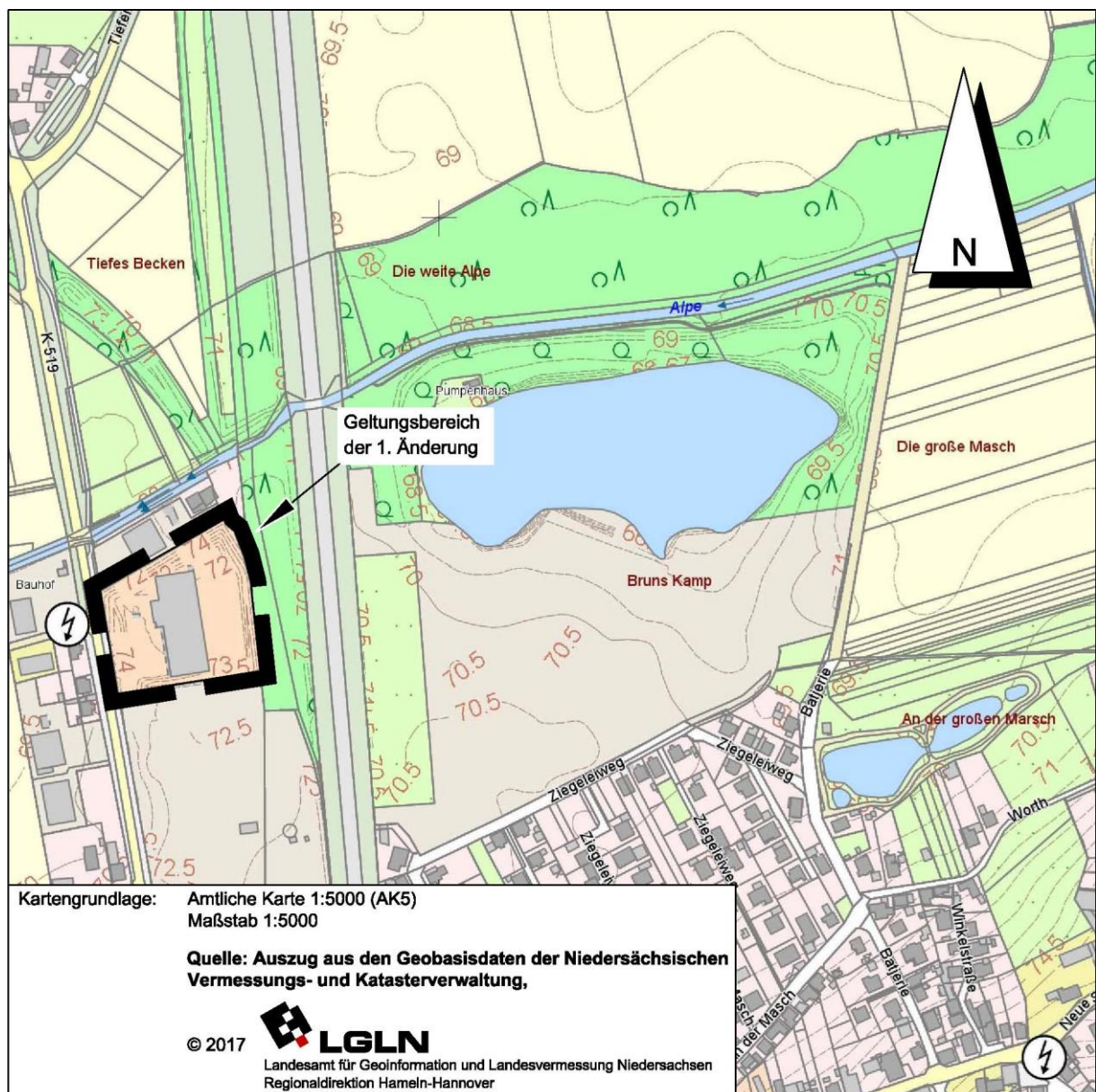


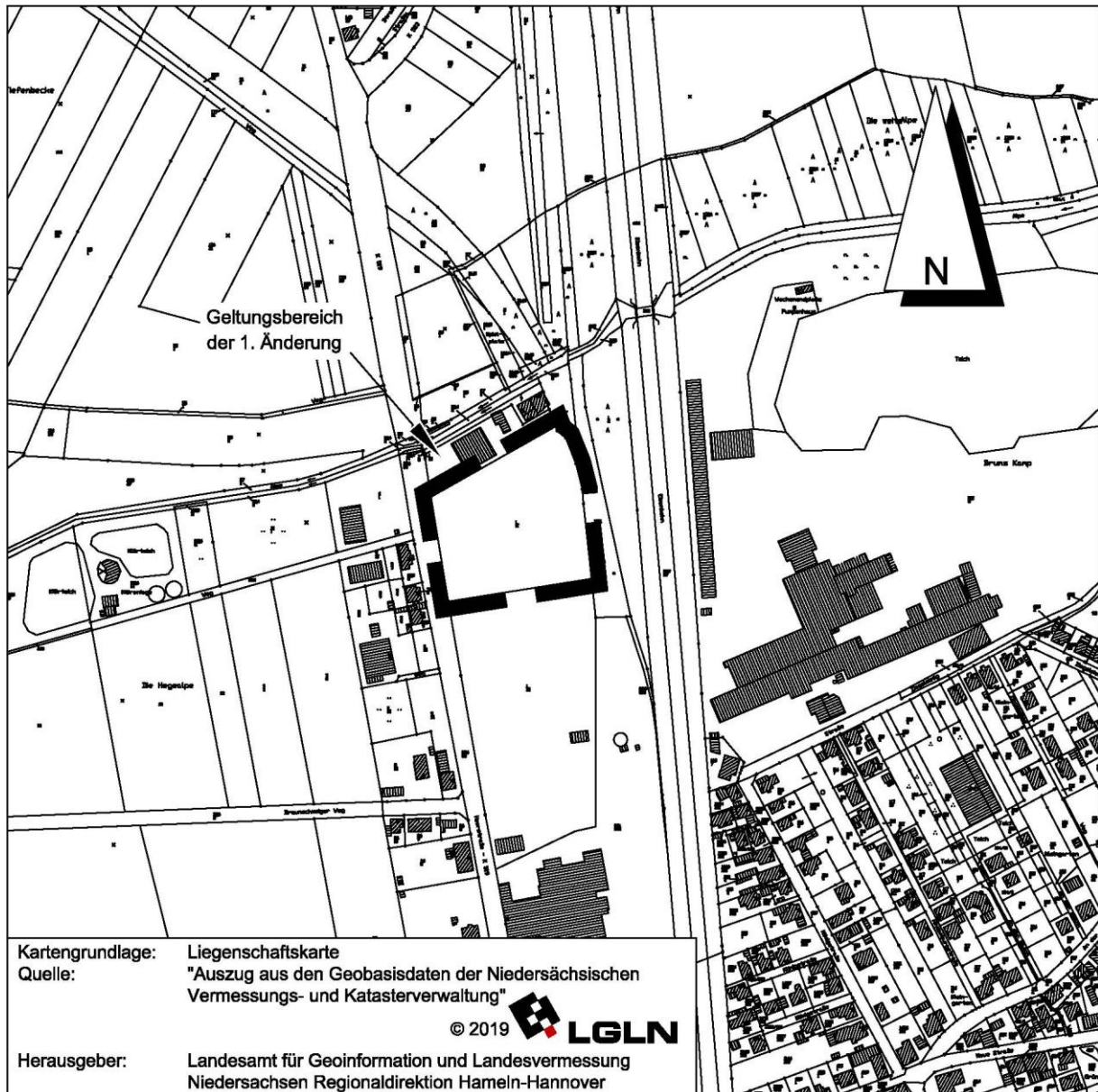
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
7.9.2020			

GEMEINDE ALGERMISSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „HEERSTRASSE NORD“, 1. ÄNDERUNG



GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG, M 1 : 5.000



TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Textliche Festsetzung Nr. 1

„Im Sondergebiet sind höchstens 2.000 Quadratmeter Verkaufs- und Dienstleistungsfläche, davon höchstens 1.200 Quadratmeter für den Lebensmittel-Einzelhandel zulässig. Andere Verkaufsflächen dürfen je Markt- bzw. Ladeneinheit 400 Quadratmeter nicht überschreiten.“

wird wie folgt gefasst:

„Im Sondergebiet sind höchstens 2.000 Quadratmeter Verkaufs- und Dienstleistungsfläche einschließlich Einrichtungen für Sport und Gesundheit, davon höchstens 1.200 Quadratmeter für den Lebensmittel-Einzelhandel zulässig. Andere Verkaufsflächen dürfen je Markt- bzw. Ladeneinheit 400 Quadratmeter nicht überschreiten (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Algermissen diesen Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“, 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Textlichen Festsetzung, beschlossen.

Algermissen, den 26.10.2020

Siegel

gez. Moegerle
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am 22.6.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Algermissen, den 26.10.2020

Siegel

gez. Moegerle
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Gemeinde Algermissen
Flurstück: 1/11

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2017



LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heerstraße Nord“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Juli 2019

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

i.A. gez. Lang

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Algermissen hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heerstraße Nord“ mit Begründung am 22.6.2020 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.7.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 „Heerstraße Nord“ mit Begründung hat vom 17.7.2020 bis 17.8.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Algermissen, den 26.10.2020

Siegel

gez. Moegerle
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Algermissen hat den Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.9.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Algermissen, den 26.10.2020

Siegel

gez. Moegerle
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heerstraße Nord“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Heerstraße Nord“, 1. Änderung, ist damit am 7.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Algermissen, den 26.10.2020

Siegel

gez. Moegerle
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heerstraße“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Algermissen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Heerstraße Nord“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Nordwesten des Kernorts Algermissen zwischen der Kreisstraße 519 „Heerstraße“ im Westen und der Bahnstrecke in Richtung Sehnde. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1: 5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Hildesheim sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen. Dem Ziel einer Inanspruchnahme ortsinnerer Flächen für weitere bauliche Nutzung wird durch die vorliegende Planung entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum dar.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung ein Sondergebiet für ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit maximal 2.000 m² Verkaufs- und Dienstleistungsfläche, jedoch davon maximal 1.200 m² für den Lebensmittel-Einzelhandel fest. Andere Verkaufsflächen dürfen je Markt- bzw. Ladeneinheit 400 m² nicht überschreiten. Abgesehen von einem randlich umlaufenden 3 m tiefen Pflanzstreifen darf in einer flächendeckenden überbaubaren Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 maximal zweigeschossig gebaut werden. Es gilt die offene Bauweise, allerdings abweichend mit zulässigen Gebäudelängen von auch über 50 m. Die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers je Zeiteinheit wird begrenzt. Eine Örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung von Dächern und Fassaden.

Der Ursprungsplan wird im Folgenden verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist zu einem Großteil entsprechend der Bebauungsplanung mit Marktgebäude und Stellplätzen bebaut. Die rückwärtige Fläche besteht aus Grünland.

1.3.2 Zeichnerische Festsetzungen (Bebauungsplan Nr. 18)

NORDEN
M 1:1000

1644/2, 1648/625, 212/57, 1649/625, 365/3, 1/2, 24/3, 25/1, 27/2, 364/2, 25/2, 25/5, 27/4, 25/6, 27/5, 364/5, 55/4, 364/4, 1/8, 1/10, 334/30, 3/1, O.D. 4.404, 335/10, 688/5, 207/5, 161/5, 208/5, 5/12, 161/4, 1021/1, ehem. Kalibahn, 867/1, 1/9, 1/8, 3 m, 3 m, 3 m, SO, gem. § 11 (3) BauNVO "Einkaufs- und Dienstleistungszentrum", 1/11, 0,6, 0,8, II a, Siehe textl. Festsetz., Pflanzstreifenbreite umlaufend 3 Meter als Bestandteil der Sondergebietsfläche, GEHWEG FAHRBAHN, HEERSTRASSE - K 519

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sollen Nachnutzungen leer-gefallener und nicht vermietbarer Flächen ermöglicht werden, indem weitere Nutzungen ausdrücklich zugelassen werden. Die Textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes soll daher um die Nutzungen „Sport“ und „Gesundheit“ erweitert werden. Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Gebietes wird dadurch nicht infrage gestellt. Auch raumordnerische Zielsetzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18

„Heerstraße Nord“

vom 17.7.2020 bis einschließlich 17.8.2020

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Algermissen beschlossen.

Algermissen, den 26.10.2020

gez. Moegerle
Bürgermeister