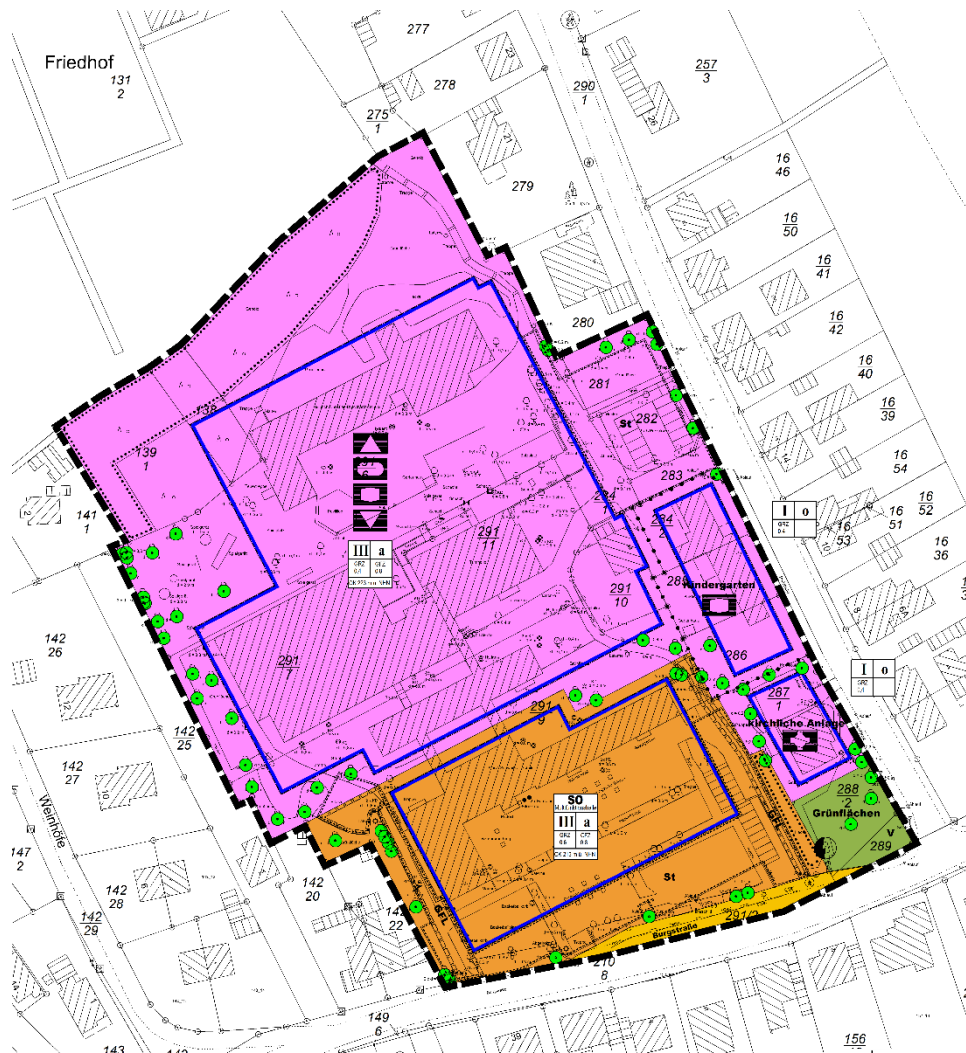




Flecken Adelebsen

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 „Siedlungsstraße“ Ortsteil Adelebsen



Übersichtsplan

Begründung

Vorentwurf

Aufgestellt für den Flecken Adelebsen
Planungsbüro Bolli Göttingen November 2019

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsabsicht und Ziel des Bebauungsplanes	3
	1. Planbereich	3
	2. Grund und Ziel der Aufstellung	8
	3. Flächennutzungsplan und Regionalplanung	14
II.	Planungsrechtliche u. städtebauliche Erläuterungen	16
	Erfolgen zum Entwurf	

Anlagen:

Schalltechnisches Gutachten (Nr. 18434)
zum Bauvorhaben eine Multifunktionshalle „MaxxxArena“ in
Adelebsen, Burgstraße vom 10.09.2018
(Akustikbüro Göttingen, D. Grove, Bunsenstraße 9c, 37073 Göttingen)

I. Planungsabsicht und Ziel des Bebauungsplanes

1. Planbereich

Zur Sicherung der baulichen Entwicklung der Ortschaft Adelebsen hat der Flecken Adelebsen im Jahre 1965 den Bebauungsplan Nr. 2 „Siedlungsstraße“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wurde das heutige Schulgelände an den Straßen Burgstraße und Siedlungsstraße für die seinerzeit geplante Schulnutzung des Gebiets und eine Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

Im Laufe der Zeit hat es sich gezeigt, dass der Bebauungsplan der baulichen Entwicklung angepasst werden muss. Dazu wurde der Ursprungsplan bislang dreimal geändert.

Im Jahr 1983 erfolgte eine 1. vereinfachte Änderung mit Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an dem seinerzeit bestehenden Bedarf.

Als wesentliche Änderung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahre 1985 zu werten. Mit dieser Änderung wurde der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplanes überplant und die Festsetzungen bezüglich der Flächennutzung und dem Maß der baulichen Nutzung dem damaligen Bedarf entsprechend angepasst.

Mit der 3. vereinfachten Änderung aus dem Jahre 1986 wurden in einem Teilbereich des Schulgeländes an der Siedlungsstraße und Burgstraße auch kirchliche Anlagen zugelassen.

Maßgebend für die 4. Änderung sind im Wesentlichen die 2. und 3. Änderung. Der Planbereich der 4. Änderung umfasst aufgrund der Schließung der Albert-Schweitzer-Schule und der erforderlichen Nachnutzung des bisherigen Schulgeländes dieser Schule die in der 2. Änderung festgesetzten Gemeinbedarfsflächen für Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie die in der 2. Änderung festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Burgstraße. Damit umfasst der Geltungsbereich vollständig das heutige Schulgelände mit den Schulen Heinrich-Christian-Burckhardt-Schule (Grundschule), der ehem. Albert-Schweitzer-Schule (Oberschule), der Sport- und Schwimmhalle und dem Hausmeisterwohnhaus sowie die an der Siedlungsstraße gelegenen Flächen des Kindergartens (Siedlungsstraße Nr. 7), des kirchlichen Gebäudes (Kolpinghaus, Siedlungsstraße Nr. 3) und einer Grünanlage an der nordwestlichen Ecke der Einmündung Siedlungs-/ Burgstraße. Der einbezogene Teil der Burgstraße umfasst hier im Wesentlichen den Bereich der Bushaltestelle mit der Haltebucht und dem in diesem Bereich verlaufenden Gehweg sowie eine Verkehrsgrünfläche an der Straßenecke Siedlungs-/ Burgstraße.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m zum historischen Ortskern (Ecke Obere Straße/ Untere Straße), von ca. 350 m zum Rathaus und ca. 720 m zum Bahnhof (jeweils gemessen Luftlinie von Mitte Plangebiet). Es ist über die Straßen Burgstraße und Erschließungsstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 weist eine Größe von ca. 30.040 m² auf und umfasst folgende Flurstücke:

Schulgelände	Flurstück	281 (derzeit Grünfläche)	
	Flurstücke	138, 139/1, 291/6 (vorrangig Heinrich-Christian-Burckhardt-Schule)	
	Flurstück	291/7 (vorrangig Sporthalle)	
	Flurstück	291/11 (vorrangig Schwimm-/ und Turnhalle)	
	Flurstücke	282, 283 (Zufahrt von Siedlungsstraße und Stellplatz)	
	Flurstück	291/9 (vorrangig ehem. Albert-Schweitzer-Schule)	
	Flurstücke	291/10, 284/1 (vorrangig Hausmeisterwohnhaus)	
	Kindergarten	Flurstücke	284/2, 285, 286
	Kolpinghaus (Kirche)	Flurstück	287/1
	Grünanlage	Flurstück	288/2
Burgstraße	Flurstück	289 (Verkehrsgrün, Gehweg)	
	Flurstück	291/2 (Bushaltebucht, Gehweg)	

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (2. und 3. Änderung) ist das Schulgelände einschl. der Flächen des Kindergartens, des Kolpinghauses, der Grünanlage und die Verkehrsgrünfläche der Burgstraße als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wurde bezüglich der Nutzung in drei Bereiche gegliedert. Der nordwestliche Bereich ist als Gemeinbedarfsfläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und der mittlere und damit überwiegende Teil als Gemeinbedarfsfläche Schule festgesetzt. Entlang der Siedlungs- und Burgstraße wurde die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche für 1. eingeschossige Bebauung ohne Wohnbebauung, 2. Park- oder Stellflächen und 3. Grünflächen der Gemeinde und der Träger der Hauptschule mit Orientierungsstufe und Realschulzweig und kirchlichen Zwecken zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsfläche wurde großzügig mit Baugrenzen mit Abständen von ca. 5,0 m zu den nördlichen, westlichen, südlichen Grundstücksgrenzen und zu den nordöstlich gelegenen Wohngrundstücken Siedlungsstraße Nr. 19 und Nr. 21 festgesetzt. An der Siedlungsstraße verläuft die Baugrenze direkt an der Straßenparzellengrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für den Bereich der sportlichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer Firsthöhe von max. 218 m über NormalNull (NN) bestimmt. Für den Bereich der Schulnutzung wurde ebenfalls eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Für diesen Bereich wurden max. 3 Vollgeschosse zugelassen. Für den Bereich entlang der Straßen ist eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 zulässig. Die GRZ kann gem. der bei Aufstellung des 2. Änderung gültigen Rechtslage (Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 entsprechend mit Garagen und überdachten Stellplätzen um 0,1 überschritten werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden auf die GRZ nicht angerechnet. Damit kann faktisch eine vollflächige Versiegelung des Plangebiets mit Ausnahme der festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen erfolgen.

Der einbezogene Teil der Burgstraße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und als Bushaltestelle (Schulbus) gekennzeichnet. Im südöstlichen Bereich der Straßenecke Siedlungs-/ Burgstraße ist ein freizuhaltendes Sichtdreieck mit Schenkelmaßen von

23,0 m und 40,0 m eingetragen. Für die fußläufige Erschließung wurde auf dem heutigen Schulgelände an der Südseite des Wohnbaugrundstückes Siedlungsstraße Nr. 19 ein 2 m geplanter Gehweg als Verkehrsfläche festgesetzt.

Als Begrünungs- und Pflanzehaltungsmaßnahmen wurden die Pflanzung von ca. 13 Bäumen und ca. 8 Sträuchern vorrangig entlang der westlichen Planbereichsgrenze und zur Südseite der Wohnbaugrundstücke und als einzelne Pflanzungen im Bereich des Schulgeländes der ehem. Albert-Schweitzer-Schule sowie der Pflanzehalt von ca. 24 Bäumen und ca. 21 Sträuchern im Bereich des Schulgeländes der ehem. Albert-Schweitzer-Schule festgesetzt. Weitere Pflanzmaßnahmen wurden nicht vorgegeben.

Dem Bebauungsplan entsprechend ist die Gemeinbedarfsfläche Schule mit den Schulgebäuden der genannten Schulen in bis zu dreigeschossiger Bauweise und einem eingeschossigem Hausmeisterwohnhaus bebaut. Die Schulschwimmhalle mit Turnhalle der ehem. Albert-Schweitzer-Schule wird zwischenzeitlich von der Grundschule und für den Vereinssport genutzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche für Sportanlagen befindet sich die Sporthalle und ein Spielplatzbereich der Grundschule.

Im Gemeinbedarfsflächenbereich entlang der Straßen befinden sich entlang der Siedlungsstraße eine Stellplatzanlage der Schulen, der Kindergarten mit einem eingeschossigen Gebäude, das eingeschossige Kolpinghaus als kirchliche Einrichtung und eine Grünanlage auf der sich auch eine Trafostation befindet. Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich ist heute Teil der Straßenparzelle der Burgstraße. Entlang der Burgstraße wurde die Gemeinbedarfsfläche als Schulhof mit Spielanlagen und als Stellplatz der ehem. Albert-Schweitzer-Schule genutzt.

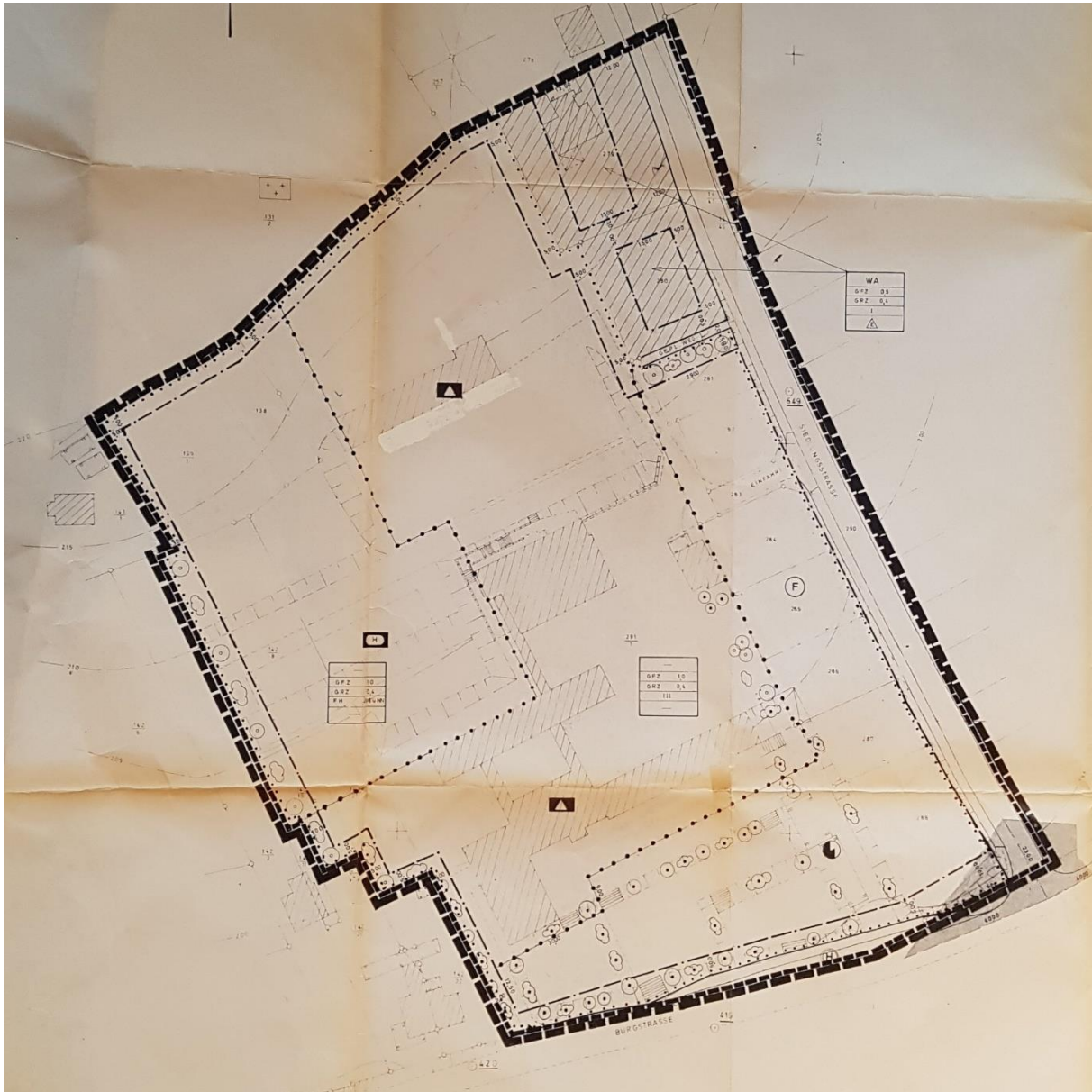
Das Grundstück ist heute entlang der Grundstücksgrenzen und innerhalb des Schul-, Kindergarten- und Kirchengrundstückes mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Zum nördlich des Plangebiets gelegenen Friedhof verläuft entlang der nördlichen Planbereichsgrenze ein breiterer Baum- und Strauch-Riegel.

Umgeben ist das Plangebiet auf den Ost-, Süd- und Westseiten von vorrangiger Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof der Ortschaft Adelebsen. Die Geländetopographie des Planbereiches weist eine starke Hanglage mit Gefälle in südsüdöstliche Richtung auf. Der Höhenunterschied beträgt von Nordwest nach Südost ca. 25 m. Der Topographie entsprechend wurde das Gelände für die vorhandenen Nutzungen terrassiert angelegt. Die Geländesprünge liegen hier z. T. bei bis zu 5 m zwischen den verschiedenen Gebäuden und Einrichtungen.

Das Schulgelände ist über zwei Zufahrten von der Burgstraße und einer Zufahrt von der Siedlungsstraße erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Wegeverbindung von der Siedlungsstraße zur Grundschule, die jedoch gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter südlich angelegt wurde, und mehrere Wegeverbindungen von der Burgstraße zum Schulhof der ehem. Albert-Schweitzer-Schule. Über den Bereich der ehem. Albert-Schweitzer-Schule bestehen zudem Wegeverbindungen von der Bushaltestelle zur Sporthalle und der Grundschule sowie eine Feuerwehrezufahrt zur Sporthalle. Eine weitere Wegeverbindung besteht über den Bereich der Grundschule von der Siedlungsstraße zum Friedhof.

Nachfolgend sind zur Dokumentation der Ausgangssituation für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ein Auszug aus der maßgebenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie aktuelle Luftbilder abgedruckt:

Maßstabsloser Auszug aus der 2. Änderung B-Plan Nr. 2 "Siedlungsstraße"



2. Grund und Ziel der Aufstellung

Mit Aufgabe der Albert-Schweitzer-Schule im Jahr 2016 ist der Flecken Adelebsen daran interessiert das ehemalige Schulgelände einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Seitens des Fleckens ist geplant den nördlichen Gebäudetrakt der zweigliedrigen Schulgebäudeanlage im Gemeindebesitz zu belassen und einer neuen gemeindlichen Nutzung und den südlichen Bereich einer privaten Nutzung zuzuführen.

Im Findungsprozess des Fleckens für eine Nachnutzung des südlichen Areals ist ein Investor aus dem Flecken an die Gemeinde herantreten, der auf dem Gelände unter Einbeziehung der vorhandenen Schulgebäude eine Multifunktionshalle als Freizeitanlage mit einer Eisfläche, die in den Sommermonaten als E-Kart-Bahn, für Konzerte oder Feiern genutzt werden kann, und eine ganzjährigen Kletterhalle inkl. Gastronomie errichten möchte. Die ehemaligen Schulräume in den Obergeschossen sollen als Ergänzung des Freizeit- und Sportangebots als Beherbergungsbetrieb (Hotel) genutzt werden.

Im Flecken Adelebsen und den angrenzenden Regionen besteht noch ein Entwicklungspotential im Bereich von attraktiven Sport- und Freizeitanlagen sowie dem Tourismus. In der Ortschaft Adelebsen gibt es z.B. neben dem klassischen Sportangebot wie Fußball, Handball und DLRG nur wenige Sportangebote. Mit einem Gesundheits- und Fitnessstudio mit Wellnessbereich auf ca. 1.000 m² Fläche wurde das Angebot in den letzten Jahren erweitert. Dennoch fehlt es in der Region an weiteren guten und interessanten Angeboten. Hier bietet sich die Fläche als Standort für eine Freizeit- und Sportanlage mit integrierten Gastronomie- und Beherbergungsangebot an, da sie über eine ausreichende Größe verfügt, zentral in der Ortschaft mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gelegen ist, vorhandene Gebäude weiter genutzt werden können und Synergieeffekte mit den nördlich angrenzende Sport- und Freizeiteinrichtungen mit zwei Sporthallen und eine Schwimmhalle, der Grundschule und dem Kindergarten in diesem Bereich entstehen können.

Für das Areal wurde von dem Investor ein erstes Konzept für eine entsprechende Multifunktionshalle und ein Businessplan zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit erarbeitet. Nach dem Konzept und dem Businessplan ist der Standort sehr gut geeignet und lässt sich ein wirtschaftliches Betreiben der Halle umsetzen. Insbesondere für den Kernbereich der geplanten Halle, die Eisfläche, gibt es in einem Einzugsgebiet von über 25 km keine entsprechende witterungsunabhängige und längerfristig nutzbare Anlage. In der Region besteht derzeit nur in der Stadt Göttingen im Winter eine nicht überdachte Eisfläche, die von Dezember bis Mitte Februar betrieben wird. Eine Freiluft Eisfläche in Nörten-Hardenberg wurde in den letzten Jahren aufgrund der unkalkulierbaren Witterungseinflüsse und den hohen Kosten aufgegeben. Mit der Errichtung einer Eishalle könnte der Flecken in der Region und dem geplanten Einzugsgebiet von ca. 25 km ein Alleinstellungsmerkmal erzielen und damit seinen Bekanntheitsgrad steigern. Ein entsprechendes Sport- und Freizeitangebot würde zudem die Attraktivität des Fleckens zum Leben und zur Freizeitgestaltung bereichern.

Nachfolgend sind Auszüge aus dem bisherigen Konzept mit Darstellungen der geplanten Multifunktionshalle vom Büro 24, Adelebsen abgedruckt.

Perspektivischer Lageplan, maßstabslos



Perspektive vom Südwesten, maßstabslos



Ansicht von Burgstraße, maßstabslos



Da der Flecken ein großes Interesse daran hat, dass das ehemalige Schulgelände einer Nachnutzung zugeführt wird und das Vorhaben den Standort des Fleckens als attraktiven Lebens- und Freizeitraum steigern kann, steht der Flecken dem Projekt sehr offen gegenüber. Die Eignung des Schulgeländes für die geplante Multifunktionshalle und den ergänzenden Betrieben ist hier gegeben. Die Multifunktionshalle mit den geplanten Einrichtungen würde das Freizeit- und Sportangebot an diesem Standort weiterentwickeln.

Der Flecken möchte hier zudem selbst die nördlichen Gebäude- und Grundstücksteile des ehemaligen Schulgeländes für gemeindliche Anlagen und Einrichtungen nutzen. Geplant sind seitens des Fleckens die Gebäude als Jugendzentrum, DLRG Seminarraum, Lagerräume oder Übungsraum für die Adelebser Blasmusikanten zu nutzen. Hier sind die gemeindlichen Planungen jedoch noch nicht abgeschlossen und es liegen keine weitergehenden Pläne für die Nachnutzung vor. Diese sollen in nächster Zeit entwickelt werden. Grundsätzlich soll jedoch die Nachnutzung offen sein für sportliche, schulische, kulturelle und soziale Einrichtungen der Gemeinde zur weiteren Entwicklung des Angebots für seine Bürger und dem Vereinsleben.

Der Umnutzung des ehemaligen Schulgeländes mit den vom Flecken vorgesehenen Nutzungen für diesen Bereich stehen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Siedlungsstraße“ Ortsteil Adelebsen und seinen Änderungen teilweise entgegen. Derzeit sind im Bereich des ehemaligen Schulgeländes auf Grundlage des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich nur schulische Anlagen und auf eine Tiefe von ca. 30 m zur Burgstraße gemeindliche und kirchliche Anlagen in Form von eingeschossigen Gebäuden, Park- und Stellplatz und Grünflächen zulässig. Um die geplanten Projekte realisieren zu können ist daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Flecken hat diese mit dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der geplanten Änderung sollen die geplanten Nachnutzungen für das ehemalige Schulgelände planungsrechtlich vorbereitet werden. Da auch die Nutzungen der bestehenden baulichen Anlagen teilweise nicht mehr den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen und der Flecken die bestehenden Nutzungen und Einrichtungen sowie die in den vergangenen Jahren auf dem Gelände entstandenen Grünstrukturen, die das Plangebiet und Schulgelände sehr prägen, planungsrechtlich sichern und das gesamte Schulgelände städtebaulich der aktuellen Rechtsgrundlage anpassen möchte, hat sie beschlossen, dass die gesamte im wirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche einschl. der im Bebauungsplan gelegenen Teilfläche der Burgstraße in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen wird.

Mit der Änderung soll für die geplante private Nutzung des südlichen Bereiches zur Erstellung der Multifunktionshalle die hierfür benötigte Grundstücksfläche als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Multifunktionshalle mit der Funktion entsprechenden Anlagen und Einrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen und einem Beherbergungsbetrieb festgesetzt werden. Da der Fokus bei den Nutzungen auf der Multifunktionshalle liegt, soll die Geschossfläche für die gastronomische Nutzung und den Beherbergungsbetrieb auf eine der Hauptnutzung untergeordnete Größe beschränkt werden. Vorgesehen ist auf Basis des bisherigen Projektplanes bei einer

zulässigen Gesamt-GFZ von 0,8 eine GFZ von maximal 0,25 für die gastronomische Nutzung und dem Beherbergungsbetrieb zuzulassen (bezogen auf die SO-Gebietsfläche sind dies ca. 1.757 m²). Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung soll dem Bedarf des Vorhabens entsprechend angepasst werden. Hierbei soll auch die maximale Höhe der Gebäude, die im wirksamen Bebauungsplan für diesen Bereich nicht bestimmt ist, zur Einfügung des Vorhabens in das bauliche Umfeld festgelegt werden. Die Gebäudehöhe soll sich dabei an den Bestandsgebäuden und der bisher zulässigen Dreigeschossigkeit orientieren. Zur städtebaulichen Gliederung des Grundstückes bezüglich der Lage der Gebäude und der erforderlichen Stellplätze sollen im Bebauungsplan Flächen für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen werden. Die Stellplatzanlage soll hier vorrangig zur Burgstraße orientiert werden, um rückwärtige Grundstücksbereiche vom Stellplatzverkehr freizuhalten. Die bis zu dreigeschossigen Gebäude sollen, wie im wirksamen Bebauungsplan, zur Freihaltung der Bereiche zu Straße und zur Vermeidung von höheren baulichen Anlagen entlang der Straße, die die vorhandene bauliche Situation stören könnten, einen größeren Abstand zur Straße aufweisen. Die Erschließung des SO-Gebietes soll über die Burgstraße über die bestehenden Zufahrten erfolgen. Hier ist insbesondere die vorhandene Bushaltestelle zu berücksichtigen. Die über das geplante SO-Gebiet verlaufende Wegeverbindung zu den Sport- und Schwimmhallen und der Grundschule und die Feuerwehrezufahrt zur Sporthalle im Westen des Plangebiets soll planungsrechtlich gesichert werden.

An der südöstlichen Ecke des Plangebiets wurde eine öffentliche Grünfläche entwickelt, die im wirksamen Bebauungsplan noch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Eine gemeindliche bauliche Nutzung im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche ist für diese Fläche nicht mehr geplant. Diese soll als Grünfläche verbleiben und dementsprechend im Rahmen der Änderung als öffentliche Grünanlage festgesetzt werden.

Die verbleibende Gemeinbedarfsfläche ist derzeit gegliedert in Bereiche für sportlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen, für Schule und für gemeindliche und kirchliche Anlagen. Im letztgenannten Bereich befinden sich u. a. eine kirchliche Einrichtung und ein Kindergarten. Während diese Nutzungen klar abgrenzbar sind, sind die vorhandenen und geplanten Nutzungen in den übrigen Bereichen fließend. Eine klare Abgrenzung der einzelnen Nutzungen ist hier nicht möglich. So werden die vorhandenen Sporteinrichtungen sowohl schulisch als auch außerschulisch von Vereinen genutzt. Die Außenbereichsflächen dieser Anlagen, wie z.B. Zuwegungen und Stellplätze, sind ebenfalls nicht klar voneinander trennbar, da diese teilweise gemeinschaftlich von den verschiedenen Einrichtungen genutzt werden. Hinzukommen hier noch die geplanten neuen Nutzungen für das ehem. Schulgebäude. Um zukünftig diesen Nutzungsmix unter Berücksichtigung der fließenden Flächennutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, soll für die gesamte verbleibende Gemeinbedarfsfläche mit Ausnahme der klar abgegrenzten Bereiche des Kindergartens und der kirchlichen Einrichtung die Nutzung für Schule, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zugelassen werden. Das Kindergartengrundstück soll als Gemeinbedarfsfläche Kindergarten und die kirchliche Einrichtung als Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die im wirksamen Bebauungsplan sehr großzügig

bemessen sind, sollen unter Berücksichtigung des Bestandes und notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten sowie dem vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzbestand neu festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll bezogen auf die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse vom wirksamen Bebauungsplan übernommen werden, jedoch zukünftig der aktuellen Rechtslage der BauNVO unterliegen. Die GFZ soll unter Berücksichtigung der geänderte überbaubaren Grundstücksflächen und dem baulichen Bedarf sowie der Nichtanrechnung von Nichtvollgeschossen auf die GFZ nach der aktuellen BauNVO bedarfsgerecht auf 0,8 reduziert werden. Für die Grundstücke des Kindergartens und der kirchlichen Einrichtung ist die Festsetzung einer GFZ aufgrund der Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss nicht mehr erforderlich. Wie im SO-Gebiet soll auf für die Gemeinbedarfsfläche für den Bereich der Dreigeschossigkeit die maximale Höhe im Bebauungsplan bestimmt werden, um zukünftig eine Bebauung, die das hier übliche Maß überschreiten und sich städtebaulich nicht einfügen würde, zu vermeiden. Für den ruhenden Verkehr soll die bestehende Stellplatzanlage an der Siedlungsstraße mit einer Erweiterungsmöglichkeit in nördliche Richtung planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich benötigte Stellplatzflächen können bei Bedarf auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens und der kirchlichen Einrichtung sollen keine Flächen für Stellplatzanlagen vorgegeben werden. Diese sollen bedarfsgerecht auch weiterhin entwickelt werden können.

Da im Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche umfangreiche Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern entwickelt wurden, sollen diese mit der Änderung, soweit die geplante bauliche Entwicklung dem nicht entgegensteht, als zu erhaltende Pflanzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dies betrifft neben einzelnen Bäumen und Heckenstrukturen im Plangebiet vorrangig den größeren Gehölzriegel zum nördlich gelegenen Friedhof. Dieser Gehölzriegel soll weitestgehend aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes und dem Schutz des Ortsbildes sowie zur Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche zum Friedhof erhalten bleiben. Da nicht alle Bäume erhalten werden können, sollen dort, wo es städtebaulich erforderlich ist, wie z.B. zum Straßenraum, die Pflanzung von neuen Bäumen vorgegeben werden.

Da mit der Anpassung des Planes an das aktuelle Planungsrecht der Versiegelungsgrad des Geländes gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan deutlich reduziert wird und umfangreiche Pflanzenerhaltungsmaßnahmen vorgesehen sind, wird mit der Änderung voraussichtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dennoch wird jedoch zur Ermittlung der Umweltauswirkungen und der Berücksichtigung des Artenschutzes bei Bauleitplänen eine Umweltbeurteilung vorgenommen. Diese soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Umweltstudie, die durch das Landschaftsplanungsbüro Schwahn Göttingen erarbeitet wird, erfolgen. Bei der Umweltbeurteilung wird der Ist-Bestand unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes ermittelt und den geplanten Änderungen gegenübergestellt. Auf Basis dieser Ermittlung werden Vermeidung,- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, soweit diese erforderlich werden, aufgezeigt.

Mit der geplanten Multifunktionshalle und den dafür notwendigen Einstellplätzen können für die umgebende Wohnbebauung Lärmbelastungen entstehen. Um gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld der Halle zu gewährleisten, ist daher die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zur Ermittlung der Lärmauswirkungen und der gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Schallschutzgutachten wird durch das Akustikbüro Göttingen erstellt. Das Gutachten liegt bereits vor. Nach dem Ergebnis des Gutachtens können in der baulichen Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, wenn die seitens des Investors angegebenen betrieblichen Randbedingungen eingehalten werden. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Detailliertere Erläuterungen zum Schallschutz erfolgen zum Entwurf. Dem Vorentwurf liegt das schalltechnische Gutachten als Anlage bei.

Um die Planungsziele zu erreichen sollen folgende Festsetzungen für den Planbereich vollzogen werden:

- **Festsetzung eines SO-Gebiets für die Errichtung einer Multifunktionshalle für Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eines Gastro- und Beherbergungsbetriebes**
- **Neugliederung der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche unter Berücksichtigung des Bestandes und den Planungen**
- **Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung an den Bestand und den Planungen**
- **Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen von Bäumen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- **Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen über das SO-Gebiet**
- **Festlegung von Stellplatzflächen im SO-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche (mit Ausnahme Kindergarten, kirchliche Einrichtung) zur Steuerung des ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des bebauten Gebietes und der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung vorhandener Nutzungen sowie der Nachnutzung von bebauten Flächen. Desweiteren dient die Planung einem Vorhaben, dass der Entwicklung von Arbeitsplätzen und der Entwicklung des gemeindlichen Sport- und Freizeitangebots dient. Aufgrund der Flächengröße des vorhandenen und geplanten Sondergebietes sowie der Flächen für den Gemeinbedarf von insgesamt ca. 29.083 m² (22.055m² Gemeinbedarfsfläche, 7.028 m² SO-Gebiet) und der bei einer GRZ von 0,4 für die Gemeinbedarfsflächen und von 0,6 für das SO-Gebiet resultierenden Grundfläche von ca. 13.039 m² wird Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Da der Schwellenwert eingehalten wird und aufgrund der vorhandenen und zulässigen Nutzungen unterliegt die Planung nicht einer UVP-Vorprüfung. Auch gibt es keine Anzeichen, dass durch die Erweiterungsplanung nach dem EU- Artenschutzrecht (FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) geschützte Arten und Biotope betroffen sind.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der Entwicklung von Arbeitsplätzen dient und weder ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird noch das EU-Artenschutzrecht betroffen ist, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zur Ermittlung des Eingriffs und Sicherstellung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird zum Bebauungsplan eine Umweltstudie vom Büro Schwahn Landschaftsplanung, Göttingen erarbeitet, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Die Umweltstudie wird zum Entwurf erarbeitet.

3. Flächennutzungsplan und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Als Grundzentrum des Flecken Adelebsen hat die Ortschaft Adelebsen u. a. die Aufgabe die zentralörtlichen Einrichtungen sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu entwickeln. Diesen Zielen kann grundsätzlich mit der Flächenausweisung entsprochen werden, da der Ausbau des Sport- und Freizeitangebots und die Ergänzung der gemeindlichen Einrichtungen der Stärkung von zentralörtlichen Einrichtungen zu Gunsten der Bürger des Fleckens und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen dient.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Adelebsen ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf Schule dargestellt. Die bestehenden Nutzungen widersprechen teilweise der dargestellten Nutzung. In diesem Bereich findet bereits keine alleinige Schulnutzung mehr statt. Die Gemeinbedarfsfläche wird auch von sportlichen, sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen genutzt. Die Ausweisung des SO-Gebiets steht im Widerspruch zur dargestellten Gemeinbedarfsfläche. Um dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Gem. § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Dabei ist zu beachten, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

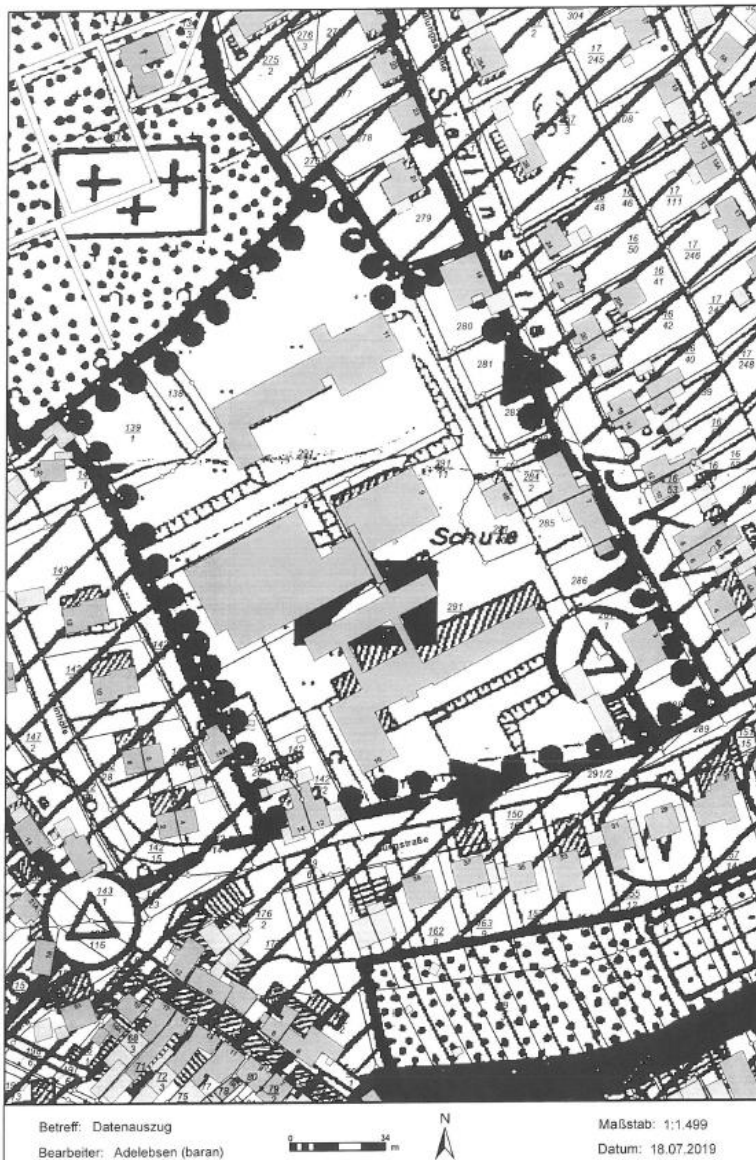
Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird mit der Festsetzung des Sondergebiets nicht beeinträchtigt, da diese den Zielen des Fleckens entspricht und bereits bebaute Flächen in zentraler Ortslage des Grundzentrums des Fleckens in Anspruch genommen werden. Die Erweiterung des Nutzungsspektrums für die verbleibende Gemeinbedarfsfläche entspricht dem baulichen Bestand und den Zielen des Fleckens zur Entwicklung der gemeindlichen Anlagen und Einrichtungen an diesem zentralen Standort.

Die Berücksichtigung der Festsetzung des Gebietes als Sondergebiet und die Nutzungserweiterung für die Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan erfolgt im Wege einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Vorgesehen ist auf Basis des Bebauungsplanes die bisherige südliche Gemeinbedarfsfläche als SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Multifunktionshalle und den übrigen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf für Schule und sportlichen, kulturelle, sozialen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen darzustellen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet folgende Flächengrößen:

- SO-Gebiet Multifunktionshalle ca. 0,7 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf ca. 2,2 ha.

Nachfolgend sind maßstabsloser Auszüge aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Flecken Adelebsen abgedruckt (Karte: vergrößerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 5000):



II. Planungsrechtliche und städtebauliche Erläuterungen

Erfolgen zum Entwurf

Aufgestellt durch das Planungsbüro Bolli.

Göttingen,

.....
Planverfasser

Beschlossen durch den Rat des Flecken Adelebsen in seiner Sitzung am.....

Adelebsen,.....

.....
Der Bürgermeister