



WINSEN (ALLER)

05

14

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL
WINSEN (ALLER)**

**B-PLAN NR.5
14.ÄNDERUNG
"LANGE GÄRTEN"**



ÜBERSICHTSKARTE

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSSTRASSE 2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
09.09.1998	GE	p	nach 3.2	

DER SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN IST AM 04.09.1998 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS NR. 11/98 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT AM 17.09.1998 IN KRAFT.

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFT TRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.



WINSEN (ALLER), DEN 17.09.1998

(GEMEINDEDIREKTOR)

WINSEN (ALLER), DEN _____

(L.S.) _____
(GEMEINDEDIREKTOR)

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "LANGE GÄRTEN" 14. ÄNDERUNG IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) - LANDKREIS CELLE

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.03.1997 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Lange Gärten" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 07.07.1997 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 29.04.1997 und durch Auslegung vom 24.04.1997 bis zum 07.07.1997 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 22.05.1997 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Sitzung am 21.10.1997.

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 07.05.1998 gefaßt.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGS-VERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) übernimmt für ihren näheren Verflechtungsbereich, der im wesentlichen aus den Mitgliedsortschaften der Gemeinde besteht, zentrale Versorgungsfunktion.

Die umfangreiche Wohnbauentwicklung innerhalb der Gemeinde hat bereits in der Vergangenheit dazu geführt, daß ein kontinuierlicher Umstrukturierungsprozeß in den zentralen Lagen von Winsen erforderlich war, um die Einrichtungen des Handels und der Dienstleitungen sowie der sonstigen zur Versorgung notwendigen Einrichtungen der Daseinsfürsorge bereit zu stellen.

Für weitere Bereich des Zentrums bestehen bis heute noch keine Bebauungspläne, so daß hier die Entwicklung entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB erfolgen kann. Einzelne Gebiete, die im direkten räumlichen Zusammenhang mit Wohngebiete stehen, werden jedoch schon heute durch Bebauungspläne abgedeckt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 umfaßt einen westlich der Poststraße liegenden größeren Bereich. Der Abschnitt der Änderung stellt in diesem Zusammenhang nur ein kleineres östliches Teilstück dar.

Dieser Teilbereich hat sich jedoch aufgrund seiner Zugehörigkeit zu den zentralen Lagen kontinuierlich entwickelt und unterliegt auch weiterhin einem stetigen Änderungsprozeß.

In diesem Zusammenhang zeigt sich, daß die bisherige Regelungen, die der Bebauungsplan vorsah, nicht mehr den Anforderungen, die an dieses Gebiet zu stellen sind, gerecht werden. Die Gemeinde Winsen (Aller) sieht daher die Notwendigkeit im Rahmen eines 14. Änderungsverfahrens eine Anpassung an die derzeitigen Zielvorstellungen der städtebaulichen Entwicklungsplanung vorzunehmen.

3.0 PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen Bereich von Winsen (Aller). Das Plangebiet ist der nordöstliche Teil des Zentrums, daß sich beidseitig der in Nordsüdrichtung verlaufenden Poststraße befindet. Der Bereich ist durch einen dichten Geschäftsbesatz gekennzeichnet, die von Gastronomieeinrichtungen, einzelne Dienstleistungen über kleinere Fachgeschäfte, bis hin zum großräumigen Discountanbieter reichen.

Das Gebiet ist in seiner baulichen Ausprägung und Funktion gewachsen und unterliegt auch heute noch kontinuierlichen Veränderungen.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 1,35 ha. Die Aufteilung der derzeitigen Nutzung ist wie folgt:

Nutzungsart	Größe [ha]
Mischgebiet	1,32
Verkehrsfläche	0,03
Gesamt	1,35

Durch die Planung werden keine Nutzungsänderungen eingeleitet.

3.1 GELTUNGSBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden
 - durch die Südgrenze der Meißendorfer Straße.
- Im Osten
 - durch die Westgrenze der Poststraße.
- Im Süden
 - durch die Nordgrenze der Straße am Junkernhof.
- Im Westen
 - durch die Ostgrenze der Straße Schulgarten einschließlich des Flurstückes 77/6 und weiter entlang der Südgrenze des Wettdammes bis zur Westgrenze des Flurstückes 9/7 und entlang der Südgrenze nach Osten bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der in Nordsüdrichtung verlaufenden Grenze zwischen den Flurstücken 9/13 und 75/3.

3.2 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Der Planungsraum ist bereits baulich genutzt. Parzellen, die bisher einer baulichen Nutzung nicht zugeführt worden sind, werden als Flächen für den ruhenden Verkehr benötigt und stehen somit für eine zukünftige Bebauung nicht unmittelbar zur Verfügung.

Durch die Änderung werden sich daher vorraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Beschäftigtenstruktur ergeben.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 05-14. ÄNDERUNG - "LANGE GÄRTEN"

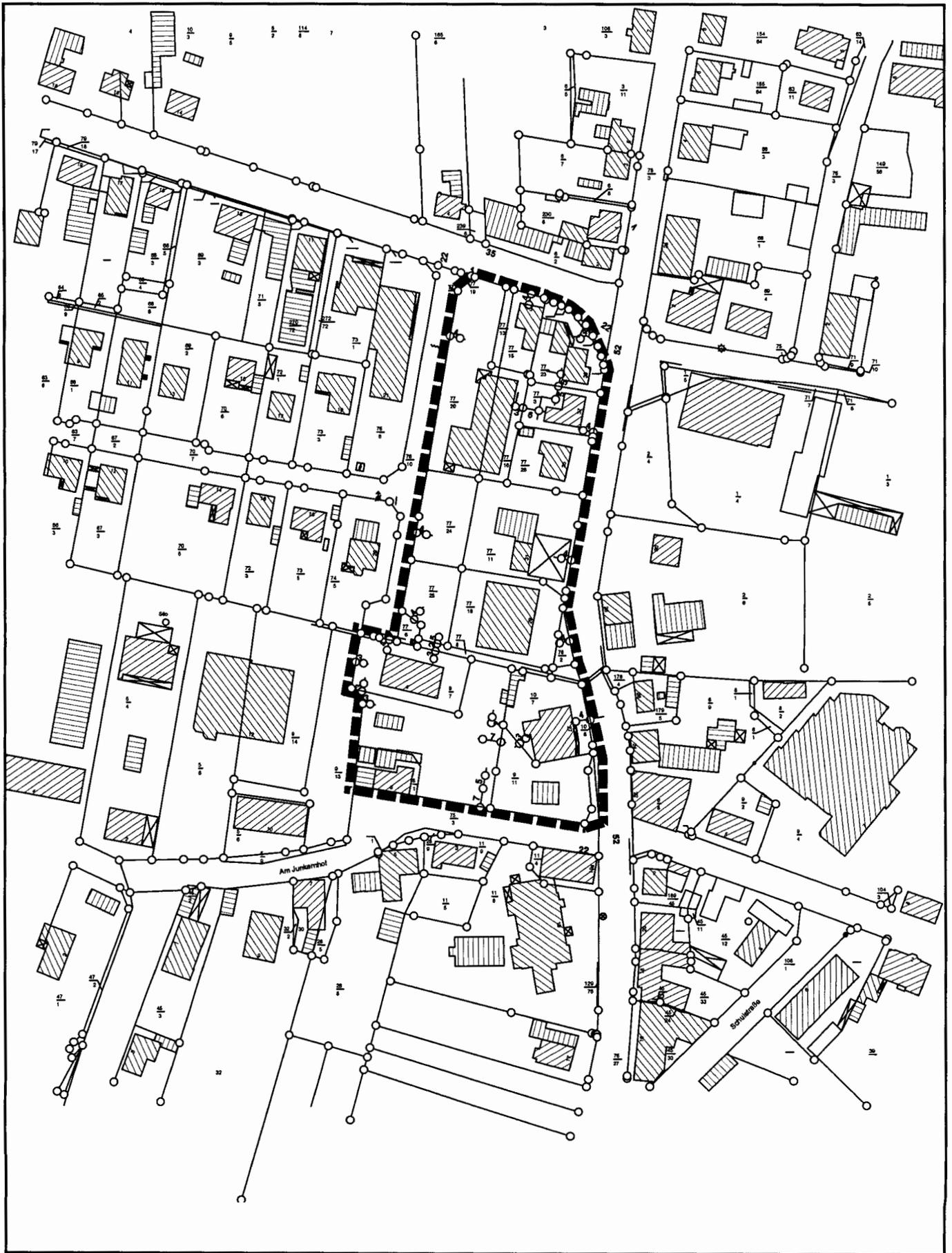


Abb.1: GELTUNGSBEREICH DER 14.ÄNDERUNG DES B-PLANES NR.05

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das Gebiet ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 5 rechtswirksam bebaubar. Die Frage nach der Umnutzung und der damit verbundenen Umgestaltung von Natur und Landschaft stellt sich in diesem Zusammenhang nicht.

Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch bereits schon in seiner wirksamen Fassung den Umstand, das in dem Bereich eine Vielzahl erhaltenswerter Bäume vorhanden ist. Diese werden durch gesonderten Planeintrag auch für die Zukunft gesichert. Im Rahmen der 14. Änderung wird an dieser Regelung festgehalten.

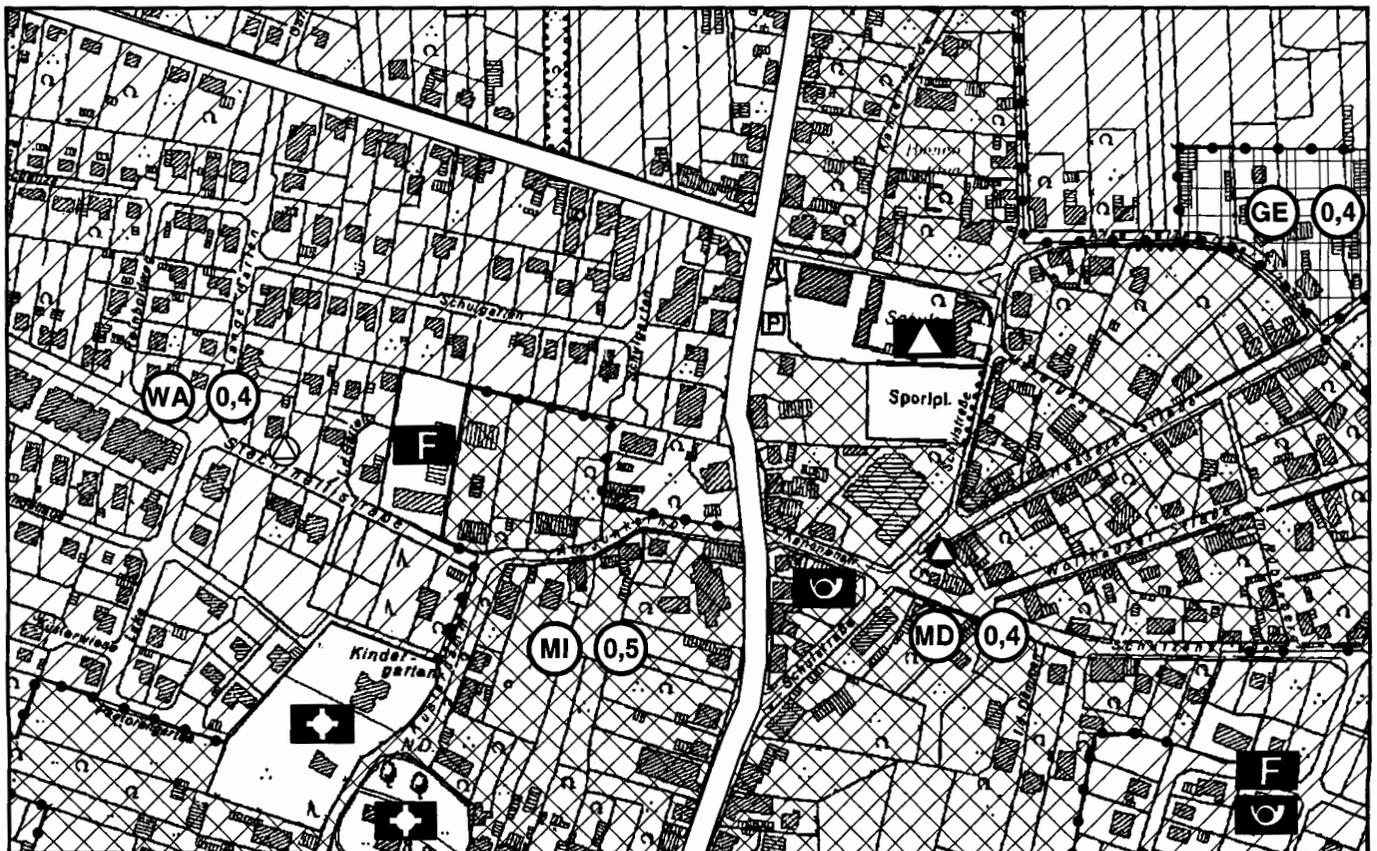


Abb.2: DARSTELLUNG IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) aus dem Jahre 1976/77 mit Genehmigung vom 09.11.1978 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 im wesentlichen die Darstellung eines Wohngebietes vor. Dieses trifft auch für den engeren Geltungsbereich der 14. Änderung zu. Die großräumigen Zusammenhänge verdeutlichen jedoch, daß gerade der Bereich des östlichen Teilstückes des Bebauungsplanes Nr. 5 in seinem städtebaulichen Zusammenhang und seiner Struktur nach nicht dem sonstigen Charakter des Bebauungsplanes Nr. 5 entspricht, sondern daß sich dieser Bereich im Zusammenhang mit den direkt angrenzenden Flächen entwickelt hat.

Die östliche Randbebauung der Poststraße hat sich aus einem teilweise dörflich strukturierten Bereich bis an diese Straße entwickelt, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche MD dargestellt. Die direkt an die Poststraße angrenzende Bebauung wird entsprechend dieser Nutzungsdarstellung genutzt. In den Erdgeschossen überwiegen gewerbliche Nutzungen.

Auf Bereiche auf der Westseite der Poststraße, für die der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet - MI vorsieht, ist diese Tendenz noch stärker ausgeprägt. Die Erdgeschoßzone wird hier fast ausschließlich für gewerbliche Einrichtungen genutzt und dieses trifft für den gesamten angrenzenden Bereich, der im Geltungsbereich des 14. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt, ebenfalls zu.

Aus den Gebiets- und Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes wurde bereits in der Vergangenheit in dieser Randzone die Darstellung eines Mischgebietes abgeleitet. Dieses entspricht auch im wesentlich höheren Maße der städtebaulichen gegebenen Situation. Die Entwicklung dieser Flächen zu einem Wohngebiet wird durch die Gemeinde Winsen (Aller) nicht vorgesehen, noch ist sie städtebaulich sinnvoll. Die Gemeinde Winsen (Aller) beabsichtigt nicht, eine Veränderung des Planungszustandes in diesem Gebiet einzuleiten. Im Gegenteil ist die Gemeinde bemüht, da eine dynamische Entwicklung in diesem Bereich bereits stattgefunden hat und eine Weiterentwicklung sich kontinuierlich vollzieht, die Nutzungssituation dieses Bereiches auch zukünftig beizubehalten.

Der sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergebende Unterschied in der Darstellung muß im großräumigen Zusammenhang mit dem

Bebauungsplanes Nr. 5 gesehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 enthält überwiegend Wohnbauflächen.

Die Größenordnung dieses Gebietes allein ist schon geeignet, um eine entsprechende Versorgungsstruktur zu rechtfertigen.

Diese hat sich folgerichtig in dem Bereich angesiedelt, der dem zentralen Lagen am nächsten lag.

Die Gemeinde Winsen (Aller) geht davon aus, daß die Weiterentwicklung des Gebietes als MI daher richtig und sinnvoll ist und sich aufgrund der insgesamt vorhandenen Situation auch kein direkter Widerspruch zur eigentlichen Wohnbauflächendarstellung ergibt.

Auf der anderen Seite besteht die planerische Notwendigkeit, den hier bereits eingetretenen Entwicklungen Rechnung zu tragen.

Für die Zukunft wird davon ausgegangen, daß im Rahmen einer der auch weiterhin erforderlich werdenden Flächennutzungsplanänderungen hier eine Anpassung der Flächendarstellung an die dann geltende Bauleitplanung vorgenommen wird.

In selben Zusammenhang ist die Frage der Ausnutzung, die im Flächennutzungsplan mit 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und mit 0,5 für die Mischgebiete festgesetzt wurde, zu verfahren. Die unterschiedlichen Grundstückszuschnitte, die unterschiedliche Situation der Anfangsausstattung und die gewaltige Bedeutung, die die Wohnfunktion für diese Bereiche noch hat, ergeben sich unterschiedliche Ansprüche an die Ausnutzung der Grundstücke. Zur Vermeidung von Engpässen wird daher von der GFZ 0,4 abgewichen und ein deutlich höhere GFZ von 1,0 für das Gebiet der Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Auch dieses scheint gerechtfertigt, da für den überwiegenden Bereich, der Wohnnutzung dient, davon ausgegangen werden kann, daß die 0,4 nicht erreicht werden. Die Wohnbaugrundstücke weisen in der Regel Größen auf, die in der Nähe von 1000 qm liegen.

Bei Betrachtung der Gesamtsituation, die deutlich macht, daß es sich bei dem engeren Planungsbereich um ein sehr kleines Gebiet des gesamten Bebauungsplanes Nr. 5 handelt, wird daher diese punktuelle Anhebung der Ausnutzungsziffern durch die sonstigen nicht eine so hohe Dichte aufweisende Bebauung ausgeglichen, so daß im Mittel der in der Flächennutzungsplanung vorgegebene Wert von 0,4 eingehalten werden kann.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet grenzt allseitig an öffentliche Straßen und sonstige Verkehrsflächen an. Im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können an die bereits in den Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

6.1 ELEKTRIZITÄT

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH - Celle sichergestellt.

6.2 WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt der Wasserversorgungsverband im Landkreis Celle durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sichergestellt.

6.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Winsen (Aller).

6.4 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenwasser sollen, soweit es der jeweilige Verschmutzungsgrad zuläßt, auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft verrieselt werden.

Probleme bezüglich der Verrieselung von unbelasteten Oberflächenwasser sind der Gemeinde nicht bekannt.

6.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird vom Landkreis Celle durchgeführt. Die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

6.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluß an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

6.7 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Das Gebiet der 14. Änderung wird städtebaulich im direkten räumlichen Zusammenhang mit der sonstigen Bebauung entlang der Poststraße gesehen. Allein im engeren Planbereich befinden sich

eine Tankstelle,
ein Lebensmitteldiscounter,
ein größeres Cafe mit Restaurationsbetrieb,
ein Getränkemarkt,
ein Juwelier,
ein Haushaltswarengeschäft,
eine Apotheke und
mehrere Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge.

Aufgrund dieser Vorprägung ergeben sich für diesen Bereich andere Entwicklungszwänge, als es in den angrenzenden Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 5 der Fall ist. Diesen Umstand wurde bereits in der Vergangenheit Rechnung getragen, da im Rahmen der 7. Änderung eine deutliche Anhebung der GFZ und GRZ vorgenommen wurde.

Da die Verdichtung unter dem Druck der Entwicklung noch über dieses Maß hinausgeht und kurz- und mittelfristig im zentralen Bereich keine besser geeigneten Flächen zur Verfügung gestellt werden können, wird die Anhebung der GFZ und GRZ für vertretbar gehalten. Auch aufgrund dieser Festsetzung ist nicht zu befürchten, daß das Gebiet insgesamt auf diese Nutzungswerte angehoben wird. Es können jedoch mit dieser Regel Härten für einzelne Grundstücksnutzer vermieden werden.

Das Maß der Nutzung wird daher bei der GRZ von 0,4 auf 0,6 angehoben. Dieses bedeutet nicht unbedingt eine Erhöhung der Verdichtung, sondern berücksichtigt die in diesem Bereich verstärkt zu beobachtende Tendenz, zentral gelegenen Flächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs heranzuziehen und dafür andere Grundstücke und Grundstücksteile stärker zu bebauen.

Die GFZ wird von 0,8 auf 1,0 heraufgesetzt. Auch hier ist nicht davon auszugehen, daß sich die rechnerische Gesamtdichte einstellen wird. Aufgrund der in diesem Gebiet vollzogenen Vorprägung besteht aber punktuell die Notwendigkeit dieser Größenordnung. Zur Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes geht die Gemeinde Winsen (Aller) jedoch davon aus, daß diese Nutzungswerte dann für die gesamte städtebauliche Situation anzuheben sind.

Die sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes übernehmen die rechtswirksamen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 5. Als Ausnahme ist lediglich noch eine Vergrößerung der Überbaumöglichkeiten im südwestlichen Teilbereich zu sehen. Hier wurde, anders als in sonstigen Fällen, der Abstand von vorhandenen Bäumen größer gewählt, weil hier von keine Beeinträchtigung der baulichen Entwicklung gesehen wurde. Da sich in diesem Bereich sehr wohl bauliche Entwicklungen andeuten, die als Ergänzung der vorhandenen baulichen Anlage zu werten sind, wird auch hier der sonst geltende Grundsatz von 3 m Abstand angewandt.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511-83 58 60

Hannover, den 30.03.1997

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 07.07.1997 bis 15.08.1997 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 03.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 07.05.1998 beschlossen.

Winsen, den 07.05.1998



er Gemeindedirektor

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - B-PLAN NR. 05-14. ÄNDERUNG - "LANGE GÄRTEN"

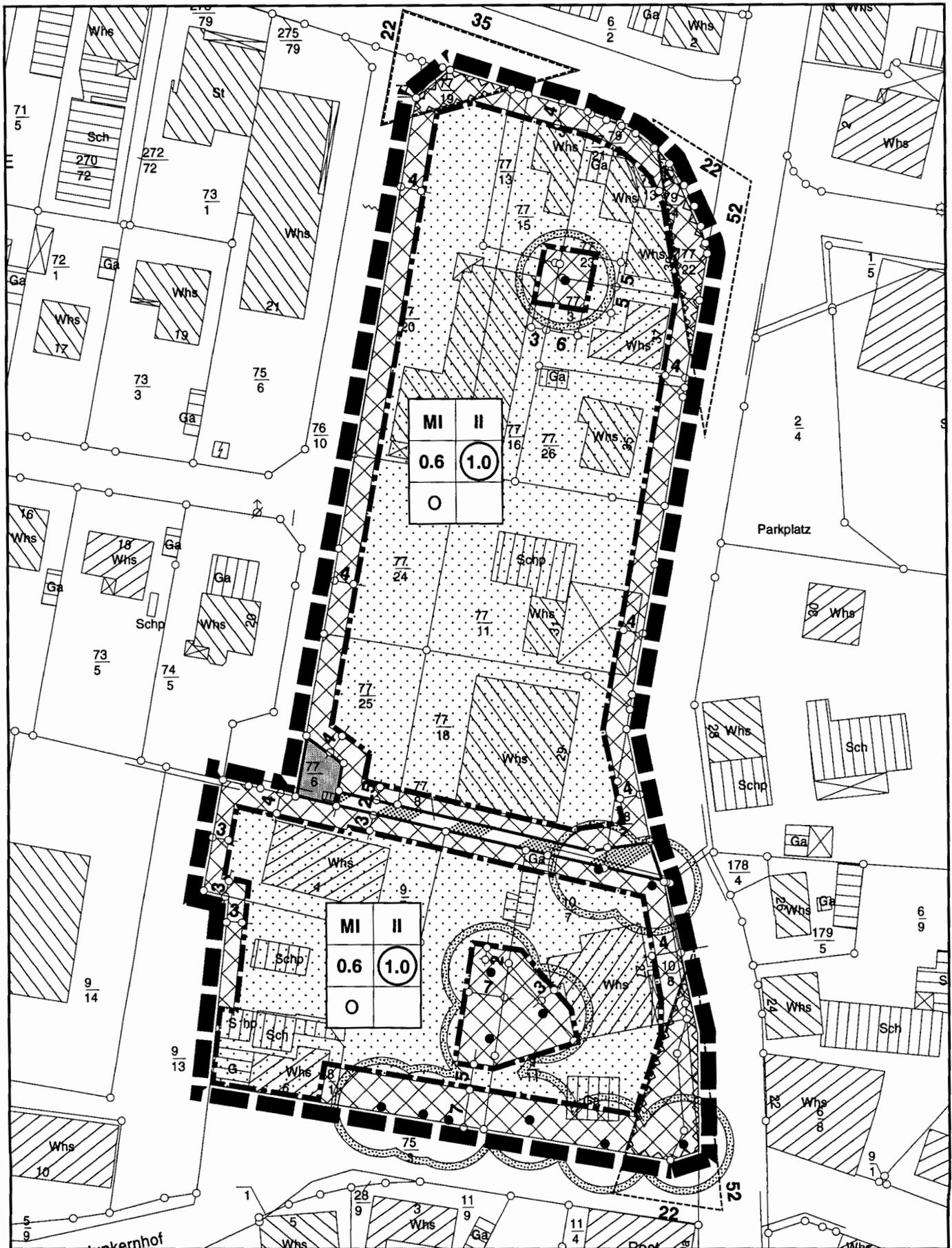


Abb.3: BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "LANGE GÄRTEN" 14.ÄNDERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



MISCHGEBIET
(§ 5 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

0.6

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

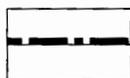


GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

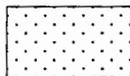
BAUWEISE, BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§§ 22 UND 23 BAUNVO)

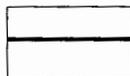


ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

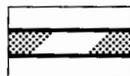
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH

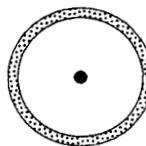


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
FUSSWEG

ANPFLANZUNGEN

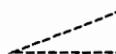


ERHALTUNG VON BÄUMEN

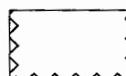
SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES



SICHTDREIECK



VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
FLÄCHEN

HINWEIS

FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

DIE REGELUNGEN BASIEREN AUF DER BAU-
NUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER
BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM
23.01.1990 (BGBl. GS. 132), ZULETZT GEÄN-
DERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR
ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND
DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG
VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993
(BGBl.GS.466).

Abb.4: PLANZEICHENERKLÄRUNG