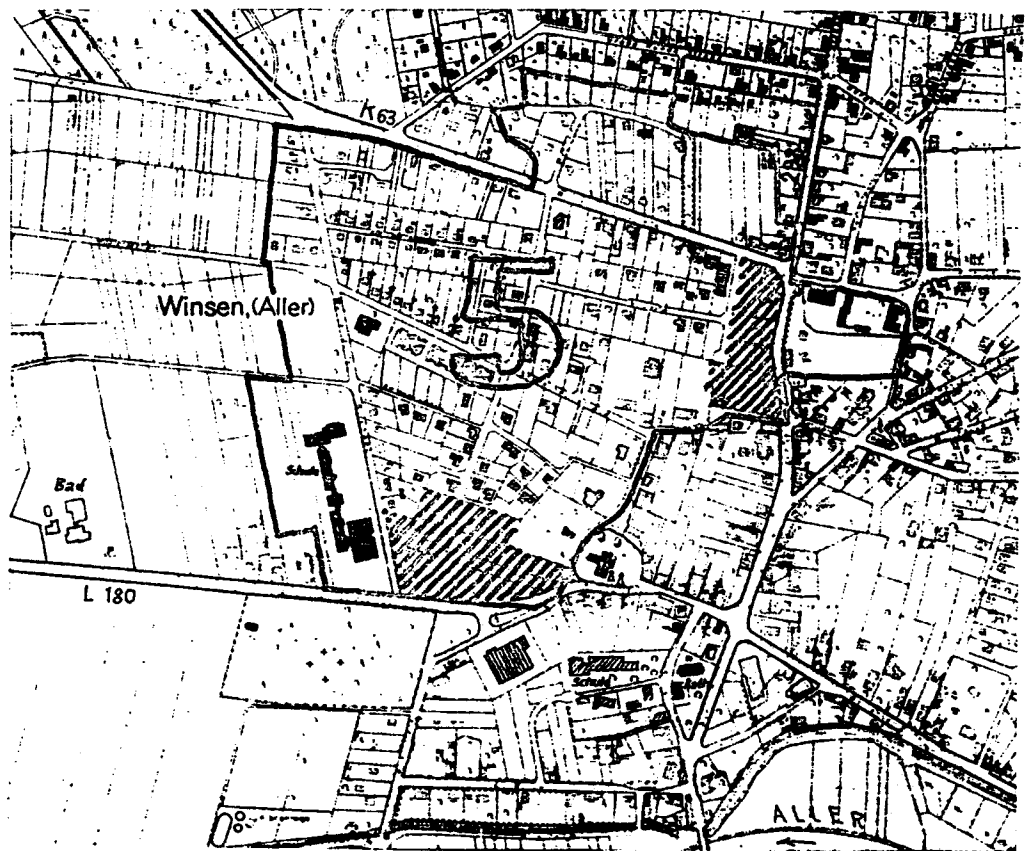




GEMEINDE W I N S E N (ALLER) KREIS CELLE



BEGRÜNDUNG

der 7. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES NR.5 „LANGE GÄRTEN“

FASSUNG

~~SEPT. 83~~

~~DEZ. 83~~

MÄRZ 84 / VI-84

I. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Fl.N.Plan

Im südlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr.5 sind bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes Bedenken und Anregungen berücksichtigt worden, die anstelle der früher dargestellten baulichen Nutzung WA (allg.Wohngeb.) nunmehr MD (Dorfgebiet) vorschlugen. Dadurch sollen die ansässigen Betriebe des Gewerbes und der Landwirtschaft ihre Existenzgrundlage behalten können, die bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes als auszusiedeln angesehen worden waren.

An der Ostseite des Planbereiches Nr.5 sollen überbaubare Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung überarbeitet werden, weil hier in Ortsmittennähe inzwischen eine intensivere Nutzung und dichtere Bebauung begonnen hat - teilweise bereits über Ausnahmen von den geltenden Festsetzungen errichtet - und fortgesetzt werden soll.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner inzwischen aufgestellten, genehmigten und wirksam gewordenen Fassung 1979/80 die Nutzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung so dar, wie sie hier verbindlich festgesetzt werden. Diese beim ersten Genehmigungsantrag 1979 noch nicht vorliegende Voraussetzung sowie kleinere Verfahrensfehler führten zur Ablehnung im Februar 1980.

Das Verfahren ist deshalb jetzt von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung an neu in Gang gesetzt worden. Bei diesem Verfahrensabschnitt sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden, sodaß der Entwurf in der Fassung 1979 mit ein paar Detail-Änderungen fortgesetzt wird. Diese bestehen aus Berücksichtigung der inzwischen neu herausgegebenen Kartengrundlage 1:1000, indem neu vermessene Verkehrsflächen(-teile) und wirtschaftliche Einheiten bildende Grundstücke erfaßt werden, außerdem aus Darstellung von weiteren zu erhaltenden Einzelbäumen und Herausnahme derselben aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

II. Lage des Änderungsbereiches / Naturschutz + Landschaftspflege

Diese 7. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.5 erfaßt 2 Teilflächen an der Süd- und an der Ostseite des Gesamtgebietes (siehe dazu auch Übersicht 1:10000 auf Plan und Begründungsumschlag). Der Südbereich liegt zwischen den Straßen Meißendorfer Kirchweg, Bannetzer Straße (L 180), Südabschnitt Küsterdamm und Pastorengarten. Der Ostbereich wird eingegrenzt von ebenfalls vier Straßen, und zwar Am Junkernhof, Postraße, Meißendorfer Straße und Ostteil Schulgarten.

Die Siedlungslandschaft dieser beiden Änderungsbereiche und ihre nähere Umgebung wird bestimmt von ein- bis zweigeschossiger offener Bebauung mit fast vollständig bestehender baulicher Nutzung der Grundstücke. In den Straßen und angrenzenden Grundstücken Küsterdamm, Bannetzer Straße/Friedhofsweg, Am Junkernhof und Postraße ist alter Baumbestand aus überwiegend Eichen ortsbildprägend vorhanden und soll erhalten werden. Er ist im Zusammenhang mit den anschließenden weiteren Grünflächen und baumbestandenen bebauten Flächen wie Friedhof / Kirche / Pfarrhaus / Schulen / Kinderspielplatz zu sehen und Teil der intensiven Durchgrünung des Winsener Ortsmittelpunktes. Den Grundsätzen und Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege wird durch die pflegliche Behandlung dieser Bestände, durch Anlegung von straßenbegleitenden Grünanlagen und eben durch die Festsetzungen in Bauleitplänen Rechnung getragen.

III. Merkmale des Änderungsplanes

1. Die Kartenunterlage ist eine neue Zusammenfügung der Rahmenkarte

Maßstab 1:1000, ergänzt durch Übersichtskarte 1:10.000, Bäume nach örtlichem Feldvergleich dargestellt.

Der Gemeinde ist die Vervielfältigung vom Herausgeber, dem Katasteramt Celle, gestattet worden. Weitere Vervielfältigungen aller Art sind nicht erlaubt.

2. Die Art der baulichen Nutzungen sind WA = allgemeines Wohngebiet im Ostteil des Änderungsgebietes sowie für den Südwestzipfel an der Ecke Bannetzer Straße/Meißendorfer Kirchweg. Das entspricht in beiden Teilflächen den vorbereitenden Darstellungen, aber auch den tatsächlichen Nutzungen (Wohnhäuser im Südwestteil, Wohnhäuser und Geschäfte, Dienstleistungen, Tankstelle im übrigen Teil).

Für die weitere Teilfläche im Süden wird MD = Dorfgebiet ausgewiesen, das einmal der bestehenden Nutzung (Südostbereich, uneingeschränktes MD) durch Landwirtschaft und Gewerbe dienen soll und das zweitens einen Übergangsbereich zum anschließenden Wohngebiet (am Meißendorfer Kirchweg, Lake, Pastorengarten Nordseite) bilden sollte. Gegen die zu diesem Zweck anfangs geplanten Einschränkungen und Ausweisung vom MD/E (Ausschluß der Nutzungsarten Nr.2 und Nr.4 aus § 5 Abs.2 BauNVO) wurden jedoch rechtliche Bedenken wegen damit eintretenden Verlustes der Eigencharakteristik eines MD sowie Anregungen der Anlieger/Grundeigentümer wegen zu starker Einengung ihrer weiteren Nutzung und Entwicklung vorgebracht. Ihnen ist nun vom Rat stattgegeben worden und die Einschränkungen sind herausgenommen, sodaß ein einheitliches Baugebiet MD für die Hoffläche des ansässigen Landwirtes und für die Betriebsfläche des standortgebundenen Steinmetzmeisters festgesetzt wird.

3. Das Maß der baulichen Nutzungen wird wie folgt für die Teilgebiete der 7. Änderung festgesetzt : Zahl der Vollgeschosse II in allen Teilbereichen, das entspricht den früheren Festsetzungen Grundfl.zahl 0,3 im südlichen WA u. MD/E sowie 0,4 für das übrige MD, das ist etwas höher als im Urspr.plan, weil der größere Bedarf für Betriebsbauten im MD berücksichtigt werden soll und auch dem kleinen WA-Teil Verdichtung am Rande des Ortskernes ermöglicht werden soll ; Grundflächenzahl 0,4 für den Ostbereich mit WA, damit hier die begonnene und zu unterstützende dichtere Ausnutzung als Teil des Innenbereiches der Gemeinde erlaubt ist - zusätzlich begünstigt durch die weitere Festsetzung, daß die GRZ überschritten werden darf (§ 17 Abs.5 BauNVO), solange die GFZ eingehalten wird Geschoßflächenzahl 0,4 im Südteil sowohl für das Stückchen WA als auch für die MD-Gebiete aus den gleichen Gründen wie bei der GRZ erläutert ; Geschoßflächenzahl 0,8 für das zusammenhängende Gebiet WA an der Poststraße, ebenfalls wieder zur Erreichung einer dem Ortskern angemessenen dichteren Nutzung.

4. Die Bauweise wird als offene festgesetzt, im ursprünglichen Plan galt sie entsprechend ohne besondere Ausweisung infolge der Anwendbarkeit der damaligen BauNVO-Fassung. Für den kleinen Südwestbereich WA erhält sie den Zusatz „ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, um das Siedlungsbild dort dem Ortsteil entsprechend zu erhalten.

5. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im ganzen Änderungsgebiet nur noch mit vorderen Baugrenzen ausgewiesen, die früher festgesetzten rückwärtigen sollen zugunsten einer guten Ausnutzung der Grundstücke aufgehoben. Auch die Abstände zu den Straßen und Wegen werden von damals durchweg 5 m (6m an der L 180) auf nunmehr kleinere, je nach Lage unterschiedlich bemessene Abstände geändert 5,0 m entlang Bannetzer Straße und an den davon abzweigenden beiden Straßen mit relativ schmalen Trassen (Meißend.K.weg / Küsterdamm), 4,0 m an Anliegerstraßen wie Pastorengarten und Schulgarten sowie entlang der verhältnismäßig breiten Post- und Meißendorfer Straße 3,0 bzw. 2,5 m am kurzen Verbindungs-Rad/Fußweg zwischen L 298 und

Wendeplatz Schulgarten. Sonderfälle stellen das alte eingeschossige Haus nördlich des Stechinelli-Tores und die Baugrenzen in der Nähe zu erhaltender Bäume dar. Für das genannte Haus an der Verbreiterung Am Junkernhof, wo neben dem Tor ein Brunnen und Einzelbäume stehen, wird die Baugrenze auf die Straßenbegrenzungslinie und an der Westseite auf die Grundstücksgrenze gesetzt, um die Bausubstanz zu sichern. Für die erhaltenswerten Bäume sind entweder je 7,0 m vordere Baugrenzabstände oder für tiefer in den Grundstücken wachsende freie Flächen mit Abständen von mindestens 4 m zu den Stämmen festgesetzt. Diese Flächen erhalten außerdem den Anschluß auch von Nebenanlagen (nach § 23 Abs.5 BauNVO). An den Straßenmündungen richten sich die Baugrenzen nach den dort ausgewiesenen Sichtlinien. Für das Tankstellen-Dach wird eine Baugrenzenüberschreitung um 2,5 m zugestanden, weil von ihm nicht die Wirkungen wie von kompakten Gebäuden ausgehen können.

6. Grünflächen sind in den beiden Änderungsflächen nicht enthalten, die Lage des festgesetzten Kinderspielplatzes westlich Küsterdamm und von diesem über einen Fußweg erreichbar, ist in der Kartenunterlage dargestellt. Er reicht sowohl der Größe als auch der Entfernung nach aus, um die Bestimmungen des Nds.SpPlG. zu erfüllen. Eine Größenberechnung (Nachweis) ist nicht nötig, weil rd. 50 % des Einzugsbereiches aus MD und Gemeinbedarfsflächen besteht. Die Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 b als zu erhalten festgesetzt.

IV. Verkehrliche Erschließung

Durch die Änderung der Straßenplanung im Südwestbereich und Aufhebung der früher als Verbindung zum Meißendorfer Kirchweg geplanten Verlängerung der Straße Lake muß diese jetzt mit dem Richtung Osten führenden Stichweg und seinem Wendeplatz abgeschlossen werden. Dies kommt der Ruhe des Wohngebietes zugute, das von Durchgangsbetrieb frei bleibt. Die dazu nötige Teilfläche aus dem alten Flurstück 57/1 (jetzt 57/2 + 57/3) ist inzwischen vermessen worden und wird weiter festgesetzt.

Die Einmündung des Küsterdamms in die Landesstraße 180 wird wie bisher ausgewiesen durch Teilflächen aus den Flurstücken 55/1 und 66/1 vervollständigt. Die früheren Zu-/Ausfahrtsverbote werden aber hier fallengelassen, weil die Eckgrundstücke nicht ohne Anschlußmöglichkeiten auskommen. An der Ecke Meißendorfer Kirchweg /L180 bleiben sie aber im Sichtdreiecksbereich bestehen, weil das Grundstück Nr.2 ausreichend Anschlußlänge am Meißend.Kw. hat.

Im Ostbereich der Änderungsflächen ist inzwischen das Flurstück 78/2 als entbehrlich für die L 298 dem Anlieger verkauft worden, es erbringt ihm eine kleine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Dieses und die von der Gemeinde an der Ecke Poststraße/Am Junkernhof für eine günstigere Gehwegführung erworbene kleine Fläche (Fl.st. 9/) sind die einzigen Veränderungen an den Verkehrsflächen in diesem Bereich. Die Straßen sind kürzlich im Zuge des Ausbaus der L 298 von Grund auf neu hergestellt und mit Parkstreifen, Gehwegen und Straßenbegleitgrün versehen worden. Dabei ist auch das Baudenkmal „Stechinellitor“ geringfügig von der Fahrbahn weg nach Norden versetzt worden, um es gegen die von Zeit zu Zeit auftretenden Beschädigungen seiner Südecke zu sichern.

Die Sichtdreiecke wurden überarbeitet und mit etwas veränderten Abmessungen neu festgesetzt, außerdem jetzt in Verbindung mit der zusätzlichen Ausweisung „von Bebauung freizuhalten Fläche und ihre Nutzung“ gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BBauG. Die Schenkellängen richten sich nach den Empfehlungen der Nds. Straßenbaudirektion von 1957 (in Worten : Neunzehnhundertsiebenundfünfzig), weil die auch sch

nicht ganz neuen (1971) Werte der RAST-E („Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen / Teil E = Erschließung“) immer noch nicht angewendet werden sollen. Also sind die Längen von 52 m in bevorrechtigten und von 22 m in den nachgeordneten Straßen festgesetzt. Nur an der Einmündung Schulgarten Richtung Osten sind wegen der nur kurzen Anfangsstrecke der Meißendorfer Straße ab L 298 hier 35 m ausgewiesen. Die Schenkel liegen jeweils in Fahrspurmitte. Einzelbäume mit Kronenansatz über 3 m sind in den Sichtflächen zulässig, weil sie fast keine Sichtbehinderung darstellen können, (Bezugshöhe Straßenmitte) wie bei den zulässigen Zaun- und sonstigen Höhen (Bewuchs, niedrige Trafos u.ä.) auch. Wie schon weiter oben kurz erwähnt, werden zur besseren späteren Durchsetzbarkeit die von den Sichtflächen bedeckten Grundstücksflächen zusätzlich mit der Festsetzung „von Bebauung freizuhalten“ versehen. Und schließlich wird auf die Bestimmung über Sichtfreihaltung an Straßenecken in der Winsener VO ü.öff.Sich.&Ordnung verwiesen (HINWEISE gemäß § 9 Abs.6 BBauG).

An der Nordgrenze der L 180 sind schmale kleine Flurstücke, die gegenüber der Planfassung 1967 noch für die Verkehrsfläche in Anspruch genommen worden sind, in den Geltungsbereich der 7. Änderung aufgenommen worden, um die Ausweisungen zu vervollständigen.

V. Versorgung und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an sämtliche Leitungen der Versorgung mit Strom, Wasser angeschlossen und auch an die Einrichtungen zur Beseitigung von Abwasser, Regenwasser und Müll. Ver- und Entsorgung sind damit gesichert.

VI. Hinweise gem. § 9 Abs.6 BBauG

Auf Festsetzungen nach anderen ges. Vorschriften wird hingewiesen, hier auf : 1. Fernm.kabel der Bundespost (besondere Rücksichtnahme und frühzeitige Abstimmung mit Fernm.amt 2 Hann.-Tel.0511/6771- bei allen Bauvorhaben erforderlich, bei nötiger Verlegung 9 Monate vorher) ; 2. auf die Verordnung über öff. Sicherheit und Ordnung der Gemeinde Winsen - hier: § 5(3) über Sichtfreihaltung. Die benachbarten Teilflächen klazifizierter Straßen liegen alle im Bereich ihrer Ortsdurchfahrten, deren Grenzen liegen weit außerhalb Änderungsgebiet.

VII. Städtebauliche Werte

1. Das Änderungsgebiet hat eine Gesamtfläche von	rd. 3,673 ha	
= Bruttobaugebiet		
2. Davon sind Verkehrsflächen insgesamt	rd. 0,064 ha	
3. Das Nettobauland ist mithin groß	rd. 3,609 ha	
Davon ist MD	rd. 2,060 ha	(x 0,4 = 8.240 qm)
und WA	rd. 1,549 ha	(2.393 x 0,4 = 957 qm)
		und(13.097 x 0,8 = 10.478 qm)
) zuläss. Fläche
) Geschob. fläche

VIII. Bodenordnung / Infrastruktursicherung / Soziale Maßnahmen / Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.n 6 - 9 BBauG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Ausweisungen im Einvernehmen mit den Grundeigentümern vorgenommen werden. Bestimmungen über die Sicherung der Infrastruktur vor Zulässigkeit von fgesetzten Nutzungen sind gleichfalls entbehrlich, ebenso die Darlegung von Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung soziale

oder wirtschaftlicher Härten bei der Planverwirklichung. Festsetzungen nach den Nummern 6 bis 9 in Absatz 1 des § 9 BBauG sind nicht enthalten, besondere Darlegungen deshalb nicht nötig.

IX. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

Da die Verkehrsflächen bereits im Eigentum der Gemeinde sind, entstehen dafür keine Kosten. Entschädigungen sind nicht zu erwarten, sodaß auch daraus Belastungen nicht bevorstehen. Die Planungskosten sind im Haushaltsplan enthalten und ihre Finanzierung ist dort gesichert.

X. Bebauungs-Entwurf

Da das Änderungsgebiet fast vollständig bebaut ist, wird auf die gesonderte Beifügung eines Bebauungs-Entwurfes Maßstab 1:1000 verzichtet.

XI. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nach § 2 Abs.5 BBauG

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind nach entsprechender Beratung folgende Änderungen in die Festsetzungen des Entwurfes für die Auslegungsfassung aufgenommen worden :

- a) Geringfügige Erhöhung der GRZ für das MD im Südteil, damit die Ausnutzbarkeit für die vorwiegend ebenerdigen Anlage des Landwirtes verbessert wird, außerdem Begrenzung zum MD/E etwas nach Westen verschoben, aus dem selben Grunde (Anregungen der Landwirtschaftskammer/Landbauaußenstelle) ;
- b) Ergänzung des Begründungstextes zum Hinweis über die Fernmeldekabel der Bundespost (Anregung Oberpostdirektion) ;

Die Hinweise des Instituts für Denkmalpflege (über die Bez.reg. Lüneburg) auf § 1(6) BBauG sowie des Landkreises auf Ziff.23.5.1 VVBauG waren bereits berücksichtigt.

Die inzwischen erfolgte Einmessung einer zusätzlichen kleinen Straßenfläche an der Ecke Am Junkernhof / Poststraße ist in der Auslegungsfassung des Entwurfes dargestellt.

XII. Ergebnis der öffentlichen Auslegung (§2a Abs.6 BBauG) JAN.84

Die bei dieser Auslegung vergrößert vorgesehene uneingeschränkte Fläche des reinen (uneingeschr.) Dorfgebietes „MD“ war erneut Anlaß zu Bedenken und deren Berücksichtigung ist dergestalt beschlossen worden, daß nunmehr sämtliche Einschränkungen herausgelassen worden sind - siehe dazu Seite 2 Abschnitt III/2. Absatz 2 Zeilen 5 bis 15, die neu gefaßt sind -.

XIII. Ergebnis der öff. Auslegung (§2a Abs.6 BBauG) APRIL 84

Es sind keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht worden.

XIV. Verfahrensvermerke

- 1. Ausarbeitung durch
HANNOVER, d. 31.3.84
(Abschn.XIII am 30.6.1984)

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

H. Wlotzka

2. Der Rat der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 22.3. 1984 den Entwürfen von Plan und Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.1984 1984 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes/7.Änd. und der Begründung haben vom 24. April bis zum 25. Mai 1984 gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen.



Winsen (Aller), den 10.9.1984

Kühn

Gemeindedirektor

3. Der Rat hat den Bebauungsplan/7.Änd. nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG in seiner Sitzung am 21. Juni 1984 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den 10.9.1984



Reinisch

ellv. Bürger-
meister

Kühn

Gemeinde-
direktor