

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB:			
1 1.1	Private Einwendung Schreiben vom 03.07.2024	Annahmen zum Bestand <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück Wiesenstr. 1 mit der im Jahre 2003 ausgewiesenen Flurstück-Nummer 38/10, heute 38/38, liegt gemäß dem Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet. 2. § 6 Baunutzungsverordnung: „Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, <u>die das Wohnen nicht wesentlich stören</u>.“ 3. Beide Nutzungsarten sind durch die Nebeneinanderstellung ausdrücklich gleichberechtigt. Gleichwohl wird in den Gesetzestexten das Wohnen in den Vordergrund gestellt, das durch die Integration von Arbeitsstätten die Qualität des urbanen Lebens gesteigert werden soll. 4. Eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten darf optisch nicht dominieren, zulässig ist, dass einer der Teilbereiche in seiner Nutzungsart prägend ist. 5. Mit dieser Nutzungsmischung geht also eine gegenseitige Rücksichtnahme einher, auch dort, wo gewerbliche Nutzungen überwiegen. 6. Ruhezeiten werden definiert ab 20:00 Uhr und laufen bis 7:00 Uhr am darauffolgenden Morgen (NLärmSchG § 2 Abs. 2). Das kann auch für geräuschemittierende Anlagen gelten. 7. Die Immissionsschutzverordnung hat das Ziel, dass das Laufenlassen von Motoren unterbunden werden muss, weil das dem Lärmschutz dient. 8. Vorgaben aus den Gesetzen und Verordnungen sind das eine, die subjektive Wahrnehmung und reale Möglichkeit von schädigenden Einflüssen auf die konkrete Situation am Ort verlangen eine verantwortungsvolle und gesundheitserhaltende Planung und Maßnahmendurchführung von politisch Verantwortlichen wie 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <p>Für das genannte Flurstück besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Aus dem FNP lassen sich noch keine konkreten Baurechte oder Schutzansprüche ableiten. Es kann für das genannte Grundstück jedoch ein „faktisches Mischgebiet“ i.S.d. § 34 BauGB bei der Bewertung der dort zulässigen Nutzungen und des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches dieses Bereiches zu Grunde gelegt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die immissionssensiblen Nutzungen, die im Rahmen der hier in Rede stehende Planung in der Umgebung des Plangebietes zu berücksichtigen sind, wurde auch das Grundstück des Einwenders als maßgeblicher Immissionsort erkannt und dementsprechend als „IO 6“ mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am IO 6 die Immissionsrichtwerte am Tage (6-22Uhr) als auch in der Nachtzeit (22-6Uhr) für ein Mischgebiet sicher eingehalten und im am stärksten belasteten 1. Obergeschoss 44 dB(A) zur Tagzeit betragen. Der maßgebliche Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tage (6-22 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht wird durch die hier in Rede stehende Planung somit deutlich um 16 dB(A) (tags) unterschritten. In der Nachtzeit sind keine zusätzlichen Immissionen aus dem Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Eine unmittelbare, erhebliche Belastung dieses IO 6 oder eine Beeinträchtigung des Rücksichtnahmegebietes ist durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht erkennbar. Dazu trägt auch bei, dass die Haupterschließung</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>von Verantwortlichen in der Exekutive (Lokale Verwaltung und ausführende Behörden und Institutionen).</p> <p>9. Die im Entwurf des B-Plan 63 wissenschaftlich ermittelten Ergebnisse der Untersuchung von Einflüssen auf die benachbarte „Schutzbedürftige Wohnbebauung“ (T&H Ingenieure) müssen für die Nutzungsart Wohnen auch in diesem Verfahren ein besonderes Gewicht erhalten.</p> <p>10. Wie bisher werden die Nutzungsarten eines „Sondergebietes“, künftig „Sonstiges Sondergebiet“, (Plangebiet) mit der bestehenden Ansiedlung eines „Großflächigen Handelsbetrieb“ nach § 11 (2) Satz 2 und eines Mischgebietes (Bestand Wiesenstraße westlich des Plangebietes) auch weiterhin direkt in Nachbarschaft stehen.</p> <p>11. Die direkte Nachbarschaft wird dokumentiert in Abbildung 2 „Schalltechnische Untersuchung“ des Büro für Lärmschutz vom 17.01.2024 (Seite 7 der Begründung), als Immissionsorte IO 1 bis IO 7, für die Wiesenstraße IO 1,2,5 und 6, für die Süderstraße IO 3,4 und 7.</p> <p>12. Das Grundstück Wiesenstraße 1 ist als IO 6 gekennzeichnet.</p> <p>13. Auch wenn das sogenannte „Rücksichtnahmegebot“ im Baurecht sich nicht auf Nachbargrundstücke bezieht, ist dem Tatbestand der betroffenen Immissionsorte Rechnung zu tragen. Es muss sinngemäß in Anwendung gebracht werden. Die „Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der emittierenden Anlage“ ist Bestandteil der Zuordnung von Immissionsorten und darf nicht an der Flächennutzungsplangrenze aufhören.</p>	<p>dieses Plangebietes nicht über die Wiesenstraße, sondern über die Süderstraße erfolgt.</p> <p>Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung des Einwenders durch die vorliegende Planung ist somit nicht erkennbar und wird auch nicht substantiiert vorgetragen.</p>
1.2 1.2.1		<p>Forderungen an die Planung und Durchführung des Plangebietes als Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p> <p>Das künftige Sonstige Sondergebiet grenzt unmittelbar an das Mischgebiet Wiesenstraße an, in dem Wohnen neben Gewerbe als gleichberechtigte Nutzungsart festgeschrieben ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre durch Liefer- und Kundenverkehre wurden in dem Lärmschutzgutachten bei der Ermittlung des</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Für die Nutzungsart Wohnen an der Wiesenstraße 1 und weitere Einfamilienhäuser im Verlauf der Wiesenstraße sind Begrenzungen der Emissionen aus dem Sondergebiet unabweisbar.</p> <p>Auf die Begründung -Teil C- zur 1. Änderung des BPl Nr. 63 als Sitzungsvorlage der o.9 Stadtplanung Olaf Schramme wird Bezug genommen:</p> <p>Erfordernis der Planaufstellung</p> <p>Seite 4: „Die Verkaufsfläche soll von 860 auf 1.105 m² erweitert werden.“</p> <p>Die Erweiterung um nahezu 30 % (28, 48) und die damit einhergehende Erweiterung von Warenangebotsvielfalt wird einen erhöhten Verkehrsfluss auslösen. Die Zunahme der Bewegungen von Kundenan- und abfahrten führt zu einer weiteren Belastung durch Luftverschmutzung und Lärmeinwirkung. Die direkten Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen werden im Folgenden detailliert besprochen.</p>	<p>Emissionsgeschehens vollumfänglich berücksichtigt. Diese führen nicht zu erheblichen Immissionen im Bereich des IO6.</p> <p>Dabei wird nicht verkannt, dass Schallemissionen aus dem Plangebiet an den untersuchten Immissionsorten wahrnehmbar sein werden. Diese bewegen sich jedoch innerhalb des Zumutbaren, da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich unterschritten und die Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzungen vollumfänglich berücksichtigt werden.</p> <p>Die Lärmeinwirkungen, die sich aus dem potentiell höheren Kundenaufkommen ergeben, sind in dem erstellten Lärmschutzgutachten bereits berücksichtigt. Die verkehrstechnischen Belange zur verkehrlichen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Zufahrten ist ebenfalls mit positivem Ergebnis untersucht worden.</p> <p>Im Hinblick auf eine Luftverschmutzung und auch die Entstehung von Treibhausgasen durch den Kfz-Verkehr wird darauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass die Planung insgesamt nicht zu einer Erhöhung der Treibhausgasemissionen beiträgt, da es sich bei der Erhöhung der Kundenfrequenz an diesem Standort i.d.R. nicht um Neuverkehre, sondern um Verlagerungen von anderen Einzelhandelsstandorten handelt, die ebenso mit dem Kfz angefahren würden.</p>
1.2.2		<p>Lage im Raum / Bestand</p> <p>Seite 5: „Die LKW-Anlieferung erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der Süderstraße“.</p> <p>Die aktuelle Situation stellt sich so dar, dass weder das Verkehrszeichen an der Zufahrt zum Parkplatz in der Wiesenstraße</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Lieferverkehr für den hier konkret geplanten Discounter erfolgt ausschließlich über die Süderstraße und außerhalb der Nachtzeiten i.S.d. TA-Lärm (22-6 Uhr).</p> <p>Die Sicherung dieser Beschränkung auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung kann auf Ebene der</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>(3,5 t) beachtet, noch dass die Unzulässigkeit von Nachtfahrten eingehalten wird, nachweislich fahren schwere LKW ab spätestens 4:00 Uhr durch die Wiesenstraße auf den Parkplatz zu den Märkten. Begründet wird das auch damit, dass die LKW, wenn sie von der Süderstraße kämen nicht rückwärts an die Märkte heranfahren könnten.</p> <p>Forderung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. An der Zufahrt von der Goethestraße in die Wiesenstraße ist ein Schild aufzustellen, dass den Schwerverkehr fernhält (VZ 253) 2. Die „einzurichtende Tempo – 30 – Zone“ ist ab Einfahrt von der Goethestraße in die Wiesenstraße einzurichten. 3. Die in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 – Verbrauchermarkt Stadtmitte vom 12.03.2024 auf Seite 14 unter Ziffer 4.4 Verkehr ausgeführte Anmerkung: „Die Warenanlieferung (zu Combi und ALDI) darf auch weiterhin ausschließlich über die Süderstraße erfolgen. Die Wiesenstraße ist überwiegend eine Wohnstraße und nicht für die Aufnahme der Lieferverkehre geeignet.“ ist verwaltungsseitig in eine wirksame Exekutive incl. Kontrolle zu überführen. 4. Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG fordert die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen bei der Zuordnung von Planungsgebieten. Der Sinn von § 50 ist die Verhinderung des Heranrückens von z.B. Gewerbebetrieben an Wohnbebauung. Die stete Veränderung der Wohnumfeldqualitäten seit 2003 (Beginn der Sanierung des Stadtkerns) erfordert eine strengere Bewertung der Auswirkungen der Planung. Die individuell stöempfindlichen Wohngebiete an der Wiesenstraße, aber auch in der Süderstraße, unterliegen seitdem einem erhöhten Immissionspotenzial und bedürfen erhöhten Schutzes. Die Planung 2003 war insofern nicht zukunftsorientiert. § 50 soll präventiv 	<p>Baugenehmigung durch Nebenbestimmung verbindlich gesichert werden.</p> <p>Auf die Anliefersituationen und -verkehre der weiteren in der Umgebung vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und Lebensmittelmärkte kann durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung kein Einfluss genommen werden, noch wirkt sich die Planung auf diese weiteren Nutzungen aus. Durch die hier in Rede stehende Bauleitplanung werden keine unzumutbaren Immissionen im Bereich der benachbarten Nutzungen hervorgerufen.</p> <p>Ein erhöhter Schutzanspruch der benachbarten Nutzungen ist auch unter Berücksichtigung der vergangenen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes nicht geboten.</p> <p>Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung an allen maßgeblichen Immissionsorten auch die für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Immissionsrichtwerte ausnahmslos einhält, so dass auch bei Berücksichtigung eines strengeren Bewertungsmaßstabes die Planung den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entspricht. Auch das Trennungsgebot des § 50 BImSchG ist nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Forderung zur Beschilderung der Wiesenstraße (VZ 253 und Tempo-30-Zone) wird verwaltungsseitig geprüft. Ein unmittelbarer Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht, da die Zufahrt von Schwerverkehr auf den Parkplatz des zentralen Versorgungsbereiches von der Wiesenstraße bereits heute auf Grund der Beschränkung auf Fahrzeuge bis 2,8t unzulässig ist. Die Anlieferung des hier neu geplanten Marktes erfolgt ausschließlich über die Süderstraße.</p> <p>Vertragliche Regelungen zu den Anlieferzeiten sind nicht erforderlich. Erforderliche Beschränkungen können auf</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>wirken und verlangt, dass das BImSchG auch unter den Lärmschwellen zum Tragen kommt. Für die Wiesenstraße 1 wird dies geltend gemacht. Eine „bestmögliche Luftqualität“ ist nicht gewährleistet. Darüber hinaus ist anzugeben, ob das „Abstandsgebot Nordrhein-Westfalen“ in der Planbegründung aufgenommen werden und ggf. mindestens dessen Anwendung geprüft werden muss.</p> <p>5. Es muss geprüft werden, ob durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und dem Gewerbetreibenden ALDI gewährleistet werden kann, dass die Einschränkungen zum Zufahrtsrecht und zu den Nachtzeiten (20:00 bis 07:00 Uhr) nachweislich erfüllt werden.</p>	<p>Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durch Nebenbestimmungen gesichert werden.</p>
1.2.3		<p>Seite 14: Ziffer 6.7 und 6.7.1</p> <p>Wie schon soeben beschrieben, ist die Zufahrt von LKW aus der Wiesenstraße ausnahmslos zu unterbinden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Zufahrt für Lkw in Richtung des Plangebietes über die Wiesenstraße ist auf Grund der Zufahrtsbeschränkung (2,8t) nicht zulässig.</p>
1.2.4		<p>Seite 20: 2 Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele</p> <p>Mit der Formulierung „Die Erweiterung führt potenziell zu einem höheren Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Lärmemissionen sowie zu einem potenziell erhöhten Lieferverkehr“ wird die schon oben von mir vermutete Prognose voll bestätigt. Daher sind die in den Punkten 1 bis 5 angeführten Bedenken voll zu berücksichtigen und nachhaltige Maßnahmen zur Abwendung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Seite 22) und des Schutzgutes Luft und Klima (Seite 25) vorzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das potenziell erhöhte Verkehrsaufkommen wurde vollumfänglich bei der Bewertung der planbedingten Emissionen und Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte berücksichtigt.</p>
1.2.5		<p>Seite 28: 4.2.1 Schutzgut Mensch (§ 1 (6) Nr. 7c) BauGB</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Es ist un schlüssig, hier zu beschreiben, dass „die Planung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der mit dem Vorhaben verbundenen Schallemissionen ... für die zu betrachtenden schutzwürdigen Immissionsorte (Anmerkung: Wohngebäude) führen“ würden. Un schlüssig, weil zu Ziffer 2 (siehe oben) mit einer potenziellen Erhöhung der Lärmemissionen aufgrund des potenziell höheren Verkehrsaufkommens gerechnet werden muss. Es wird geltend gemacht, dass der Rückgriff auf „wesentliche Erhöhung“ angesichts der immer mehr um sich greifenden Lärmemission sowohl aus den Nebeneffekten eines großen Einzelhandels (z.B. Einkaufswagen, Entladevorgänge an den LKW's) wie auch ganz allgemein aus der umliegenden Struktur (ansteigender Lärm von der Goethestraße als Bundesstraße) nicht als ausschließlicher Maßstab angewendet wird, da er rein statistischer Natur ist. Das „Wohlbefinden“ wird eindeutig beeinträchtigt, wenn 30 % mehr Verkehr durch die Zufahrten und erhöhter Lieferverkehr durch die Ausweitung der Verkaufsflächen zu erwarten sind. Es wird bestritten, dass die Immissionsgrenzwerte so ohne weiteres wie in der Statistik ausgewiesen übernommen werden müssen, da es bundesweit auch andere Grenzwerte gibt, die lokal Rechtswirkungen haben. Dazu später bei der Befassung mit dem Lärmschutzgutachten. Zur „Nachtanlieferung“ siehe meine Ausführungen weiter oben.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Nutzung innerhalb des Plangebietes als auch durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Einzelhandelsnutzungen vorbelastet. Die mit der Planung verbundene Erhöhung der Verkaufsfläche führt nicht in der Art zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch, dass dies zu einer Versagung der Planung führen muss. Dabei sind neben den reinen verkehrlichen Auswirkungen einschl. der damit verbundenen Schallemissionen auch die weiteren städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mit zu betrachten. So dient die Sicherung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere dem Menschen, um sich wohnortnah mit den Dingen des täglichen Bedarfs versorgen zu können, was insgesamt zur Attraktivierung auch des Wohn- und Arbeitsstandortes Visselhövede beiträgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des „Schutzgutes Mensch“ durch die planbedingten Schallimmissionen ist nicht erkennbar.</p>
1.2.6		<p>Seite 29: 4.2.7 Schutzgut Klima/Luft</p> <p>Die soeben gemachten Anmerkungen gelten auch für die „geringfügigen Auswirkungen“ der Maßnahme auf die Luftqualität. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 30 % führt zu nicht unwesentlichen zusätzlichen Luftbelastungen für die umliegenden „schutzwürdigen Immissionsorte 1 – 7. Mehrfach „geringfügige Auswirkungen“ führen in der Summe zu „nicht geringfügigen Auswirkungen“.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Planung gehen auf Grund der im Umweltbericht beschriebenen Wirkungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft einher.</p> <p>Bei der Betrachtung des Verkehrsaufkommens ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Großteil dieser zusätzlichen Verkehre innerhalb des Plangebietes um Verlagerung von anderen Nahversorgungsstandorten handeln wird und dieses Verkehrsaufkommen großräumig betrachtet nicht neu entsteht.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			Auch hier wird auf die städtebaulichen Ziele der Planung verwiesen, den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Visselhövede zu stärken und zu attraktivieren, um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.
1.2.7		<p>Seite 33: 4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten</p> <p>Aus meiner Sicht handelt es sich, wie jetzt mehrfach dargestellt, nicht um „geringfügige Umweltauswirkungen“. Das Baugesetz (Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)) schreibt vor, dass „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ untersucht werden müssen, wenn Zweifel an der derzeitigen Definition des Schweregrades der Umweltauswirkungen geltend gemacht werden.</p> <p>Es wird eine Erklärung verlangt, ob die Planungsüberlegungen sich auf die „direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken“.</p>	<p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Sinne der rechtliche gebotenen Umweltprüfung sind ernsthaft zu betrachtende Planungsalternativen, die ggf. zu einem geringeren Eingriff in die zu betrachtenden Schutzgüter führen, nicht erkennbar.</p> <p>Dies liegt auch darin begründet, dass das Vorhaben wie das hier geplante vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Kommunen realisiert werden sollen. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine Bebauung in gleicher Intensität (überbaute Fläche) vorhanden, so dass die bloße Änderung der zulässigen Verkaufsfläche und Neuerrichtung/ Umbau des vorhandenen Marktes auch summarisch betrachtet nicht zu den befürchteten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter führen wird.</p> <p>Eine ausreichende Betrachtung und Bewertung der Planwirkungen und Schutzgüter ist der Begründung bereits zu entnehmen.</p>
1.2.8		<p>Seite 34: 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung</p> <p>Es wird aus den oben ausgeführten Gründen bestritten, dass „die Änderung des BPlan 63 zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, ..., Luft ... führt“, und dass „eine wesentliche Veränderung der ... Umweltauswirkungen nicht erkennbar ist.“ (Siehe auch Bedenken des Landkreises vom 9.1.2024, denen zwar durch Aktualisierungen nachgekommen wurde, die aber aus o.g. Gründen bestritten werden.)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der betrachteten Schutzgüter ist auch bei Betrachtung der vorgetragenen Hinweise nicht erkennbar.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
1.3 1.3.1		<p>Abwägungsdokumentation:</p> <p>Seite 3/11: Ist die von der Nds. Landesstraßenbehörde „abschließende Stellungnahme“ nachgereicht? Ist die Zustimmung der Landesbehörde eingegangen?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde gutachterlich und in Abstimmung mit der NLSTV nachgewiesen, dass die verkehrlichen Belange vollumfänglich berücksichtigt sind. Änderungen an der Anbindung des Plangebietes gehen mit der Planung nicht einher.</p>
1.3.2		<p>Seite 7/11: Wie ist die aktuelle Stadtseitige Beurteilung der Annahme der IHK Stade, dass die zusätzliche Ausweisung von 1.700 m² Verkaufsfläche (EDEKA) zu einer Überreizung der Kaufkraft Visselhövedes führen würde?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die IHK zu der vorliegenden Planung keine Bedenken vorträgt.</p> <p>Die in der aktuellen Stellungnahme der IHK vorgetragenen Hinweise werden durch die Stadt Visselhövede im Rahmen der gegenwärtig laufenden Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf die vorliegende Planung gehen damit jedoch nicht einher.</p>
1.4 1.4.1		<p>Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des ALDI Marktes (23. Februar 2024)</p> <p>Seite 4: Luftbild. Als Alternativplanung ist in Erwägung zu ziehen, dass die LKW-Anlieferungen komplett über die Zuwegung aus der Süderstraße zum Markt Rossmann erfolgt. Der Markt grenzt direkt an die verkehrliche Infrastruktur an dieser Stelle. Es wird um Prüfung gebeten.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der bestehende ALDI-Markt verfügt bereits über eine entsprechende verkehrliche Anbindung an die Süderstraße, die weiterhin genutzt werden soll. Eine Verlagerung des Anlieferbereiches mit zusätzlichen Anbindungen an das Straßennetz ist verkehrstechnisch nicht sinnvoll. Auch aus schalltechnischer Sicht ist eine räumliche Verlagerung des Anlieferbereiches nicht erforderlich.</p>
1.4.2		<p>Seite 6: Meine Ausführungen oben werden durch die Angaben in diesem Bericht (Verkehrszählung Februar 2023) noch einmal präzisiert: Verkehr auf der Goethestraße, der sich schalltechnisch, wenn auch in geringerem Maße, aber mit höherem Wahrnehmungsempfinden in Schlafzeiten, vor allem nachts, bis in die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die weiteren Nutzungen und Verkehre im Umfeld des Plangebietes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Räume des Immissionsortes 6 (Wiesenstraße 1) auswirkt (gerundet): 11.000 Fahrzeuge. Auf der Wiesenstraße werden 1.100 Fahrzeuge gezählt. Der Mittelwert für die Woche beträgt 13.200 auf der Goethestraße und 1.300 auf der Wiesenstraße. Zu den Parkflächen werden 1.500 Zufahrten und 1.500 Abfahrten „angenommen“, also zusammen 3.000 insgesamt. Für die Zu- und Ausfahrt Wiesenstraße werden 20 % des Gesamtaufkommens gerechnet, das sind 600 Zu- und Ausfahrten, die an Werktagen den Immissionsort 6 (Wiesenstraße 1) streifen, und zwar an der Seite, wo die Erholungsflächen und an der Vorderseite, wo zum Teil auch Schlafräume liegen. An der Rückseite (Erholungsfläche) grenzt die Parkfläche und der Zu- und Abgangsverkehr des Einzelhandels Blumen Müller. An der Seite zur Goethestraße befinden sich unmittelbar Parkflächen des Betriebes (ehemals Steuerbüro Gyo). Es fehlen dort Bepflanzungen, die Lärm- und Luftbeeinträchtigungen abhalten könnten.</p>	<p>Die planbedingten Auswirkungen auf den Verkehr und auch die damit verbundenen Schallemissionen wurden gutachterlich ermittelt. Die Planung führt danach nicht zu erheblichen Schallemissionen im Bereich des Immissionsortes 6. Vielmehr wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an dem IO 6 deutlich unterschritten werden. Maßnahmen, die ggf. zu einer Reduzierung auch von anderen Immissionen im Umfeld des Plangebietes führen, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahren.</p>
<p>1.5 1.5.1</p>		<p>Lärmschutzgutachten 17.01.2024 Büro für Lärmschutz Papenburg</p> <p>Seite 4: Ausgangsdaten 3.1.2 Normen</p> <p>„DIN 18005, Teil 1“: Das Bundesumweltamt hat in seinem <u>Abschlussbericht vom Februar 2022</u> darauf hingewiesen, dass die DIN 18005, Teil 1 aktualisiert wurde mit der Fassung 18005 (2022-02). Für „urbane Gebiete“, dass hier nicht Planungsgegenstand ist, wurden die Grenzwerte um 3 Punkte herabgesetzt, was auf eine höhere Bewertung des Schutzgutes Mensch schließen lässt. Analog müsste auch im Mischgebiet eine entsprechende Herabsetzung vorgenommen werden, und wenn dies auch nicht auf dem Wege einer Verordnung oder einer DIN-Norm geschieht, dann müsste es in der real gestaltbaren Planung und Auslegung eigener Festsetzungen in der Abwägung erfolgen, um den</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die planbedingten Immissionen gem. TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere auch am IO 6, z.T. deutlich unterschritten werden.</p> <p>Dem Lärmschutzgutachten liegen wie dort aufgeführt, die jeweils aktuellen Stände z.B. der DIN 18005 und TA-Lärm zu Grunde. Aktuell ist die DIN 18005 von Juli 2023.</p> <p>Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 unterscheidet bei den Orientierungswerten nicht zwischen Mischgebieten und Urbanen Gebieten. Hier gelten für beide dieselben Orientierungswerte für sowohl für Verkehrs- als auch Gewerbelärm.</p> <p>Die TA-Lärm hingegen unterscheidet hier zwischen Mischgebieten und urbanen Gebieten und lässt für „urbane Gebiete“ zur Tagzeit um 3 dB(A) höhere Immissionen zu.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Interessenausgleich zwischen Wohnen und Gewerbe auch für die Zukunft sicherzustellen.</p> <p>Die TA-Lärm wird als „Orientierungshilfe“ beschrieben, sie ist also keine Verordnung, noch weniger ein Gesetz. Das müsste die Planung veranlassen, neben der Stärkung des Gewerbe-standortes ALDI die Stärkung des Schutzbedürfnisses im Bereich Wohnen wegen des Gleichstellungsgrundsatzes im Mischgebiet ebenso zu stärken. Das könnte bedeuten, dass mit jeder Aufwertung des Gewerbe-Bereiches eine Aufwertung des Bereiches Wohnen durch das Herabsetzen des Grenzwertes zu Tages- und Nachtzeiten einhergeht. Das wäre verantwortliche, zukunftsgerichtete Planung und Abwägung!</p> <p>Die zuverlässige Rechtsbindung bleibt trotzdem gegeben, da „die TA-Lärm im Allgemeinen als Normenkonkretisierende Verwaltungsvorschrift für die Behörden eine mittelbare rechtliche Außenwirkung besitzt“ (Bericht Bundesumweltamt)</p> <p>Frage: <u>Ist diese Neufassung 18005 (2022-02) bei dem Lärmschutzgutachten angewendet worden?</u></p>	<p>Insofern wird Nutzungen innerhalb urbaner Gebiete am Tage ein entsprechend geringeres Schutzniveau zugemutet. In der Nachtzeit wiederum ist das Schutzniveau identisch.</p>
1.5.2		<p>Der Abschlussbericht des Bundesumweltamtes Februar 2022 stellt klar: „Die planende Kommune hat das <u>Gebot der planerischen Konfliktbewältigung</u> zu beachten. Dieses sieht vor, dass jeder Bauleitplan die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen muss und der Plandurchführung nur das überlassen darf, was diese an <u>zusätzlichem Interessenausgleich</u> tatsächlich zu leisten vermag. Werden die Lärmrichtwerte bei der geplanten Ausweisung ... nicht oder auch nur „knapp“ eingehalten, ist die Kommune gezwungen, Vorkehrungen zu treffen, um diese Exposition zu reduzieren.“</p> <p>Das bedeutet auch, dass <u>vor bauseitigen Veränderungen</u> am Bestand eines Immissionsortes (IO 1 – 7) die unverträgliche Nutzung mithilfe der Planung zu unterbinden ist.</p> <p>Weiter führt der Abschlussbericht aus: „Gesunde Wohnverhältnisse sind in Schlafräumen zur Nachtzeit in Wohngebieten nach der Rechtsprechung jedenfalls noch gewahrt, wenn</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die planbedingten Auswirkungen wurden korrekt ermittelt und bewertet.</p> <p>Erhebliche Konflikte mit den umgebenden Nutzungen wurden anhand der erstellten Gutachten nicht erkennbar. Insbesondere wurde nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht nur eingehalten, sondern z.T. deutlich unterschritten werden.</p> <p>In Bezug auf die genannten Werte zum gesunden Schlaf wird darauf hingewiesen, dass es sich um Werte innerhalb der Wohn- bzw. Schlafräume handelt.</p> <p>Die hier gem. TA-Lärm ermittelten Werte stellen die Immissionen an einem Immissionsort „0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Dauerschallpegel von 30 bis 35 dB(A) und Maximalpegel von 40 dB(A) am Ohr des Schläfers nicht überschritten werden. Aus Lärmwirkungssicht sollte jedoch zur Vermeidung von Schlafstörungen der Innenpegel nachts einen Dauerschallpegel von 25 dB(A) nicht überschreiten.“</p> <p>Und weiter: „Das Recht des Einzelnen auf körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG umfasst auch die staatliche Pflicht, „sich schützend und fördernd vor die in ihm genannten Rechtsgüter Leben und körperliche Unversehrtheit zu stellen“.</p> <p>Und weiter: „Die Quelle Gewerbelärm ist ebenfalls als Umgebungslärmquelle zu verstehen. Die durch Umgebungslärm verursachten gesundheitlichen Auswirkungen sind: Herz-Kreislauf-Erkrankungen, chronische Lärmbelästigung, Schlafstörungen, kognitive Beeinträchtigungen und dauerhafte Gehörschäden und Tinnitus (diese werden laut WHO als „entscheidende“ gesundheitliche Auswirkungen bezeichnet). „Wichtige“ gesundheitliche Auswirkungen sind pränatale Beeinträchtigungen und Fehlgeburten, Auswirkungen auf die Lebensqualität, das allgemeine Wohlbefinden und die mentale Gesundheit sowie metabolische (eine Reihe von einem Prozess auslösende) Auswirkungen. Um diese gesundheitlichen Auswirkungen zu begrenzen, empfiehlt die WHO (als sogenannte „starke“ Empfehlung), folgende Dauerschallpegel für den gesamten Tag L nicht zu überschreiten: Straßenverkehr von 53 dB(A)“.</p> <p>Fazit: Inwieweit die Immissionsrichtwerte Gesundheitsschäden wirksam unterbinden, bleibt dahingestellt. Die Einschätzung der Umweltbelastung des Schutzgutes Mensch durch Lärm ist so komplex, dass in der Abwägung mit der allgemein angewachsenen Belastung durch Lärm zukunftsorientiert strengere Maßstäbe anzuwenden sind. Der Gleichbehandlungsgrundsatz im Mischgebiet verlangt nach einer Aufwertung des Bereiches Wohnen, sobald der Bereich Gewerbe aufgewertet wird (siehe oben).</p>	<p>4109, Ausgabe November 1989“ (<i>Zitat Anhang TA-Lärm, A 1.3</i>) dar.</p> <p>Die Sicherung vor Außenlärm innerhalb der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18.005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Dies kann z.B. durch den Einsatz von Schallschutzfenstern erfolgen.</p> <p>Im hier vorliegenden Fall werden allerdings die Orientierungs- bzw. Richtwerte durch die vorliegende Planung so weit unterschritten, dass besondere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) nicht erforderlich werden.</p> <p>Eine Gesamtlärmbetrachtung ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht geboten. Das Lärmschutzgutachten weist vielmehr darauf hin, dass auf Grund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um mind. 5- 6 dB(A) eine Ermittlung der Lärmvorbelastung nicht geboten ist.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Statt einer Schalleinzelbewertung sollte eine Gesamtlärmbeurteilung vorgenommen werden, dazu siehe bereits oben Seite 5 und unten Seite 8.</p> <p>Die WHO befindet bei der Gesundheitswirkung „Schlafstörung“ die Schwelle des gesundheitsrelevanten Risikos bei einem Beurteilungspegel von 30 nachts als gesundheitsschädlich (Bericht Bundesumweltamt).</p>	
1.5.3		<p>Seite 5: Ausgangsdaten 3.1.4 Sonstige Grundlagen</p> <p>„Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umweltschutz 6. überarbeitete Auflage 2007“: In einer Bachelorarbeit 2021 an der Hochschule Mittweida, Fakultät Medien, ist die o.g. Parkplatzlärmstudie evaluiert worden. Im Mittelpunkt standen die Mittleren Maximalpegel für die beschleunigte Abfahrt und das Türeenschlagen von PKW sowie die Ableitung eines Handlungsleitfadens für die Verwendung dieser Daten in Schallimmissionsprognosen. Die Datenerhebungen in der bayerischen Studie gehen auf das Jahr 1999 zurück und bezogen sich dort auf technische Standards im Fahrzeugbau von Fahrzeugen aus den Jahren 1990 bis 1998. Die aktuellen Fahrzeuge haben einen neuen Standard, der sich direkt auf die Datenerhebung von Immissionen auswirkt.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fahrzeuge heute durch fortschrittliche Bauweisen wie leisere Türen, Schalldämmungen an Auspuffanlagen und Motorenräume bis hin zu Elektroantrieben mit (zunächst scheinbar) weniger Emissionen daherkommen.</p> <p>Das ist aber Zukunftsmusik. 2021 war der bundesweite Fahrzeugbestand mit 48 Millionen angegeben, Tendenz steigend. 65% sind benzinbetrieben, 31% dieselbetrieben, alternative Antriebe schlagen mit 3,6% zu Buche, davon sind elektrobetriebene Fahrzeuge lediglich zu 0,6% unterwegs. Es wird also noch lange dauern, bis die Fortschritte der Technik bei den Fahrzeugen in der Lärm- und Luftemissionsmessung ankommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verkehr auf öffentlichen Straßen ist grundsätzlich auf Grundlage der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zu ermitteln.</p> <p>Anlagenbezogene Emissionen wie Gewerbelärm und dazugehörige Parkplätze (wie hier vorliegend) sind auf Grundlage der TA-Lärm zu ermitteln.</p> <p>Insofern war hier der Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen nicht zu ermitteln.</p> <p>Soweit sich anlagenbezogener Lärm bis in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinzieht, ist dieser bei der Ermittlung nach TA-Lärm solange berücksichtigt, bis er sich mit dem allgemeinen Verkehrsaufkommen vermischt.</p> <p>Auf Grund des geringen planbedingten verkehrlichen Zusatzaufkommens ist ein anlagenbezogener Lärm auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Dem liegt auch die Tatsache zu Grunde, dass eine erhebliche Erhöhung der Lärmemissionen erst bei einer Erhöhung von 3 dB(A) (menschliche Wahrnehmbarkeitsschwelle) angenommen wird.</p> <p>Eine solche Erhöhung um 3 dB(A) bedeutet physikalisch eine Verdopplung der Schallenergie, was gleichbedeutend mit einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens ist. Ein solches Verkehrsaufkommen wird durch die hier in Rede stehende Planung weder an der Wiesenstraße noch in der Süderstraße auch nur annähernd induziert.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Kritisiert wird aber, dass die Messergebnisse an Fahrzeugen für das Schließen der Türen und Kofferraumklappen 22 Jahre alt und für die Beschleunigte Abfahrt sogar 35 Jahre alt gewesen sind, und dass einzelne Bewegungen wie das Türenöffnen nicht einbezogen worden sind. Auch wurde das Öffnen der hinteren Tür auf der Fahrerseite nicht berechnet, was aber zu höheren Schallpegeln führen würde.</p> <p>Bei der beschleunigten Abfahrt eines Fahrzeugs aus der Parkfläche werden in der zeitnahen Studie (2021) mittlere Messpegel in 7,50 m Entfernung von 59 dB ermittelt. Die Erholungsflächen im IO 6 (Wiesenstraße 1) liegen direkt neben der Zu- und Abfahrt, getrennt durch einen Holzschuttszaun, die Beschleunigung dann auf der Wiesenstraße selbst findet in weniger als 7,50 m Entfernung zu den Schlafräumen des IO 6 (Wiesenstraße 1) statt.</p> <p>Frage: <u>Wird also berücksichtigt, dass der private Parkplatz Combi und ALDI und die öffentliche Straße nach unterschiedlichen VO'en beurteilt werden muss, der eine nach TA Lärm, die andere nach BImSchG?</u></p>	<p>Im Übrigen entspricht das erstellte Lärmschutzgutachten den rechtlichen Anforderungen. Auch seitens der zuständigen Immissionsschutzbehörde wurden zum Inhalt und Ergebnis des Lärmschutzgutachtens keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen.</p>
1.5.4		<p>Das Türen- und Kofferraumklappenschließen kommt auf 64 dB. Die sogenannten „normalen Parkbewegungen“ kommen auf 62 dB.</p> <p>Die Frage, die sich hier stellt: <u>Wurde seitens des Lärmschutzbüros neben diesen Effekten auch das veränderte Fahrverhalten, die angestiegene Aggressivität im Straßenverkehr und der unsachgemäße Gebrauch von Fahrzeugen (z.B. Auto-Posern auf Parkplätzen) berücksichtigt?</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Solche, nicht bestimmungsgemäßen Nutzungen sind nicht Gegenstand der zu untersuchenden Emissionen auf Grundlage der TA-Lärm und unter Einbeziehung der Parkplatzlärmstudie.</p>
1.5.5		<p>In der bayerischen Studie wird von Ladenschlusszeiten um 20:00 Uhr und Öffnungszeiten um 7:00 Uhr ausgegangen.</p> <p>Die bayerische Studie wurde in großstädtischem Umfeld erstellt, das mit der Situation in dem Plangebiet nicht vergleichbar ist. Im Grunde bedarf es einer Einzelbewertung mit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bayrische Parkplatzlärmstudie hat sich für die Anwendung in allen vergleichbaren Planungsfällen bewährt.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		Berücksichtigung der weitergehenden zukünftigen Planungen der Stadt bezüglich der Attraktivitätssteigerung durch Heranziehung von Handelsbetrieben, die zunehmenden Verkehrsfluss ausüben würden.	Im Rahmen der vorliegenden Planung sind zudem die Emissionen zu bewerten, die der Planung auch zugeschrieben werden können. Eine Einbeziehung auch anderer Handelsbetriebe und auch ggf. deren Entwicklungsabsichten sind hier nicht zu berücksichtigen.
1.5.6		In einem Sondergebiet sind neben Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten auch weitgehende andere Nutzungsarten möglich, die auch Betriebe einschließen, die nicht in der Nähe einer in der Nachbarschaft liegenden Wohnbebauung liegen sollten. <u>Frage: Wie kann sichergestellt werden, dass dort unerwünschte, weil umweltschädliche Auswirkungen auslösende Betriebe entstehen, wenn ALDI oder Combi einmal einen Wegzug entscheiden?</u> Es muss sichergestellt werden, dass in solch einem Fall ausschließlich gleichartige Betriebe zugelassen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die innerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan verbindlich geregelt. Insofern sind hier auch künftig alle Nutzungen zulässig, die diesen Festsetzungen, z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, entsprechen. Eine darüberhinausgehende Nutzung ist nicht zulässig. Eine Änderung dieser Nutzung würde ein erneutes Bauleitplanverfahren bedingen.
1.5.7		Seite 5: „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005, Stand Wiesbaden 2024“: Der Bericht anerkennt als Erstes, dass die Emissionen von Lastkraftwagen auf Fahrwegen in und zu Betriebsgeländen in unmittelbarer Nachbarschaft zu empfindlichen Wohnnutzungen ein „ <u>hohes Konfliktpotenzial</u> “ mit sich führen. Die vorherrschende Geräuscentwicklung in diesem speziellen Umfeld besteht im Wesentlichen aus dem Motorengeräusch im Antrieb des Fahrzeugs im niedrigtourigen Bereich. Aber auch weitere Geräusche wie Türenschnellen, Entspannungen von Luftdruckbremsen, Leerlauf, Anlassen, beschleunigtes Anfahren, das Umschlagen der Waren, Verladegeräusche oder das Anliefern zu Ruhezeiten stehen im Mittelpunkt der Studien. Ein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannte EU-Verordnung Nr. 540/2014 mit den in Anhang III aufgeführten Grenzwerten ist für die hier vorliegende Planung nicht relevant. Die genannte EU-Verordnung bezieht sich auf Typgenehmigungsverfahren bei der Zulassung von „Kraftfahrzeugen und von Austauschschalldämpferanlagen...“. Maßgeblich sind hier die Anforderungen und Berechnungen der TA-Lärm. Danach wurde das konkret geplante Vorhaben einschl. der Fahrbewegungen der Lieferfahrzeuge, der Be- und Entladevorgänge sowie der räumlichen Lage des Anlieferbereiches bewertet. Die für dieses Vorhaben maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Kernsatz lautet: „Bei der Neuplanung oder dem Umbau bestehender Geschäfte sollte aus Sicht des Lärmschutzes die richtige Platzierung der Anlieferzone eine zentrale Rolle spielen.“ Siehe hierzu meine Anmerkung bereits oben zu „Seite 4“ auf Seite 5 bezüglich einer Umplanung der Anlieferzone.</p> <p>Frage: Als Gesetzliche Grundlage wurde die 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG genannt. <u>Sind die in Anhang III der Verordnung (EU) Nr. 540/2014 geregelten Grenzwerte für Geräuschemissionen und die darauf basierenden Messergebnisse auf die Zeit ab 2024 ausgerichtet?</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, „dass die LKW-Flotte in Deutschland ein Durchschnittsalter von 8 Jahren hat. Das führt dazu, dass die EU – Änderungen durch die Phase I der Verordnung (EU) Nr. 540/2014 ab 2016 sich nicht in den Messergebnissen von 2019 widerspiegelt.“ (Bericht LKW-Studie Seite 12) – Das würde bedeuten, dass mit einer Änderung des Schallemissionsverhalten der LKW-Flotte erst nach 2024 zu rechnen ist.</p> <p>Im Abschlussbericht des Bundesumweltamtes vom Februar 2022 wurde im Zusammenhang mit der „urbanen Verdichtung“ von aneinandergrenzenden konkurrierenden Gebieten (Wohnen/Gewerbe) darauf hingewiesen, dass die Anlieger im Bereich Wohnen zwar die Vorteile einer nahen Infrastruktur „Einkaufen auf kurzen Wegen“ zu schätzen wissen, dass sie aber gleichwohl nicht bereit sind, dafür gesundheitliche Einschränkungen hinzunehmen, die mit dem gegenseitigen „Heranrücken“ von Wohnen und Gewerbe einhergehen. Der Gesetzgeber weist darauf hin, dass bei den Messergebnissen der Gesundheitsaspekt zwingend berücksichtigt werden muss, und dass auch ein unter den Grenzwerten liegendes Messergebnis gesundheitsschädlich sein kann.</p>	
1.5.8		Seite 6:	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Unter Berücksichtigung des bis hier Ausgeführten ist von großer Bedeutung, dass in Erwägung gezogene Störungen an Werktagen und Sonn- und Feiertagen in den dort genannten Zeiten unterbleiben müssen. An Werktagen ist die Zu- und Abfahrt nicht vor 7:00 Uhr und nach 20:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen nicht vor 8:00 Uhr und nach 20:00 Uhr festzulegen. In dieser dichten Nachbarschaft von konkurrierenden Interessengebieten ist im Grunde eine Nutzung an Sonn- und Feiertagen zu unterlassen.</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können die schalltechnisch gebotenen Einschränkungen in den Anliefer- und Betriebszeiten durch Nebenbestimmung geregelt werden. Maßgeblich sind die im Lärmschutzgutachten in Pkt. 5.1 bis 5.5 gemachten Annahmen.</p> <p>Weitergehende Festsetzungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht geboten.</p>
1.5.9		<p>Seite 8: „Die Außenrampe ist eingehaust (ohne Tor).“</p> <p>Die LKW – 22 t Tiefkühlung und je 40 t Frischwaren und Sortiment dürfen wirksam nicht mehr durch die Wiesenstraße das Betriebsgelände anfahren! Dies muss durch eine entsprechende Beschilderung und ggf. Kontrollen der Ordnungsbehörden gewährleistet werden (siehe oben Seiten 3 und 5). Die Anlieferung an Sonntagen ist von Seiten ALDI dahingehend zu prüfen, ob sie logistisch auf den Montag in der Frühe ab 7:00 Uhr verlegt werden kann (siehe auch Seite 13 dieser Stellungnahme zu „Wirtschaftlichkeitsbelange vs. Gesundheitsfürsorger des Gesetzgebers bzw. Planungsträgers Kommune“).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Lärmgutachten hat aufgezeigt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte auch bei Anlieferungen über die Wiesenstraße eingehalten werden (worst case). Eine Anlieferung wird jedoch ausschließlich über die Süderstraße erfolgen.</p> <p>Eine Anfahrt des Plangebietes über die Wiesenstraße ist auf Grund der verkehrsbehördlichen Begrenzung der Zufahrt auf Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 2,8 t bereits heute unzulässig. Eine Anlieferung mit LKW am Sonntag ist nicht vorgesehen. Eine solche kann nur mit Klein-LKW erfolgen. Eine Verlagerung der Anlieferzeiten ist immissionschutzrechtlich nicht geboten.</p>
1.5.10		<p>Seite 9: 5.1 Parkplatzverkehr</p> <p>Zur Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007) siehe meine Ausführungen oben Seite 8.</p>	
1.5.11		<p>Seiten 10, 23: Punkt 5.4 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen:</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine schalltechnische Optimierung der Einkaufswagen ist auf Grund der an den maßgeblichen Immissionsorten</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Die Störwirkung durch Einkaufswagen ist zu optimieren durch die Anwendung von Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und der Metallkomponenten (Power Coating Plus, Pulver-Beschichtung) sowie Kunststoff-Protektoren (obere Korbschutzecken, Stoßleiste, Bodenrostdämpfer) die das Geräuschniveau beim Ineinanderschieben (Metall auf Metall) dämpfen und Schleifgeräusche reduzieren. Korbklappenelemente mit Spezial – Kunststoffeinlage dämpfen den Anschlag der Klappe, Kunststoff- Scharniere zwischen Korbklappe und Korb dienen als geräuschreduzierendes Lager. Kugelgelagerte Gummi-Laufrollen mit Soft-Drive-Technik (Elastomer-Element) übertragen Bodenunebenheiten und Vibrationen in gedämpfter Form auf das Untergestell, sodass der Einkaufswagen ruhiger läuft (TÜV NORD in „Technischer Bericht LKW-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen“, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Wiesbaden 2024, insbesondere Anhang zu Teil 5 Technisches Datenblatt Nr. 6 Ergänzung 2012 Lfd. Nr.: 6).</p>	<p>vorliegenden Immissionswerte, in die auch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen einfließen, nicht geboten.</p>
1.5.12		<p>Seite 12: 5.2 Betriebsgeräusche von LKW auf Betriebsgeländen: 5.2.1 Fahrgeräusche der LKW: Es ist ausreichend darauf hingewiesen worden, dass eine Zufahrt von den dort genannten LKW aus der Wiesenstraße zu unterbleiben hat. Dies ist in dem Lärmschutzgutachten zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bewertung des Lärmschutzgutachtens basiert auf einer Annahme der ungünstigsten Betriebsbedingungen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass z.B. Lkw trotz des Verbotes über die Wiesenstraße ausfahren.</p> <p>Für die Zufahrt von der Wiesenstraße besteht bereits eine ordnungsbehördliche Beschränkung auf Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 2,8 t, so dass hier auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.</p>
1.5.13		<p>Seite 13,14,17: Abfahrt LKW Wiesenstraße: siehe oben.</p> <p>Darüber hinaus wird in dem o.g. Bericht des Hessischen Landesamtes mitgeteilt, dass bei der Einsetzung von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Berücksichtigung erfolgt nicht, da eine solche Unterteilung in der TA-Lärm nicht vorgesehen ist. Die für den Lkw-Verkehr zu Grunde gelegten</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Schalleleistungspegeln die Motorleistung von LKW heutiger Bauart mehr als 105 kW, mit zulässiger Gesamtmasse von 12 t also mindestens 130 kW aufweist. Daraus folgt, dass ein 40 t LKW 331 kW hat.</p> <p>Frage: <u>Wird das in der Berechnung berücksichtigt?</u></p>	<p>Schalleleistungsbeurteilungspegel sind in dem Lärmschutzgutachten in Pkt. 5.1 und 5.2 aufgeführt.</p>
1.5.14		<p>Seite 16: 5.2.2 Besondere Fahrzustände und Einzelereignisse:</p> <p>Es wurde die Be- und Entladung an einer Außenrampe gemessen. Der Bericht des Hessischen Landesamtes erwähnt auch die Untersuchung des TÜV NORD an einer Innenrampe mit integrierter Vorschubüberladebrücke und Torrandabdichtung, Typ A und Typ B (Brückenplateau mit Anti-Dröhn Korund-Beschichtung auf Polyurethanbasis), (siehe Beschreibung 3.3.2 im Bericht des Hessischen Landesamtes). Alle Flurförderfahrzeuge und einzelne Rollwagen waren mit Laufrollen mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag als „Leiselaufrollen“ oder „Softrollen“ und Kugellagern ausgestattet.</p> <p>Es ist darauf hinzuwirken, dass angesichts der vorhandenen Außenrampe ab Inkrafttreten der Neuplanung eine Innenrampe mit integrierter Vorschubüberladebrücke und Torrandabdichtung, Typ A und Typ B (Brückenplateau mit Anti-Dröhn Korund-Beschichtung auf Polyurethanbasis) eingerichtet wird. Die Begründung ergibt sich aus den bis hier geäußerten Ausführungen zum Schutzgut Mensch und seinen Anforderungen an eine gesundheitswahrende Planung.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Art und Ausführung der Außenrampe bleibt der Genehmigungsplanung vorbehalten. Dort ist zu gewährleisten, dass die im Lärmschutzgutachten zu Grunde gelegten Annahmen auch technisch sichergestellt werden.</p>
1.5.15		<p>Seite 21: 5.3 Kühlaggregate auf LKW-Fahrwegen:</p> <p>In einem Lärmschutzgutachten der Gemeinde Hatten bei Oldenburg (itap, 2020) war die Rede von Edeka-LKW mit lärm- armer Stickstofftechnologie. Es ist zu prüfen, inwieweit dem ALDI aufgegeben werden kann, dass seine Fahrzeuge diese</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Regelungen oder Einschränkungen sind in dem hier in Rede stehenden Planfall nicht geboten, da durch das Lärmschutzgutachten nachgewiesen wurde, dass die Planung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten sicher einhält.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Aggregatform nachzuweisen haben, um die Belieferung seiner im städtischen verdichteten Innengebiet gelegenen Märkte zu ermöglichen. Ersatzweise ist die Abschaltung der Aggregate während, besser kurz vor der Anlieferung festzusetzen.</p> <p>Das Münchener Verwaltungsgericht hat entschieden: „<u>Das Interesse an optimalen Betriebsabläufen</u> bei der Anlieferung von Waren hat gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der im Genehmigungsbescheid festgesetzten Lärmwerte zum Schutz der Nachbarn in den Ruhezeiten zurückzustehen“. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz), 2019.</p> <p>Ein Gutachten hat festgestellt, dass „im Schlafzimmer schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche beim Betrieb der Klimageräte der LKWs zu erwarten sind“, und: „Die messtechnische Ermittlung kann den subjektiven Höreindruck nicht ersetzen“, und: „Erhebliche wirtschaftliche Schwierigkeiten sind ... nicht ersichtlich, wenn die Gesamtpalette frischer Waren nicht zeitgleich mit Eröffnung des Lebensmittelmarktes um 7:00 Uhr unmittelbar und sofort zur Verfügung steht.“</p>	
1.5.16		<p>Seite 27-31: 5.8 Ergebnis der Berechnungen</p> <p>Die Ergebnisse sind ausdrücklich auf Computergestützten Programmen zurückzuführen.</p> <p>Mehrfach ist darauf verwiesen, dass die subjektiven Wahrnehmungen deutlich davon abweichen können. Um auf der sicheren Seite zu sein, sollten die Richtwerte statt 60 dB am Tag 55 dB und statt 45 dB in der Nacht mindestens 40 dB, wenn nicht 35 dB sein.</p> <p>Für den IO 6 (Wiesenstraße 1) wird geltend gemacht, dass auch die Emissionen aus der Goethestraße und der Wiesenstraße mit in eine Gesamtbelastungsprognose einfließen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten hat bereits nachgewiesen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten am Tage die Immissionsrichtwerte auch für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) am Tag) eingehalten werden. Da ein Nachtbetrieb/ Nachtanlieferung nicht stattfindet, sind auch die Nachtwerte durch dieses Planvorhaben gesichert.</p> <p>Die Erstellung einer Gesamtbelastungsprognose ist nicht geboten, da z.B. der auf der Wiesenstraße fließende Verkehr nicht unmittelbar dem hier geplanten Vorhaben zugerechnet werden kann. Das Lärmschutzgutachten verweist zudem darauf, dass eine Ermittlung der Lärm-Vorbelastung auf Grund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte i.S.d. TA-Lärm nicht geboten war.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
1.5.17		<p>Seite 34: Zusammenfassung:</p> <p>Es ist darzustellen, wie das Verbot einer Nachtanlieferung nachhaltig und zuverlässig kontrolliert werden wird (Vertragliche Regelung mit ALDI?).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regelungen zum Betrieb und den Anlieferzeiten können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung rechtlich gesichert werden. Vertragliche bzw. privatrechtliche Regelungen sind hierfür nicht erforderlich.</p>
1.5.18		<p>Die im BPI Verfahren Nr. 97 attestierte Verkehrslärmfernwirkung für den Immissionsort IO 6 (Wiesenstraße 1) erfordert eine wirklichkeitsnahe Prüfung als Immissionsort. Und weiter heißt es dort: „Bei den Berechnungen handelt es sich lediglich um eine exemplarische Prüfung.“ Dies ist gemeint, wenn ich die Gesamtbelastung des IO 6 geltend mache, die mit dem BPlan Nr. 97 anwächst. <u>Es muss für einen gesunden Nachtschlaf gesorgt werden.</u> Dafür wird von der Lärmmedizin als Orientierungswert ein Innenschallpegel von 25 – 30 dB (A) am Ohr des Schläfers bei zumindest halb geöffnetem Fenster vorgeschlagen.</p> <p>Die Lärmmedizin geht davon aus, dass mit einem Außenpegel von 45, 50,9 oder 54 bei halb geöffnetem Fenster ein gesunder Nachtschlaf nicht gewährleistet werden kann. <u>Es müssen also Festsetzungen vorgenommen werden, die einen gesunden Nachtschlaf ermöglichen.</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Immissionsort 6 wird durch das hier geplante Vorhaben nicht mit erheblichen Schallimmissionen belastet. Weitere städtebauliche Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes sind hier nicht zu betrachten, sondern im Rahmen der jeweiligen Bauleitplan- oder Genehmigungsverfahren. Darin wird der Schutz der Nachbarschaft gesichert.</p> <p>Da durch das hier geplante Vorhaben auch am IO 6 eine deutliche Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von vorliegt (>6 dB(A)), ist hier eine Ermittlung der Lärmvorbelastung nicht geboten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im Rahmen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens keine Regelungen oder Festsetzungen für andere, außerhalb dieses Geltungsbereiches gelegene Nutzungen getroffen werden können.</p>
1.5.19		<p>Tabellenwerte L2958 der „Mittleren Ausbreitung Leq Berechnungswerte werktags“ des IO 6 (Wiesenstraße 1): Leq = der Pegel, der die gleiche Schallenergie über eine gegebene Zeitdauer erzeugen würde, wenn der 3 dB Halbierungsparameter verwendet wird. Er ist definiert als der Schalldruckpegel eines Lärms, der über die Zeitperiode T anfällt, ausgedrückt als Durchschnittsenergie- Wert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ermittelten Immissionswerte für den IO 6 sind im Lärmschutzgutachten angegeben. Dort ergibt sich in Tabelle 1 für den IO 6 sowohl für das EG als auch das 1.OG ein identischer Beurteilungspegel von 49 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht. Dies ist plausibel, da auch an den anderen Immissionsorten nur geringe Pegelunterschiede von</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung																																							
		<p align="center"><u>Schallleistungspegel pro m/m²</u> <u>Schallleistungspegel pro Anlage</u> (nur die die Grenzwerte überschreitenden Werte)</p> <p><u>Erdgeschoss</u></p> <table border="0"> <tr><td>Parkplatz 1</td><td></td><td align="right">82,4</td></tr> <tr><td>Parkplatz 2</td><td></td><td align="right">89,3</td></tr> <tr><td>Parkplatz 3</td><td align="right">60,6</td><td align="right">81,5</td></tr> <tr><td>An- und Abfahrt Kt Wiesenstraße nachts</td><td align="right">48,0</td><td align="right">73,0</td></tr> <tr><td>An- und Abfahrt LKW Wiesenstraße tags</td><td></td><td align="right">67,0</td></tr> <tr><td>An- und Abfahrt Parkplatz 1 tags</td><td></td><td align="right">69,8</td></tr> <tr><td>An- und Abfahrt Parkplatz 2 tags</td><td></td><td align="right">74,3</td></tr> <tr><td>E1 Be- und Entladen LKW werktags tags</td><td align="right">96,4</td><td align="right">96,4</td></tr> <tr><td>E2 Be- und Entladen Kt werktags tags</td><td align="right">79,3</td><td align="right">79,3</td></tr> <tr><td>E4 Einkaufswagen</td><td align="right">92,0</td><td align="right">92,0</td></tr> <tr><td>E5 Gaskühler</td><td align="right">62,0</td><td align="right">62,0</td></tr> <tr><td>E 6 Verbundanlage</td><td align="right">72,0</td><td align="right">72,0</td></tr> <tr><td>Kühlaggregate LKW Wiesenstraße tags</td><td></td><td align="right">82,0</td></tr> </table> <p><u>Obergeschoss</u> Alle Werte wie Erdgeschoss (obwohl der Schall anders als im Erdgeschoss ungehindert an die Fenster gelangt (?))</p>	Parkplatz 1		82,4	Parkplatz 2		89,3	Parkplatz 3	60,6	81,5	An- und Abfahrt Kt Wiesenstraße nachts	48,0	73,0	An- und Abfahrt LKW Wiesenstraße tags		67,0	An- und Abfahrt Parkplatz 1 tags		69,8	An- und Abfahrt Parkplatz 2 tags		74,3	E1 Be- und Entladen LKW werktags tags	96,4	96,4	E2 Be- und Entladen Kt werktags tags	79,3	79,3	E4 Einkaufswagen	92,0	92,0	E5 Gaskühler	62,0	62,0	E 6 Verbundanlage	72,0	72,0	Kühlaggregate LKW Wiesenstraße tags		82,0	<p>0 bis 1 dB(A) am Tage auftreten bzw. bis zu 2 dB(A) in der Nacht. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.</p>
Parkplatz 1		82,4																																								
Parkplatz 2		89,3																																								
Parkplatz 3	60,6	81,5																																								
An- und Abfahrt Kt Wiesenstraße nachts	48,0	73,0																																								
An- und Abfahrt LKW Wiesenstraße tags		67,0																																								
An- und Abfahrt Parkplatz 1 tags		69,8																																								
An- und Abfahrt Parkplatz 2 tags		74,3																																								
E1 Be- und Entladen LKW werktags tags	96,4	96,4																																								
E2 Be- und Entladen Kt werktags tags	79,3	79,3																																								
E4 Einkaufswagen	92,0	92,0																																								
E5 Gaskühler	62,0	62,0																																								
E 6 Verbundanlage	72,0	72,0																																								
Kühlaggregate LKW Wiesenstraße tags		82,0																																								
			<p>Beschlussempfehlung zu Nr. 1</p> <p>Die Hinweise und Anregungen der privaten Einwendung sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf zu berücksichtigen.</p> <p>Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:</p> <p>Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:</p> <p>Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:</p>																																							

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB:			
2	Landkreis Rotenburg (Wümme) Schreiben vom 04.07.2024	Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:	
2.1	<i>Regionalplanung</i>	Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
2.2	<i>Naturschutz</i>	Keine Bedenken	Keine Abwägung erforderlich.
2.3	<i>Vorbeugender Immissionschutz</i>	Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Änderung des B-Plans. Ggfs. Weiteres kann im Zuge des Bauantragsverfahrens geklärt werden.	Keine Abwägung erforderlich.
2.4	<i>Straßenverkehr</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
2.5	<i>Vorbeugender Brandschutz</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
2.6	<i>Wasserwirtschaft</i>	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.	Keine Abwägung erforderlich.
2.7	<i>Untere Denkmalschutzbehörde</i>	Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden seien könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Die derzeit nächstgelegenen Baudenkmale – die Johanneskirche samt Glockenturm und Kirchhof (Große Straße 2), ein Wohnhaus (Goethestraße 22) und ein Wohn- und Geschäftshaus (Goethestraße 2) - gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG befinden sich rund 120 bis 160 m vom Plangebiet entfernt. Sie genießen nach § 8 NDSchG Umgebungsschutz. Geschützt ist das Erscheinungsbild im Zusammenspiel mit der Umgebung. Dabei kommt es auf optische Bezüge und Wirkungen zwischen Denkmal und Umgebung an. Da es für das Vorliegen einer Beeinträchtigung keine festen Abstandsregeln gibt, ist das räumliche Verhältnis immer im Einzelfall zu beurteilen. Die Ausdehnung des Umgebungsbereichs hängt auch immer mit der Art, Größe und der Funktion und dem Standort des jeweiligen Baudenkmals zusammen.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Distanz zum Plangebiet, sichtverstellenden Elemente (bestehende Bebauung) und der zulässigen Geschossigkeit von max. einem Vollgeschoss innerhalb des Plangebietes ist keine nachteilige Beeinträchtigung der Baudenkmale zu erwarten. Demnach stehen Belange des Denkmalschutzes den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	
2.8	<i>Kreisarchäologie</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.
2.9	<i>Abfallwirtschaft</i>	Da sich die Planung hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange nicht geändert hat, bleibt es bei der Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	Keine Abwägung erforderlich.
		<p><i>Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB:</i> <i>Hier handelt es sich um die Erweiterung von einem bereits an die öff. Abfallentsorgung angemeldeten (Gewerbe-) Objektes. Die Bereitstellung der Abfallfraktionen hat wie bisher im Bereich der Straße „Süderstraße“ zu erfolgen. Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes besteht gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
2.10	Landkreis Rotenburg (Wümme) Schreiben vom 09.08.2024	Es liegen keine weiteren Anregungen und Bedenken vor. Die bauaufsichtlichen Anregungen hatte ich schon im Juli mitgeteilt.	Keine Abwägung erforderlich.
			<p>Beschlussempfehlung zu Nr. 2</p> <p>Die Hinweise und Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf zu berücksichtigen.</p> <p>Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:</p> <p>Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung:</p> <p>Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:</p>
3 3.1	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 27.06.2024	<p>Von der öffentlichen Auslegung des o. g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen in Bezug auf meine Stellungnahme vom 29.12.2023, die ich im Rahmen der TÖB-Beteiligung abgegeben habe, sowie auf die vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom Februar 2024 gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn in Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme der folgende Vorbehalt von der Stadt gegenüber der hiesigen Straßenbauverwaltung beachtet und zugesichert wird:</p> <p>Sollten unabhängig von der o. g. Verkehrsuntersuchung auf Grund des Verkehrsaufkommens (insbesondere querender Ziel- und Quellverkehr) das dem Planvorhaben (ALDI und Combi) zuzurechnen ist, verkehrliche Probleme im Zu- und Ausfahrtsbereich im Zuge der L 161 auftreten und somit eine Anpassung bzw. Erweiterung durch bauliche Maßnahmen, wie</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Verkehrsqualität des Einfahrtsbereiches in die Süderstraße nicht erheblich beeinträchtigt. Bauliche Maßnahmen sind gegenwärtig weder erforderlich oder absehbar.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		z. B. Anlegung eines LA- bzw. RA - Streifens oder Hilfe, Ausbau der Einmündung, Aufstellung einer Lichtsignalanlage o. ä. erforderlich werden, so gehen sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. in voller Höhe zu Lasten der Stadt.	
3.2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 09.08.2024	Auf meine Stellungnahmen vom 29.12.2023 und 27.06.2024, die ich im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.	Keine Abwägung erforderlich.
3.2.1	Schreiben vom 29.12.2023	<p><i>Von der Änderung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Zum Nachweis der verkehrsgerechten Erschließung des Sondergebiets zur Landesstraße 161 sowie über die Stadtstraße „Wiesenstraße“ zur B 440 ist im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung das bestehende sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte L 161 / Zu- u. Ausfahrt „Sondergebiet“ und B 440 / Stadtstraße „Wiesenstraße“ nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere ist in der Untersuchung der Querungsbedarf von Fußgängern und Radfahrern in dem Streckenabschnitt der Landesstraße zu bewerten. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2040 vorzusehen.</i> 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p><i>Eine Verkehrsuntersuchung i.S.d. Anregung wurde erstellt (Zacharias Verkehrsplanung, Hannover, Februar 2024).</i></p> <p><i>Als Ergebnis ist aus verkehrsplanerischer Sicht die Erweiterung des Aldi-Marktes unproblematisch und ohne zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz realisierbar.</i></p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
3.2.2		<p>2. <i>Die geforderte Verkehrsuntersuchung ist spätestens zur öffentlichen Auslegung des o. g. Planvorhabens, zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme, erforderlich. Der Punkt sollte nicht „weggewogen“ werden, da somit die gemäß § 24 Abs. 6 NStrG erforderliche Mitwirkung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr -GB Verden- als Baulastträger der Landesstraße 161 an der Aufstellung des Planvorhabens nicht ausreichend erfolgt ist und auch nicht erfolgen kann. In diesem Fall widerspreche ich der Aufstellung des Planvorhabens.</i></p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p><i>Eine Verkehrsuntersuchung i.S.d. Anregung wurde erstellt und ist Bestandteil der Planunterlagen zum Entwurf des Bauleitplanverfahrens.</i></p>
3.2.3		<p>3. <i>Zur Prüfung des verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktbereichs L 161 „Süderstraße“ / Zu- u. Ausfahrt „Sondergebiet“ wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsfall nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschießen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Landesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.</i></p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist aus verkehrsplannerischer Sicht die Erweiterung des Aldi-Marktes unproblematisch und ohne zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz realisierbar.</i></p> <p><i>Im Bereich des betroffenen Knotenpunktbereiches beinhaltet die Planung keine Veränderungen.</i></p>
3.2.4		<p>4. <i>Vor Bauausführung der ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der B 440 oder der L 161 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt und der Bundesrepublik Deutschland und/oder dem Land Niedersachsen geregelt werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Gegenwärtig sind keine baulichen Maßnahmen am bestehenden Straßennetz für die Umsetzung der Planung geboten.</i></p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
3.2.5		5. <i>In dem Einmündungsbereich der Zu- und Ausfahrt „Sondergebiet“ zur L 161 „Süderstraße“ sind im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 3m/70m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.</i>	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. <i>Der genannte Einmündungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Sichtflächen gem. RAST 06 werden nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen.</i> <i>Durch die Bauleitplanung ist eine bauliche Veränderung des genannten Einmündungsbereiches nicht erforderlich.</i>
3.2.6		6. <i>Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Der Hinweis betrifft die konkrete Ausbau- und Objektplanung. Eine gesicherte Entwässerung des Plangebietes ist bereits heute gegeben.</i>
3.2.7		7. <i>Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundes- und Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Innerhalb des Plangebietes werden durch die Bauleitplanung keine immissionssensiblen Nutzungen ermöglicht.</i>
			Beschlussempfehlung zu Nr. 3 Die Hinweise und Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf zu berücksichtigen. Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
4 4.1	Industrie- und Handelskammer Stade Schreiben vom 03.07.2024	<p>Vielen Dank für die Beteiligung der IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum an dem oben genannten Verfahren. Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen hat die Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum zum geplanten Umbau und der Erweiterung des ALDI-Marktes keine Einwände.</p> <p>Begründung: Im Einzelhandelskonzept von Visselhövede aus dem Jahr 2020 und in der „Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede“ von der GMA aus dem Jahr 2023 wird auf die geplante Erweiterung der bestehenden Märkte von Aldi, Netto und Combi sowie auf einen geplanten Neubau eines Edeka-Marktes eingegangen. Es wird gutachterlich dargelegt, wie sich die einzelnen Vorhaben vermutlich auf die Angebotsituation in Visselhövede auswirken werden.</p> <p>Der Standort des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Aldi-Marktes liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (siehe Vorprüfung, Seite 5) und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dahingehend entspricht die Planung dem kommunalen Einzelhandelskonzept.</p> <p>Auf Seite 11 der Vorprüfung stellt die GMA zudem fest, dass es trotz des zu erwartenden Mehrumsatzes nicht zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen durch die Planung kommen wird. Eventuelle „Kannibalisierungseffekte“ sind nicht auszuschließen, betreffen aber nur den eigenen zentralen Versorgungsbereich. Die Versorgungssicherheit wäre an keiner Stelle gefährdet. Diese Auffassung teilen wir, so dass der Planung auch keine raumordnerischen Ziele entgegenstehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
4.2		<p>Weitere Hinweise:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich durch eine Erweiterung des Aldi-Marktes die Voraussetzungen für den geplanten Neubau</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden im Falle von weiteren Planverfahren in der Umgebung des hier vorliegenden</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		des Edeka-Marktes verändern und der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes, zu denen wir ebenfalls Stellung genommen haben. In der „Vorprüfung zur geplanten Erweiterung von Lebensmittelmärkten sowie der Ansiedlung eines Supermarktes in Visselhövede“ von der GMA aus dem Jahr 2023 wird von den damals existierenden Verkaufsflächen und Umsätzen ausgegangen. Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes verändern sich diese Verkaufsflächen und Umsätze. Wir empfehlen ein neues Gutachten zur Planung des Edeka-Marktes und des Netto-Marktes, das den neuen Gegebenheiten Rechnung trägt.	Änderungsgebietes berücksichtigt. Der Landkreis und die IHK werden erneut beteiligt. Für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren ergibt sich durch die Hinweise kein weiterer Handlungsbedarf.
4.3		Schließlich weisen wir darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Visselhövede bereits vier Jahre alt ist. Im Zuge einer möglichen Verträglichkeitsanalyse für den Lebensmittelvollsortimenter könnte auch ein neues Einzelhandelskonzept erstellt oder das Vorhandene aktualisiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes befindet sich derzeit in Bearbeitung und berücksichtigt auch die innerhalb dieses Bauleitplanverfahrens zugelassene Vergrößerung der Verkaufsfläche.
			Beschlussempfehlung zu Nr. 4 Die Hinweise und Anregungen der Industrie- und Handelskammer Stade sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf zu berücksichtigen. Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:
5	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Schreiben vom 02.07.2024 und	Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich. Kein Beschlussvorschlag erforderlich.

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
	Schreiben vom 07.08.2024		
6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven Schreiben vom 19.06.2024	Durch die Planung werden die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. Die Zuständigkeit für Einzelhandelsbetriebe liegt beim Landkreis.	Keine Abwägung erforderlich. Kein Beschlussvorschlag erforderlich.
7	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 06.06.2024 und Schreiben vom 26.07.2024	Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die konkrete Ausbau- und Objektplanung.
			Beschlussempfehlung zu Nr. 7 Die Hinweise und Anregungen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf zu berücksichtigen. Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
8 8.1	<p>LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>Schreiben vom 28.06.2024</p>	<p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beige-fügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf Fläche A</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>ANLAGE:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden ist im Bebauungsplan enthalten.</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
		<p>Ergebniskarte TB-2024-00548 Maßstab 1 : 2.000 Erstellt am: 28.06.2024</p> <p>Legende Antragsfläche kein Handlungsbedarf</p> <p>Antragsfläche 1</p>	

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
8.2	Schreiben vom 19.07.2024	<p>Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.</p> <p>Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsflugbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden ist im Bebauungsplan enthalten. Entsprechende Luftbilddauswertungen und ggf. erforderlich Sondierungen sind durch den Vorhabenträger im Rahmen der Objektplanung vorzunehmen.</p>
			<p>Beschlussempfehlung zu Nr. 8</p> <p>Die Hinweise und Anregungen des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen, zu berücksichtigen, nicht zu berücksichtigen bzw. bei Bedarf zu berücksichtigen.</p> <p>Beschluss BA: ja: nein: Enthaltung:</p>

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“ (ALDI)

Lfd. Nr.	Name / Stelle Datum	Anregungen	Stellungnahme / Abwägung
			Beschluss VA: ja: nein: Enthaltung: Beschluss Rat: ja: nein: Enthaltung:
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 05.06.2024 und Schreiben vom 05.08.2024	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich. Kein Beschlussvorschlag erforderlich.
10	Landkreis Verden Schreiben vom 17.06.2024 und Schreiben vom 29.07.2024	Der Landkreis Verden hat keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.	Keine Abwägung erforderlich. Kein Beschlussvorschlag erforderlich.
11	Stadt Walsrode Schreiben vom 05.07.2024	Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen zu den o.a. Planungen werden von der Stadt Walsrode keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Belange der Stadt Walsrode werden hierdurch nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich. Kein Beschlussvorschlag erforderlich.