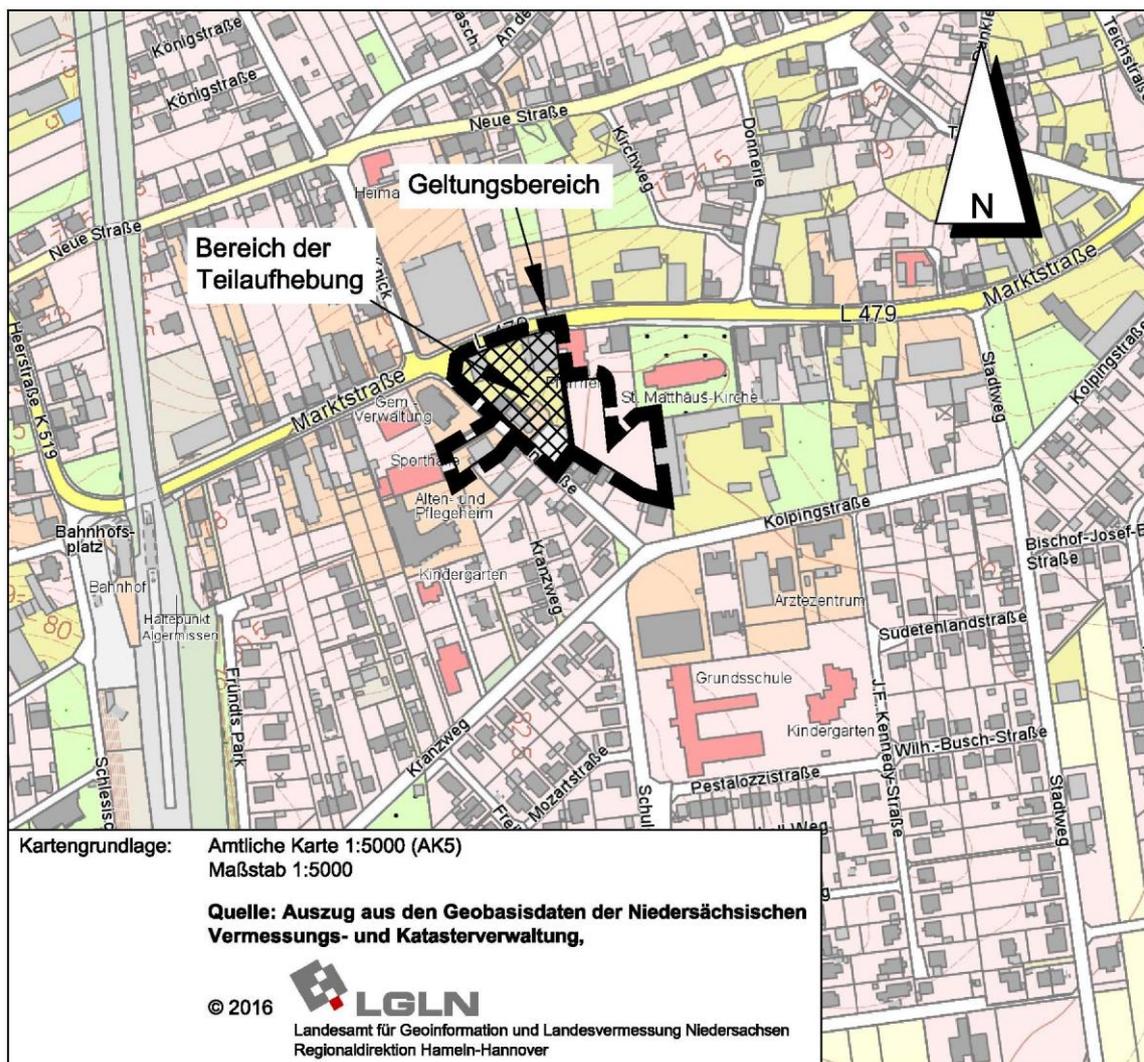


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 3 (2), 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB		
16.6.2016			

GEMEINDE ALGERMISSEN  
ORTSTEIL ALGERMISSEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„sOfA“  
(VORHABENBEZOGEN GEMÄß § 12 BAUGB)  
MIT TEILAUFBEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT  
FÜR DIE ORTSMITTE ALGERMISSEN



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Algermissen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „sOfA“ (vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB) im Ortsteil Algermissen beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte Algermissens an der Einmündung der Jahnstraße in die zentrale Marktstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **1.3 Teilplanaufhebung**

Dieser Bebauungsplan überdeckt einen kleinen Teilbereich der Örtlichen Bauvorschrift für die Ortsmitte Algermissen, die mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „sOfA“ insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

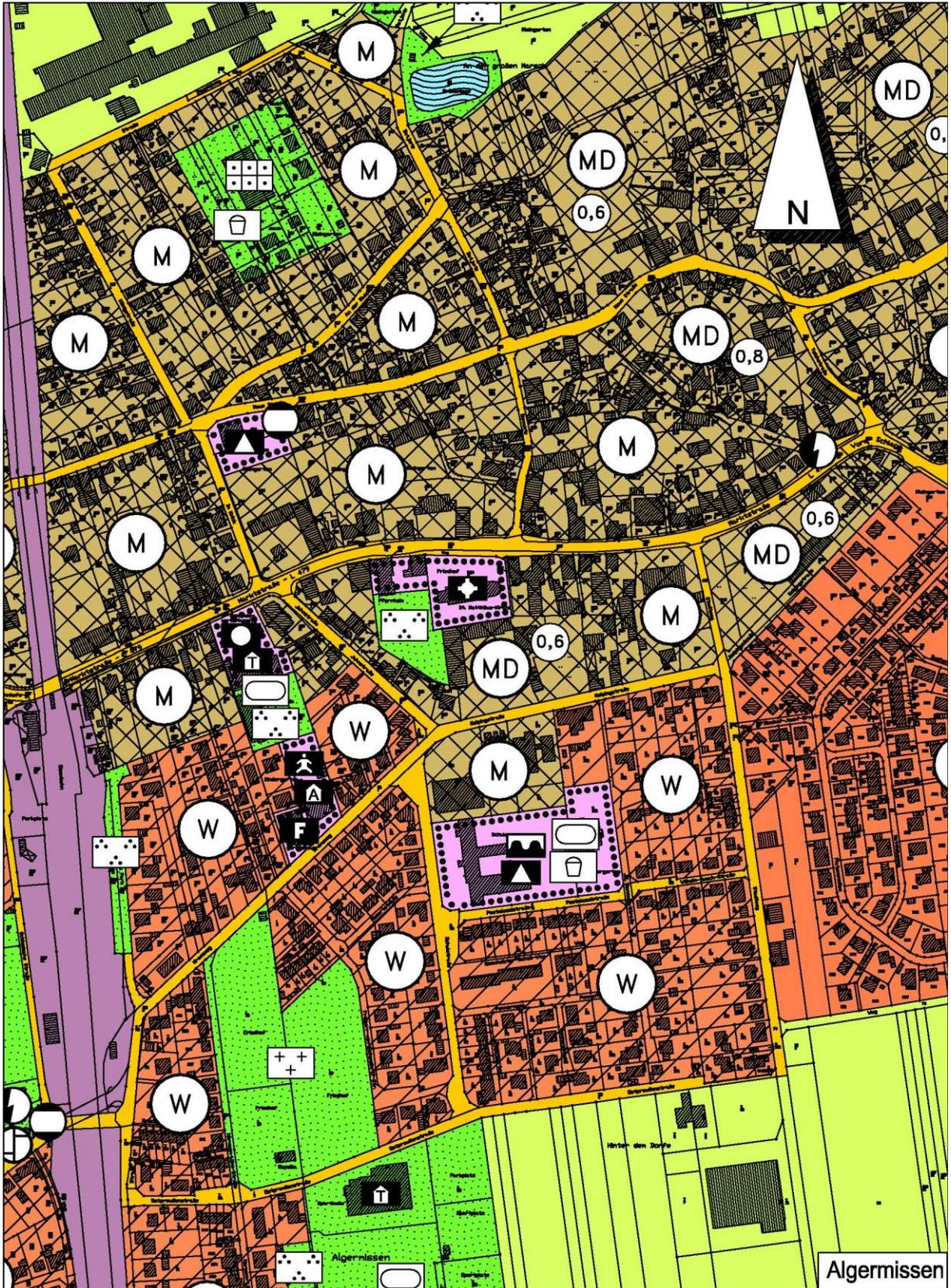
### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Algermissen stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche für eine Park-/Gartenanlage dar. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.2 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)**

Hierzu wird auf den Fachbeitrag zur Beurteilung der Umweltbelange verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung beigefügt ist. Im diesem Beitrag wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1:5.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

In diesem Bereich soll in unmittelbarer Nachbarschaft zur St. Matthäus-Kirche ein so genanntes Familien- und Generationszentrum errichtet werden können, das verschiedene soziale Einrichtungen, Wohnungen sowie Freibereiche für Spiel und Aufenthalt beinhalten soll. Die Lage in der Ortsmitte Algermissens ist dafür besonders geeignet, weil die Ortsmitte dadurch eine Aufwertung und Stärkung ihrer Funktion als Zentrum des öffentlichen Lebens, der Dienstleistungen und der Versorgung erfährt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Sinne des § 13a (1) BauGB, ohne dass eine zulässige Grundfläche, die den Grenzwert nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB überschreiten würde, festgesetzt wird.

Nationale und europäische Ziele des Umweltschutzes werden durch den Inhalt des Bebauungsplanes nicht gefährdet.

Durch die Planung wird kein zusätzliches Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen der Planung sind somit nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es werden bebaubare Flächen für drei unterschiedliche Nutzungen festgelegt.

In der Fläche 1 sind ein gastronomischer Betrieb, eine Sozialstation sowie Wohnungen vorgesehen, für deren Bewohner bedarfsweise Dienstleistungen im häuslichen Bereich angeboten werden können.

Die Fläche 2 ist für ein Familien- und Generationszentrum vorgesehen. Hier sollen Begegnungen, Veranstaltungen, Seminare und ähnliches ermöglicht werden. Weiterhin ist hier eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, auch außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 23 (5) BauNVO, wie Erwachsenen- und Kinderspielgeräte, Wege, auch größere Sitzgelegenheiten, eine Außenküche, kleinere Aufschüttungen und Abgrabungen bleibt davon unberührt.

Jenseits der Jahnstraße sollen öffentliche Parkplätze entstehen können, die zur allgemeinen Verfügung stehen, aber zu Spitzenzeiten zum Beispiel bei Veranstaltungen auch zusätzlichen Bedarf aus dem Planbereich mit abdecken können.

Für die Neubauten eine konkrete maximale Bauhöhe festgesetzt, die der Lage an dieser zentralen Hauptstraße Algermissen angemessen ist.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil sie durch die vorhabenbezogen eng gefassten überbaubaren Flächen ausreichend bestimmt ist.

Die Baugrenzen beinhalten auch Anlagen wie Terrassen und Balkone.

Stellplätze werden im Norden durch Obergeschosse überbaut, so dass hier eine Doppelfestsetzung von überbaubarer Fläche und Fläche für Stellplätze vorgesehen wird.

### 3.4 Verkehr

Der Planbereich wird durch die Marktstraße und die Jahnstraße ausreichend erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Westlich der Jahnstraße wird eine Fläche für öffentliche Parkplätze mit in den Planbereich einbezogen, weil der Stellplatzbedarf auf dem eigentlichen Baugrundstück für größere oder parallel ablaufende Veranstaltungen nicht in ausreichendem Maß gedeckt werden kann, da die rückwärtigen Flächen als Grünbereiche für Spiel und Bewegung genutzt werden sollen. Die vorgesehenen Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks werden in ihrer Lage ausdrücklich bestimmt. Weitere Stellplätze sind darüber hinaus möglich, wenn die ausgewiesenen Stellplatzflächen bereits entsprechend belegt sind.

### 3.5 Grün

Entsprechend des „Beitrags zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung“, den der Landschaftsarchitekt Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet hat, wird eine Mindestbepflanzung festgesetzt, die die Durchgrünung des Gebietes fördern soll.

Die rückwärtige Grünfläche ist über eine öffentliche Wegeverbindung von der Jahnstraße aus erschlossen, die in Richtung Kirche weiterführt. Auch in ihr sollen die unter Punkt 3.2 dieser Begründung genannten Anlagen zulässig sein, weil hier eine zusammenhängende Nutzung mit den Freibereichen des Grundstücks für das Familien- und Generationszentrum entstehen können soll.

## 4. Örtliche Bauvorschrift

Die Maßgaben der Örtlichen Bauvorschrift für die Ortsmitte Algermissen werden für den Bereich des Familien- und Generationszentrums sowie der Neubebauung an der Ecke Marktstraße/Jahnstraße aufgehoben, weil durch die Vorhabens- und Erschließungsplanung die Gestaltung der neuen Gebäude verbindlich geregelt wird.

Die Stellplatzanzahl für Wohnungen wird bestimmt, weil für diesen Bereich inmitten des Ortszentrums Algermissens nur von einem begrenzten Bedarf ausgegangen wird.

## 5. Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Hierzu wurden durch das Büro Dr. Peltzer & Partner, Hildesheim, „geotechnische und umweltgeologische Untersuchungen“ mit Datum vom 17.3.2016 durchgeführt, die in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können und deren Ergebnisse technisch zu berücksichtigen sind. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus jedoch nicht.

### 5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung einschließlich der Löschwasserversorgung des Planbereiches ist bereits sichergestellt.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine Größe von 0,6438 ha

davon sind:

Baugebiete	0,4813 ha
Verkehrsfläche	0,0607 ha
davon Parkplatz	0,0512 ha
öffentliche Grünfläche – Grünanlage	0,1018 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 31 (vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB)

„sOfA“

vom                      bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Algermissen beschlossen.

Algermissen, den

Siegel

Bürgermeister

Anlage:  
Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung  
Büro Mextorf

Anlage 2  
Vorhaben- und Erschließungsplan