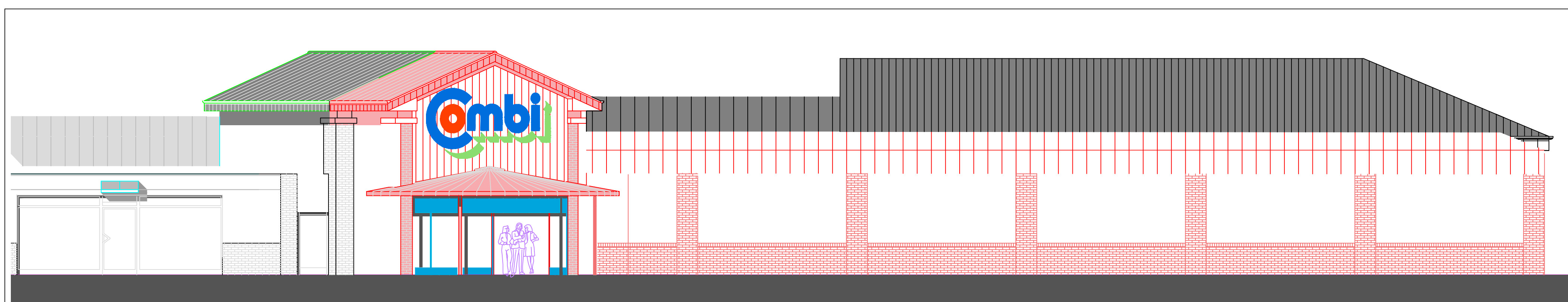
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Visselhövede ausgearbeitet vom Büro MOR Architekten und Stadtplaner PartG mbB Rotenburg.

Visselhövede, den __.__.20__

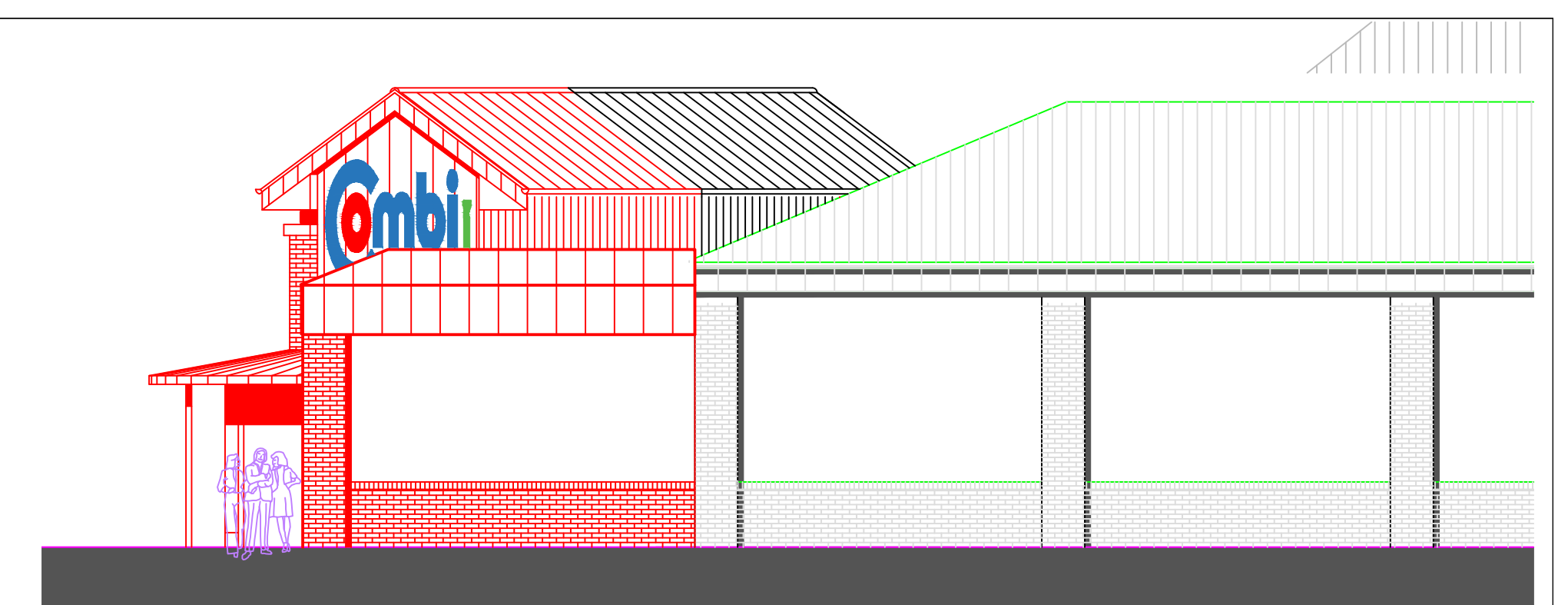
.....

Der Bürgermeister

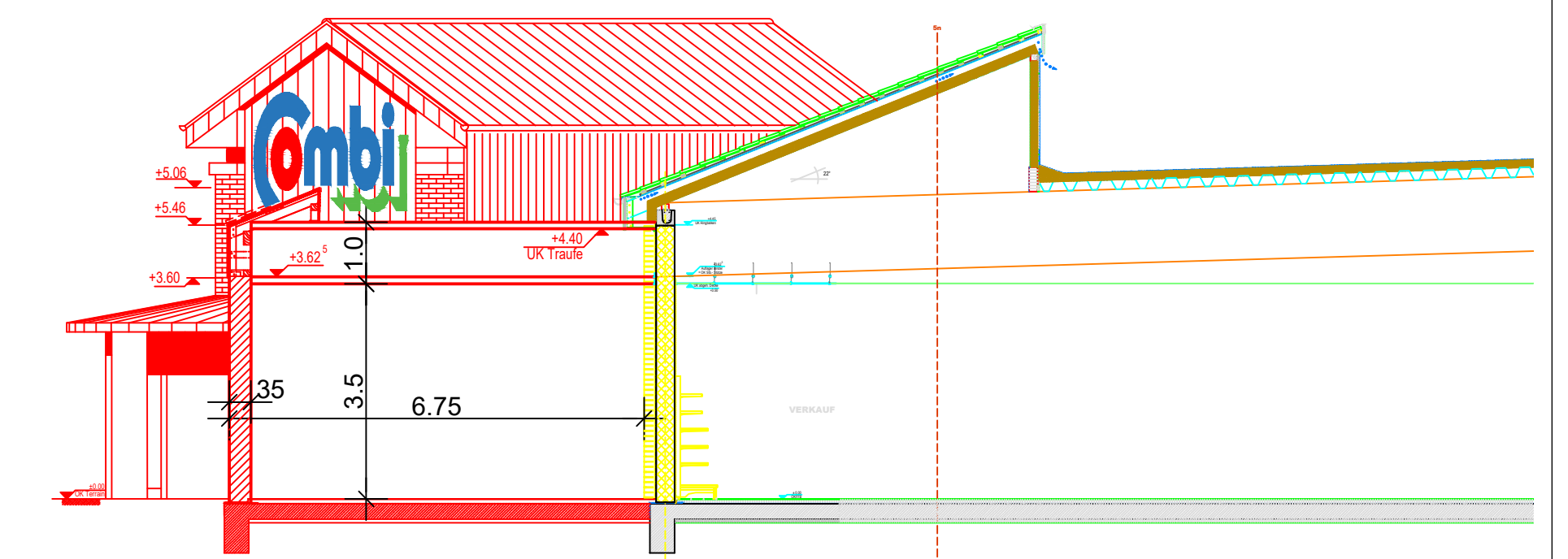
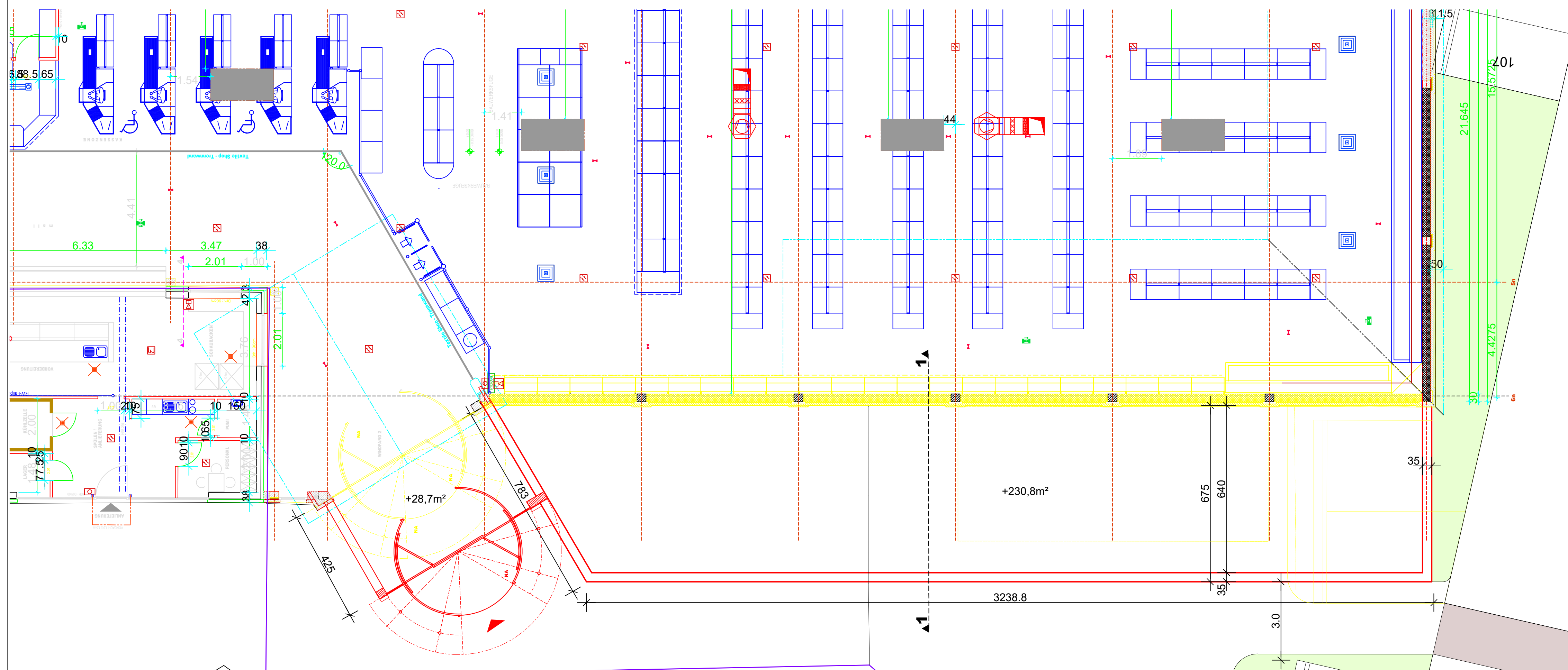




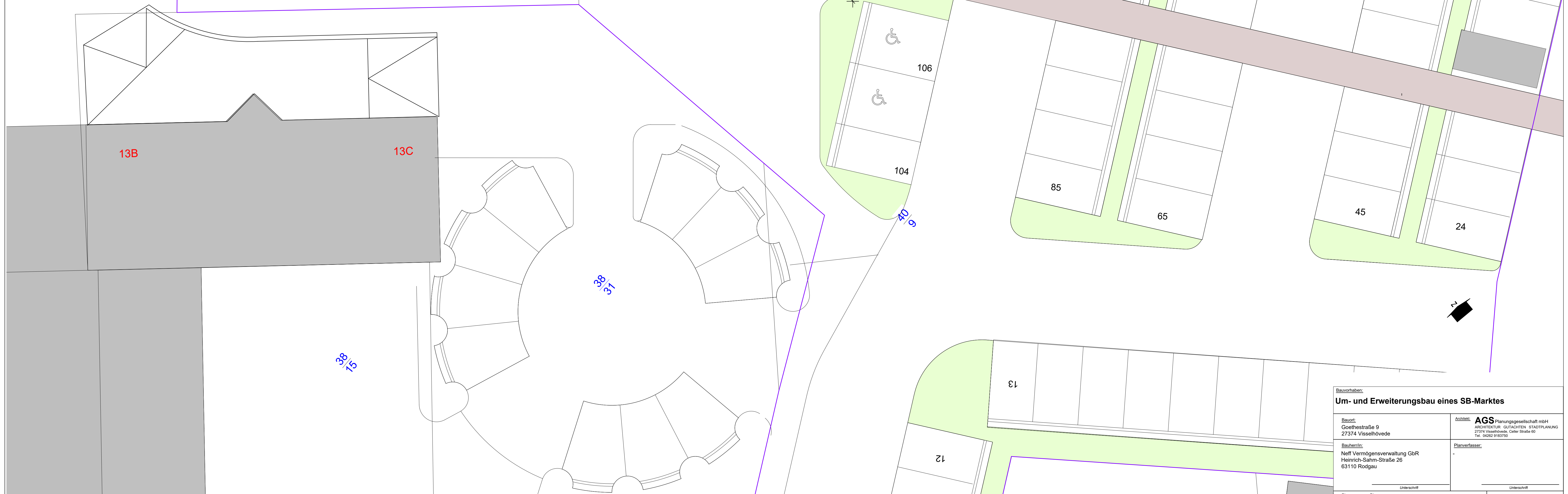
Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



Schnitt 1-1



Grundriss EG

<u>Bauherr:</u> Um- und Erweiterungsbau eines SB-Marktes	
<u>Beauf.</u> Goethestraße 9 27374 Visselhövede	<u>Auftrag:</u> AGS Planungsgesellschaft mbH ARCHITECTUR · GUTACHTEN · STADTPLANUNG 27374 Visselhövede, Seefelder Straße 6 Tel. 04232 918190
<u>Bauherrin:</u> NEI Vermögensverwaltung GbR Heinrich-Salhm-Straße 26 63110 Rodgau	<u>Planverfasser:</u> -
<u>Unterschrift</u>	<u>Unterschrift</u>
<u>Plannummer - Planname:</u> Grundriss EG, Ansicht Süd-Ost, Süd-West, Schnitt b	<u>Maßstab:</u> letzte Bearbeitung: VN 07.07.2023

fettgedruckt: zwingend auszufüllen

Maßnahmenblatt VI a „Einzelbäume (heimische Gehölze)“ – Seite 1																	
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger															
Maßnahme Nr.																	
Zusatz-Code	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes																
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche																	
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)														
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt															
Eigentümer																	
Ausgangs- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)															
Ziel und Beschreibung der Maßnahme																	
<u>Ziel:</u> Entwicklung von Laubbaumreihen, -gruppen oder einzeln wachsenden Laubbäumen aus heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Arten. Anrechnung von 10 m² pro Hochstamm. <u>Beschreibung:</u> • Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm • Abstand der Bäume untereinander ca. 8m. • Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“). • Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 <u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung), an Wegen Dreibock • Verbißschutz: Einzelstammschutz (Drahtrose) aus rehwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle • Abbau nach 5 - 8 Jahren <u>Arten / Gehölzwahl:</u> <table border="0"> <tr> <td>eher trockene Standorte:</td> <td>eher feuchte Standorte:</td> </tr> <tr> <td>Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)</td> <td>Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)</td> </tr> <tr> <td>Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)</td> <td>Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>)</td> </tr> <tr> <td>Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)</td> <td>Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)</td> </tr> <tr> <td>Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)</td> <td>Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)</td> </tr> <tr> <td>Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)</td> <td>Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)</td> </tr> <tr> <td>Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)</td> <td></td> </tr> </table>				eher trockene Standorte:	eher feuchte Standorte:	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	
eher trockene Standorte:	eher feuchte Standorte:																
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)																
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>)																
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)																
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)																
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)																
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)																	

Stadt Visselhövede

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 60
- Verbrauchermarkt Stadtmitte –

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

01-03-2024

1 Aufgabenstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Visselhövede befindet sich bereits ein Combi-Verbrauchermarkt. Im Plangebiet ist gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für den „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ ein Sondergebiet für einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.

Wesentliche Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (z. B. im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen, auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt) sind gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO regelmäßig anzunehmen, wenn eine Geschossfläche von 1.200 m² überschritten wird.

Der Verbrauchermarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 der Stadt Visselhövede überschreitet bereits eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m². Er soll nun hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) von bisher 2.000 m² auf 2.300 m² erweitert werden.

Gemäß vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan erhöht sich zukünftig die Grundfläche durch bauliche Anlagen um insgesamt knapp 260 m².

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nummer 18.8 in Verbindung mit Nummer 18.6.2 ist, sofern der jeweilige Prüfwert (1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes geändert wird, eine sog. allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um zu klären, ob für das geplante Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

Dies ist insbesondere von Bedeutung, da bei Erforderlichkeit einer UVP die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für diesen B-Plan ausgeschlossen wäre.

2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung sind in Anlage 2 des UVPG festgelegt und wurden entsprechend übernommen.

1.	Merkmale des Vorhabens	Beurteilung
1.1	Größe des Vorhabens	Gesamtes Plangebiet: ca. 1,07 ha, davon bereits bestehendes Sondergebiet (geteilt in 3 einzelne SO): 0,8 ha, ca. 0,08 ha Mischgebiet und ca. 0,2 ha öffentliche Verkehrsfläche <u>Bestand:</u> SO1 zul. Verkaufsfläche Vollsortimenter: 2.000 m², SO2 zul. Verkaufsfläche Apotheke: 200 m², SO2 zul. Verkaufsfläche kleinfl. Einzelhandelsbetrieb: 100 m², keine Festlegung der überbaubaren Grundfläche, d. h. aktuell bereits über 90% Versiegelung, Geschossigkeit: SO1: eingeschossig SO2: zweigeschossig SO3: zweigeschossig/eingeschossig

		<u>Planung:</u> Erhöhung der zul. Verkaufsfläche des Vollsortimenters max. 2.300 m ² , dazu Verlegung der Baugrenze und bauliche Erweiterung gem. VEP um insgesamt lediglich ca. 260 m²
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	In der unmittelbaren Umgebung des Planänderungsgebietes wird zeitgleich die Erweiterung eines Discounters bauleitplanerisch vorbereitet. Auch hier werden lediglich bereits zuvor versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Momentan findet wöchentlich der Wochenmarkt auf Teilen der Änderungsfläche statt. Die bisherige Stellfläche verringert sich durch die Erweiterung des Combi-Marktes um ebendiese Flächen. Hierfür kann in Abstimmung mit der Stadt Visselhövede voraussichtlich durch Verschiebung auf dem Grundstück Ersatz geschaffen werden.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Durch das Vorhaben wird eine bereits vollständig versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Es werden daher trotz der Erhöhung der Grundfläche des Gebäudes keine Flächen zusätzlich versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits durch die vorhandene Versiegelung vorbeeinträchtigt, bzw. gestört. Innerhalb des Planänderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund der Versiegelung lediglich eingeschränkt möglich. Im Zuge des erforderlichen Bauantragverfahrens ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen, in dem Maßnahmen zur Verbesserung getroffen werden können. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der Fläche durch den Einzelhandelsbetrieb mitsamt Stellplatzfläche ist die Attraktivität des Gebietes für Pflanzen und als Lebensraum für Tiere als bereits erheblich eingeschränkt, bzw. als sehr gering anzusehen. Da alle für die Erweiterung in Anspruch genommenen Flächen bereits versiegelt sind, sind keine negativen Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen zu erwarten.
1.4	Abfallerzeugung	Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet erhöht sich. Mit der Erweiterung sollen jedoch im Wesentlichen die Warenpräsentation, die Kundenlaufwege sowie die internen Logistikabläufe optimiert werden. Es ist daher nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Abfallmengen zu rechnen. Die Verwertung von Verpackungsmaterial etc. beim Betrieb eines Verbrauchermarktes ist gesetzlich geregelt, es sind keine negativen Auswirkungen auf die Abfallerzeugung zu erwarten.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Von Einzelhandelsstandorten gehen üblicherweise keine nennenswerten Umweltverschmutzungen in Form von stofflichen Einwirkungen auf die Naturgüter aus. Hinsichtlich der Lärmemission sind bei Beibehaltung der betrieblichen Abläufe und der vorgegebenen Erschließung keine relevanten Änderungen zu erwarten. Bereits durch den bestehenden Bebauungsplan wird eine nächtliche Anlieferung von Waren (zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) ausgeschlossen. Daran wird festgehalten. Der Einfluss auf die Verkehrsmenge durch die Planung ist nur marginal.

		Das für die Erweiterung des benachbarten ALDI-Marktes erstellte Lärmschutzgutachten gibt ebenfalls einen Ausschluss der Nachtanlieferung vor. In der Tagzeit sind hingegen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten. Ähnliches ist für den Combi-Markt zu erwarten.
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Anfälligkeit für Störfälle gem. Störfallverordnung	Keines.
1.7	Risiken für die Menschliche Gesundheit	Keine
2.	Standort des Vorhabens Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Die Änderungsfläche ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ nahezu vollständig als Sondergebiet mit entsprechender Erschließungs- und Stellplatzstruktur ausgewiesen. Nennenswerte Änderungen gegenüber bestehenden Abläufen ergeben sich durch die nur sehr kleinteilige Erweiterung nicht.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)-	Auswirkungen auf Biotope, Tiere und Pflanzen, Boden, Oberflächengewässer, Grundwasser, die Schutzgüter Klima und Luft durch das Vorhaben sind nicht erkennbar. Durch den Anbau werden ca. 260 m ² Fläche zusätzlich überbaut, die jedoch bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Form einer Pflasterfläche nahezu vollständig versiegelt sind. Die derzeit vorhandene bauliche Struktur des Plangebietes ist auf der zur Goethestraße abgewandten Gebäudeseite zudem nicht von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und bereits durch die vorhandene Einzelhandelsbebauung vorgeprägt, so dass die Eingriffe als vertretbar angesehen werden können.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000 - Gebiete	nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete	nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen
2.3.5	Naturdenkmäler	nicht betroffen
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile,	nicht betroffen
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope	nicht betroffen

2.3.8	Wasserschutzgebiete, Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG), Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	Visselhövede ist gem. RROP als Grundzentrum eingestuft und hat als solches u.a. die Aufgabe zentralörtliche Einrichtungen, Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs für die Bevölkerung zu sichern und ggf. bedarfsgerecht anzupassen. Diesem Ziel entspricht die vorliegende Planung.
2.3.11	Baudenkmale, Denkmalensembles und Bodendenkmale usw.	Baudenkmale, Denkmalensembles und Bodendenkmale usw. sind im unmittelbaren Plangebiet nicht bekannt. Die nächsten Baudenkmale befinden sich in der Goethestraße 2 bzw. 22. Die vorgesehene, nur kleinteilige Erweiterung im rückwärtigen, von der Goethestraße abgewandten Bereich, hat aber keine Auswirkung auf die denkmalgeschützten Bestände.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Durch das Vorhaben sind nur sehr kleinräumige Auswirkungen zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. eine nennenswerte Erhöhung von Beeinträchtigungen gegenüber der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die verkehrliche Situation auf dem Stellplatz des Verbrauchermarktes wie auch in den Zufahrtsbereichen in Richtung Wiesenstraße und Süderstraße wird sich gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändern.
3.2	- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen der Planung liegen nicht vor.
3.3	- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund der nur sehr geringen Größe des Vorhabens und bestehender Vorbelastungen am Standort (vorhandene, bestehende Bebauung und Versiegelung, siedlungstypische geringe Naturnähe der Biotope usw.) kommt es nicht zu Auswirkungen mit besonderer Schwere. Es sind keine Wirkfaktoren erkennbar, die zu einer besonderen Komplexität der Auswirkungen, z. B. in Form von Wirkungsketten oder Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern o.ä., führen könnten.
3.4	- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
3.5	- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt und wird als Verbrauchermarkt mit Stellplätzen und Zuwegungen in der bisherigen Form weitergenutzt. Zusätzliche irreversible

		Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
3.6	- dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben	Durch die Erweiterungspläne des an das Plangebiet angrenzenden Discounters wird die bestehende Einkaufslage insgesamt modernisiert, aktuellen Flächenansprüchen angepasst und somit attraktiver. Nennenswerte negative Auswirkungen werden aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht erwartet. Durch die Änderungen werden keine, bzw. nur geringfügig versiegelte Flächen erzeugt werden. Die betrachteten Flächen sind bereits überbaut, bzw. als Stellplatzfläche zu weiten Teilen versiegelt.
3.7	- der Möglichkeit, die Auswirkung wirksam zu vermindern	Kein Erfordernis

3 Schlussfolgerung

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitte“ liegt inmitten der bebauten Ortslage Visselhövedes. Der Großteil des Plangebietes ist bereits als Sondergebiet ausgewiesen und zu großen Teilen versiegelt. Im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens werden bereits versiegelte Flächen überbaut und keine Flächen zusätzlich versiegelt, so dass sich diesbezüglich keine Änderung ergibt.

Da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung vorhanden sind und Schutzgebiete jeglicher Art weder direkt noch indirekt betroffen sind, können negative Auswirkung auf Tiere und Pflanzen nahezu ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Erhöhung der Lärmemissionen ist aufgrund der bestehenden Nutzung und der nur geringfügigen Erweiterungsabsichten nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch weiterhin unterschritten werden, so dass diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auf das Ortsbild hat das Vorhaben keine nennenswerten negativen Auswirkungen.

Das Gesamtrisiko für die Umweltbelange ist in der Summe als nur sehr gering einzuschätzen.

Aus diesem Grund ist nach gutachtlicher Auffassung **keine UVP-Pflicht** festzustellen.