

GEMEINDE WINSEN (ALLER)



Ortsteil Winsen

Bebauungsplan Nr. 12 - 7. Änderung - „Sandgärten“ (mit Örtlicher Bauvorschrift)

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen, zum Teil bebauten Siedlungsbe-
reich. Zielsetzung ist es, den wirksamen Bebauungsplan Nr. 12 (i.d.F. der 6. Änderung) durch
diese 7. Änderung den aktuellen örtlichen Entwicklungen und städtebaulichen Zielsetzungen
der Gemeinde anzupassen. Die wesentlichen Punkte der Änderung betreffen nach Aufgabe der
bisherigen gewerblichen Nutzungen die Umwandlung von Mischgebieten in Allgemeine Wohn-
gebiete und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an diese veränderte Nutzungs-
struktur.

Verfahrensablauf

1.	Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs.1 BauGB	durch den Verwaltungsausschuss gefasst am 01.02.2005
2.	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	öffentliche Auslegung vom 29.04.2005 bis 30.05.2005 im Rathaus
3.	frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan- ge (Screening)	§ 4 Abs. 1 BauGB	mit Anschreiben vom 22.04.2005 Fristende 30.05.2005
4.	Beschluss über die eingegangenen Stel- lungnahmen und über die öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	durch den Verwaltungsausschuss gefasst am 06.09.2005
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB	öffentliche Auslegung vom 30.09.2005 bis 31.10.2005 im Rathaus
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	mit Anschreiben vom 20.09.2005 Fristende 31.10.2005
7.	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	durch den Rat gefasst am __.__.2006
8.	Bekanntmachung und Inkrafttreten	§ 10 Abs. 3 BauGB	bekannt gemacht am __.__.2006 im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Celle

Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurde zur Beurteilung der Planung aus der Sicht
von Natur und Landschaft ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbei-
tet, für den eine Biototypenkartierung (Frühjahr und Sommer 2005) erstellt wurde. Die Bilanzie-
rung basiert auf der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des

Niedersächsischen Städtetages – 1996. Als voraussichtliche erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde die Änderung der Biotoptypen ermittelt, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/ Screening:

Von einigen Bürgern wurden kleinräumige Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Erhöhung der GRZ und die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift bezüglich der zulässigen Dachformen gewünscht. Weiterhin wurde die Übernahme des neu anzulegenden Wohnweges nach seiner Fertigstellung durch die Gemeinde angeregt.

Von den beteiligten Behörden äußerte die Handwerkskammer Lüneburg – Stade Bedenken gegen die Nutzungsabstufung der bisherigen Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete und forderte stattdessen wegen der möglichen Existenzgefährdung der bestehenden Dachdeckerei an der Alten Celler Heerstraße die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzungen.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle forderte die Vergrößerung des Wendebereiches am Ende des geplanten Wohnweges auf 21 m Durchmesser und der Landkreis Celle verwies auf die unbefriedigende Spielplatzsituation.

Öffentliche Auslegung:

Von den Bürgerinnen und Bürgern lagen nach Abschluss der Auslegung keine Stellungnahmen vor.

Die Handwerkskammer Lüneburg – Stade wiederholte ihre Bedenken zur Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wegen der möglichen Existenzgefährdung der bestehenden Dachdeckerei.

Die Fachabteilung Naturschutz des Landkreises Celle regte zur besseren Nachvollziehbarkeit der externen Kompensationsmaßnahmen die genaue Bezeichnung des Flurstücks sowie der vorgesehenen Maßnahme an.

Ergebnis der Abwägung

Den Anregungen der Bürger wurde im Wesentlichen entsprochen. Allerdings wurden durch die Änderung der Biotoptypen externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf der gemeindeeigenen Poolfläche „Bannetzer Moor“ durchgeführt werden. Entsprechend dem Hinweis des Landkreises Celle wurden die Angaben zu dieser Maßnahmenfläche am Rand des Naturschutzgebietes NSG LÜ 98 „Meißendorfer Teiche/ Bannetzer Moor“ in der Begründung konkretisiert.

Eine mögliche Übernahme des neu anzulegenden Wohnweges durch die Gemeinde ist noch nicht abschließend verhandelt, dieses ist jedoch für die Realisierung der Planung nicht erforderlich.

Den Bedenken der Handwerkskammer Lüneburg – Stade wurde nicht gefolgt, weil der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 (i.d.F. der 6. Änderung) gültiges Baurecht begründet, welches bereits heute eine Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in geringem Abstand zur Dachdeckerei ermöglicht, der Bereich insgesamt schon durch Wohnbebauung dominiert wird und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Betriebsstandort selber ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes auf seinem jetzigen Grundstück bereits als vorbelastet und erheblich eingeschränkt einzu-

stufen sind. Er genießt jedoch Bestandsschutz. In der Abstandsliste zum Abstandserlass von 1998 aus NRW, die in mehrere Abstandsklassen eingeteilt ist, werden Dachdeckerbetriebe nicht explizit aufgeführt. Dies ist insofern nachvollziehbar, da z.B. im Gegensatz zur Tischlerei und Schreinerei (Klasse VII - Abstand 100 m) oder zur Zimmerei (Klasse VI - Abstand 200 m) der Dachdecker seine Arbeiten in der Regel nicht auf seinem Betriebshof vorfertigt, sondern sie nur vor Ort auf der jeweiligen Baustelle erledigt und auch die Materiallieferungen heute zumeist direkt zur Baustelle erfolgen. Konfliktpotenziale durch erheblich störende Lärm- und emissionsbedeutsame Arbeiten oder Arbeitsabläufe sind somit auf dem Betriebsgrundstück voraussichtlich kaum zu erwarten.

Der Forderung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle wurde gefolgt und der Wendebereich auf 21 m Durchmesser vergrößert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen innerhalb der bebauten Ortslage in zentraler Lage wird der Anforderung des § 1a Abs.2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Eine Alternative zu dieser Revitalisierung bereits erschlossener Flächen und damit zur Stärkung der innerörtlichen Nutzungsstruktur bestand nicht.

Winsen(Aller), den _____.____.200_

Bürgermeister

(L.S.)