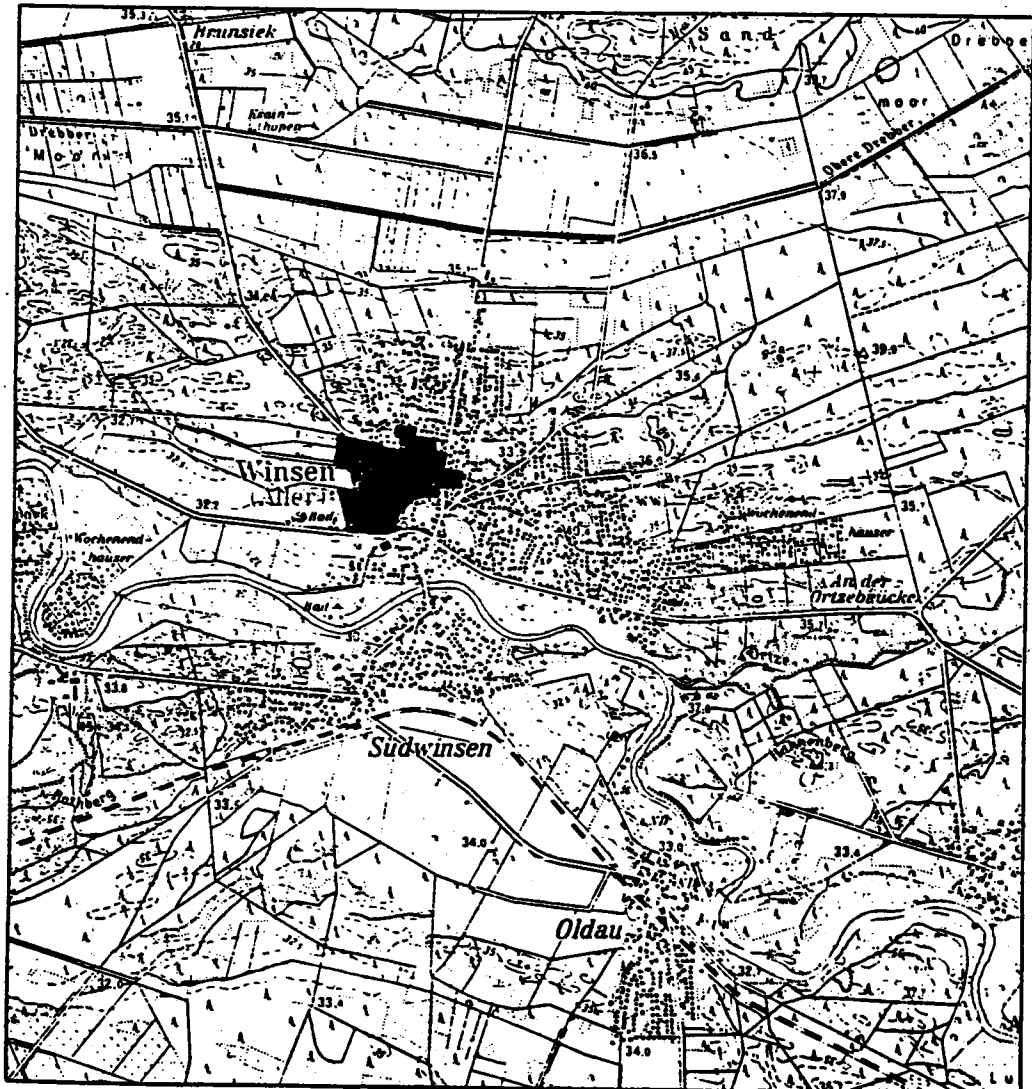


GEMEINDE W I N S E N (ALLER)  
KREIS CELLE

11. Ä N D E R U N G    D E S    B E B A U U N G S P L A N E S  
NR. 5 >LANGE GÄRTEN<

Übersichtskarte 1:50.000    Lage im Ort



Die Übereinstimmung  
mit der URSCHRIFT  
wird bescheinigt:

0 8. Jan. 1992



## P R Ä M B E L

Auf Grund der §§ 1(3) und 10 des Baugesetzbuches  
 (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253),  
~~zuletzt geändert durch~~  
 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung  
 (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds.GVB1.S.229),  
 zuletzt geändert durch das Gesetz v. 1.12.1989 (Nds.GVB1.S.389),  
 hat der Rat der Gemeinde W i n s e n (Aller) diese elfte  
 Ä n d e r u n g des Bebauungsplanes Nr. 5 „Lange Gärten“  
 bestehend aus Satzungstext mit Übersichtskarte Maßst.  
 1:5000, als S a t z u n g beschlossen :

W I N S E N (Aller), den 29.08.1991

(Siegel)

gez. Hinsch

gez. Stören

Bürgermeister

Gemeindedirektor

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen dieser Änderung gelten für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5, siehe auch Übersichtskarte Maßstab 1:5000 auf Seite 2.

#### § 2 Geänderte Festsetzungen

Für das Plangebiet gilt künftig die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ihrer Fassung vom 19.12.1986 (3. VO zur Ändg.-BGBl.I Seite 2665 -).

#### § 3 Übrige Festsetzungen

Alle weiteren Festsetzungen, einschließlich derer aus den bereits durchgeführten übrigen Änderungen des Planes, bleiben unverändert.

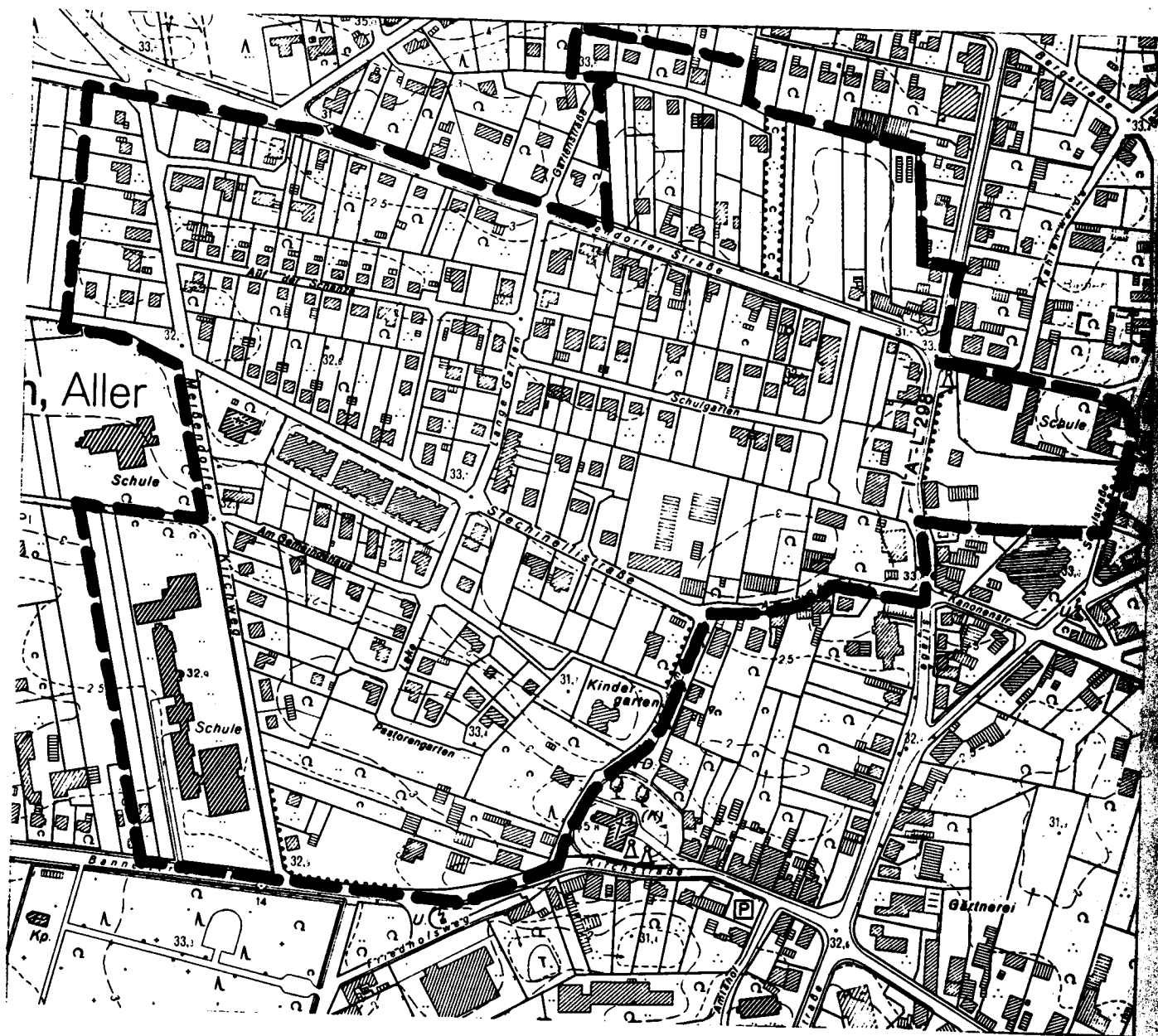
#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(3) BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Celle in Kraft.

Die ÜBERSICHTSKARTE auf dem Umschlagblatt ist herausgegeben vom Nds. Landesverwalt.amt/Landesvermessung. Der Gemeinde zur Vervielfältigg. freigegeben am 13.12.1984, Az: B4-409/84. BLATT L 3324 Stand 1982.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000  
zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes NR.5

(Herausgeber der DGK 5 : Katasteramt Celle ; Der Gemeinde WINSEN(Aller) zur  
Vervielf. f. eigene, nicht gewerbl. Zwecke freigegeg. 23.9.1985 - V 1026/85 )



## Entwurfsbegründung

### A - Allgemeines Ziel der Planung / Übereinstimmung mit Fl.N.Plan

1. Diese Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes hat das allgemeine Ziel, die Zulässigkeit von großflächigen Handelsbetrieben für das erfaßte Teilgebiet der Ortslage von Winsen auf die neue Grundlage von § 11 Absatz 3 BauNVO zu stellen. Diese hat seit ihrer 3. Änderung (Dezb. 1986) den einschlägigen Richtwert von bislang 1.500 m<sup>2</sup> noch einmal verringert auf nunmehr 1.200 m<sup>2</sup>. Danach sind in der Regel Betriebe mit Geschoßflächen über diesem Wert nur noch in Kerngebieten oder in besonders für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.
2. Die Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes bleibt bestehen.

### B - Besonderer Zweck der Planung / Merkmale Änderungssatzung

1. Zweck der Änderungsplanung ist zunächst die Erfüllung des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes, hier der Aussage „Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandels-Großprojekten haben der jeweiligen Stufe der Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung zu entsprechen ; Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Die Prüfung jedes Vorhabens dieser Art auf nachteilige Auswirkungen, wie sie § 11(3) BauNVO schon seit der Fassung Sept.1977 gefordert hatte, muß jetzt bereits von dieser niedrigeren Grenze an erfolgen.

2. Da keine zeichnerische Darstellung erforderlich ist, abgesehen von der Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich, wird in Form eines Heftes Format DIN A4 gearbeitet, dem auf dem Umschlagblatt eine weitere Übersichtskarte über die Lage im Ort beigegeben wird (M.1:50.000).

### C - Städtebauliche Gründe

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden von der Gemeinde aus der möglichen Reihe von Gesichtspunkten, nämlich :

AUSWIRKUNGEN auf Umwelt / Infrastrukturelle Ausstattung / Verkehr / Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der

Gemeinde oder in anderen Gemeinden / Orts- und  
Landschaftsbild / Naturhaushalt ;

die folgenden als heranzuziehen angesehen :

- a) Verkehrsbelange : Die mit größeren Einzelhandelsanlagen durch Lieferverkehr und Kundenfahrten verbundenen zusätzlichen Belastungen sollen aus den bestehenden Straßen dieses Baugebietes, die überwiegend aus Anlieger- und nur untergeordnet aus Sammelstraßen bestehen, ferngehalten werden. Das betrifft außer hinzukommenden Gefahrenpunkten bei Kreuzungen und Aus-/Einfädelungen vorhandener Fahrspuren vor allem die unabwendbar damit einhergehenden Störungen durch Geräusch, Luftverunreinigung und Erschütterung.
- b) Eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, d.h. hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist nicht vonnöten, die Wege selbst für Fußgänger, betragen nicht Strecken, die zugunsten zeitsparender Erreichbarkeit an neuen Stellen verkürzungsbedürftig erscheinen.
- c) Die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen für diejenigen Angebote und verbunden mit Dienstleistungen, die nicht wirtschaftlich über das ganze Gemeindegebiet verteilbar sind, soll nicht verhindert werden, indem etwas vom Ortskern abgesetzten Gelände größere Einzelhandelseinrichtungen erlaubt werden.
- d) Ortsbild und in den Grenzen von „Siedlungslandschaft“ auch das Landschaftsbild sollen pfleglich behandelt werden, was sich sonst nur über gesonderte Satzungen über Gestaltung mit schwieriger Abstimmung und in langem Verfahren erzielen läßt. Größere Baukörper bilden bis jetzt verschwindende Ausnahmen, es sollen keine weiteren leichthin zulässig werden, für deren Einfügung in das überwiegend durch kleine und gegliederte Häuser charakterisierte Plangebiet zusätzliche Verhandlungen und Einwirkungen auf die Bauherren nötig würden.

D - Ergebnis des Beteiligungsverfahrens

Es sind nur drei Stellungnahmen eingegangen, die zu Beratungen Anlaß gaben : Die Bundespost wies auf den Zeitpunkt der Einbeziehung ins Fernseh-Kabelnetz hin und auf zu beachtende Fernmeldekabel allgemein, das Straßenbauamt wünscht Beteiligung bei späteren ggf. erfolgenden Einzelhandels-Großprojekten, der Landkreis stimmte für diesen Änd.plan der Umstellung auf die BauNVO in der 3.Änd.fassung zu. Alle drei Äußerungen ergaben aber keine Veränderungen von Festsetzungen fürs anschl. Auslegungsverfahren.

E - Ergebnis der öffentlichen AuslegungF - Verfahrensvermerke

- a) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 19.11.1987 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 > L a n g e G ä r t e n < beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 24.03.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

W i n s e n (Aller), den 09.08 1991

(Siegel)

gez. Stöven

Gemeindedirektor

- b) Der Entwurf der Änderung ist im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgearbeitet durch

H a n n o v e r , den 29.09.1988

Überarb. f.d.ö.Auslegg.  
gemäß Ratsbeschluß vom  
16.03.1989 (Begründung)

DIPL.ING. K. WLOTZKA  
ARCHITEKT / ORTSPLANER  
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50  
TILLYSTRASSE 4 B  
3000 HANNOVER 91  
TEL 0511 / 42 48 65

K. Wlotzka

- c) Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.03.1989 den Entwürfen des Änderungsplanes und seiner Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Auslegung wurden am 12.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe der 11. Änderung des Bebauungsplanes NR.5 „Lange Gärten“ und der zugehörigen Begründung sind in der Zeit vom 23.10. bis zum 24.11.1989 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt worden.

W i n s e n (Aller), den 09.08 1991

(Siegel)

gez. Stöven

Gemeindedirektor

- d) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat nach Kenntnisnahme, daß in dem Auslegungsverfahren nach § 3(2) BauGB weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden sind, in seiner Sitzung am 14. Dez. 1989 diese 11. Änderung des Bebauungsplanes NR.5 >Lange Gärten< als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den 09.08. 1991

(Siegel)

gez. Hinsch  
Bürgermeister

gez. Stöver  
Gemeindedirektor

- e) Der beschlossene Änderungsplan ist gemäß § 11(1) BauGB dem Landkreis Celle angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18.11. 1991 (Az: 622-21-98-5) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Winsen (Aller), den 08.01.1992

(Siegel)

gez. Stöver  
Gemeindedirektor

- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11(3) BauGB ist im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 15 vom 30.12.1991 bekanntgemacht worden - gemäß § 12 BauGB -. Damit ist die 11. Änderung des Bebauungsplanes NR. 5 am 30.12.1991 in Kraft getreten.

Winsen (Aller), den 08.01.1992

(Siegel)

gez. Stöver  
Gemeindedirektor

- g) Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Planes ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen gemäß § 215(1) Nr.1 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), d. 199

Gemeindedirektor

- h) Innerhalb von sieben Jahren seit Inkrafttreten des Planes sind Abwägungsmängel beim Zustandekommen gemäß § 215(1) Nr.2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), d. 199

Gemeindedirektor