GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Übersichtskarte

Bebauungsplan Nr. 39

„Schulstraße“ (mit örtlicher Bauvorschrift)

Begründung mit Umweltbericht

Datum	Verfahrensstand		
12.02.2008	§ 9 (8) BauGB	Begründung zur Satzung	

PLANUNGSBÜRO PETERSEN • AM UHRTURM 1-3 • 30519 HANNOVER • TEL 0511 - 8387362 • FAX 832900

INHALTSVERZEICHNIS		**SEITE**
Teil I: Begründung		
1.0	Anlass der Planaufstellung	3
2.0	Lage des Plangebietes	4
3.0	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
4.0	Städtebauliches Konzept	10
5.0	Festsetzungen	11
6.0	Grünordnung/ Eingriffsregelung	18
7.0	Ver- und Entsorgung	24
8.0	Flächenbilanz	25
9.0	Durchführung der Planung und Kosten	25
Teil II: Örtliche Bauvorschrift		
	Festlegungen der Örtlichen Bauvorschrift	26
Teil III: Umweltbericht		
1.0	Einleitung	27
2.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
3.0	Zusätzliche Angaben	30

Teil I: Begründung

1.0 Anlass der Planaufstellung

In Winsen sollen zur Stärkung des zentralen Bereiches zwischen der Schulstraße, Kanonenstraße und Poststraße neben der Standortsicherung der vorhandenen Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten auf diesen Grundstücken geschaffen werden.

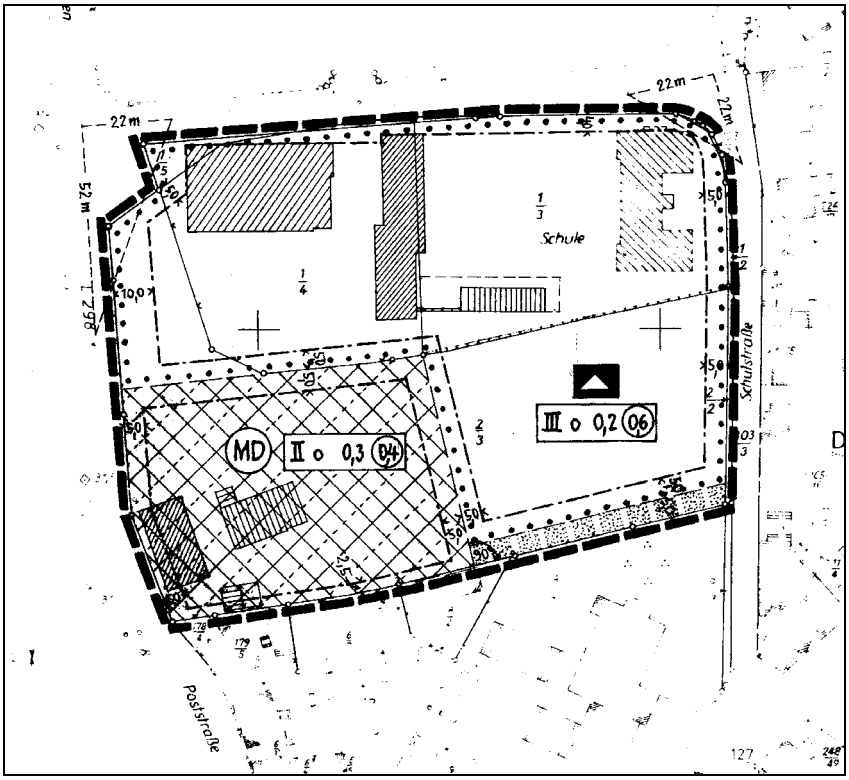
Zu diesem Zweck hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schulstraße“ beschlossen und zusätzlich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Eine Veränderungssperre ist sinnvoll, da sich aufgrund der Festsetzungen des noch wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5B „Schulgrundstücke“ sowie der Vorgaben aufgrund der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits gültiges Baurecht begründet, dass jedoch mit den Festsetzungen

- eines Dorfgebietes – MD, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,3/ GFZ 0,4
- einer Fläche für den Gemeinbedarf – Schule, max. 3 Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,2/ GFZ 0,6
- eines Fahr- und Gehrechtes zugunsten der Anlieger

wesentlich von den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes abweicht.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 39 „Schulstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. 5B „Schulgrundstücke“ in der Fassung der 1. Änderung unwirksam, soweit er durch den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert wird.



Bebauungsplan Nr. 5B „Schulgrundstücke“- 1. Änderung - Zeichnerische Festsetzungen -

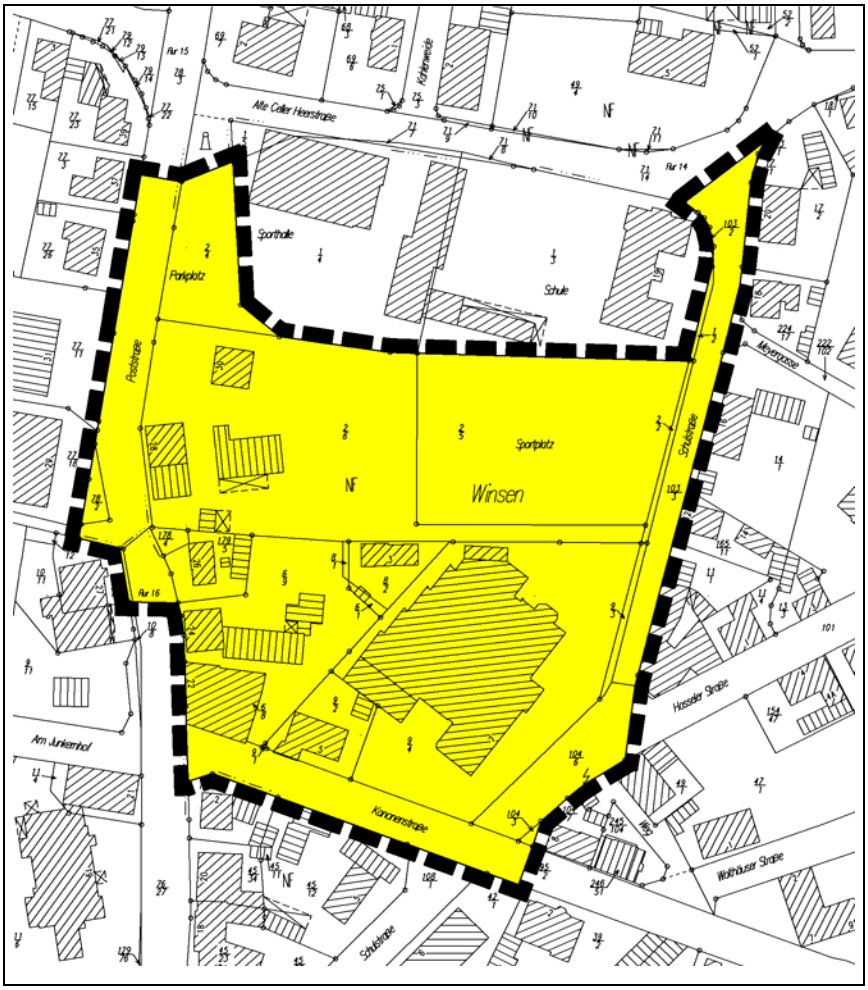
(Abbildung ohne Maßstab)

2.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Winsen (Aller) in der Flur 14 und ist insgesamt ca. 2,25 ha groß. Es liegt mitten in der bebauten Ortslage von Winsen direkt an der Poststraße - L 298

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben den Verkehrsflächen der Schulstraße, dem westlichen Abschnitt der Kanonenstraße und einem Teilstück der Poststraße die Grundstücke zwischen der Schule im Norden, der Schulstraße im Osten, der Kanonenstraße im Süden und der Poststraße im Westen vollständig. In den Geltungsbereich mit einbezogen wird auch der heutige Parkplatz an der Poststraße vor der Turnhalle, der als potenzieller neuer Standort für das zum Abriss freigegebene Fachwerkgebäude focusiert ist.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus der Planzeichnung und der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Schulstraße“

(Abb. ohne Maßstab)

3.0 Übergeordnete Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) wird der Gemeinde Winsen (Aller) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Darüber hinaus sind für das Plangebiet selbst weder Nutzungsbeschränkungen noch besondere Vorsorge-, Vorrang- oder Schutzgebiete festgelegt.

Im Rahmen dieser Funktion eines Grundzentrums hat die Gemeinde Winsen (Aller) die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Im LROP 1994 - Abschnitt C 1.6 03 LROP wird hierzu folgendes ausgeführt:

- *Neue Flachen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. (.....)*
  Die Gemeinde Winsen (Aller) mit dem „Hauptort“ Winsen ist als zentraler Ort mit der Funktion eines Grundzentrums eingestuft. Der Bebauungsplan liegt im Zentrum von Winsen. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um einen integrierten Standort im „Hauptort“. Damit bleibt die Erreichbarkeit von Geschäften und Dienstleistungen auch in Fuß- und Radwegentfernung gewährleistet, „unnötige“ Fahrten können vermieden werden. Der Ortskern wird in seiner Funktion gestärkt und Synergie-Effekte für kleinere Geschäfte mit genutzt.

  Diesem Ziel der Raumordnung und Landesplanung wird somit entsprochen.

- *(.....) Der Umfang neuer Flachen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (.....)*
  Die Gemeinde hat mit dem vorliegenden Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigshafen – GMA den Nachweis erbracht, dass die ermittelte Kaufkraftbindung mit der Funktion ihres Grundzentrums und dem Versorgungspotential vereinbar ist (siehe nachfolgende Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens).

  Für das Kerngebiet werden Höchstgrenzen der Verkaufsflächen (VKF) festgesetzt. Diese werden in dem Kerngebiet „MK“ für einen Bekleidungsfachmarkt auf max. 600 m² VKF und für einen Lebensmittelmarkt auf max. 1.000 m² VKF (Lidl/ Kik) sowie in dem Kerngebiet „MK-1“ für einen Lebensmittelmarkt auf max. 800 m² VKF begrenzt. Somit wird in diesem zentralen Bereich Winsens die Ansiedlung nur eines als „großflächigen Einzelhandel“ einzustufenden Marktes ermöglicht (oberhalb 800 m² VKF), dessen Angebot aber durch einen weiteren Lebensmittelmarkt im Rahmen der bis vor kurzem hier noch vorhandenen Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit (unter 800 m² VKF) ergänzt werden kann.

  Damit wird eine weitgehende Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele der Raumordnung hergestellt. Aus raumordnerischer Sicht hat die Gemeinde den Spielraum zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte dadurch auf absehbare Zeit ausgeschöpft.

- *(.....) Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen "*
  Eine Abstimmung ist im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgt. Einwendungen der Nachbargemeinden haben zu keinem Verfahrensstand vorgelegen und es wurden auch keine Abstimmungs- oder Konsensgespräche eingefordert.

  Aus diesem Grund geht die Gemeinde davon aus, dass sie dem vorgenannten Ziel in ausreichendem Maße entsprochen hat. Die Notwendigkeit zusätzlicher Gutachten, Abstimmungen oder Verfahren wird deshalb nicht gesehen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigshafen – GMA zusammengefasst:

Standort
Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:
- die Einzelhandelsausstattung im Untersuchungsgebiet,
- die aufgrund der Dimensionierung zu erwartenden Marktwirkungen des Vorhabens,
- die Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum,
- die topographischen Bedingungen und die Siedlungsstruktur,
- ausgewählte Zeit-Distanz-Werte.

Im GMA-Gutachten verfügt das abgegrenzte Einzugsgebiet über eine Bevölkerung von ca. 22.540 Einwohnern. Dies ist in erster Linie mit der aktuellen Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Winsen (Aller) und der angrenzenden Gemeinden zu begründen. Die nächstgelegenen Lidl-Discounter befinden sich in Hambühren, Ostlandstraße (ca. 7 km entfernt) und Celle, Fuhrberger Straße bzw. Telefunkenstraße (ca. 12 km entfernt). Einige der benachbarten Kommunen weisen keine leistungsfähige Nahversorgungsausstattung auf, so dass bereits aktuell eine Ausrichtung auf die Winsener Lebensmittelbetriebe besteht.

Andererseits wurden in dem GMA-Gutachten aufgrund der Bedeutung der Stadt Celle als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion aber auch die Einzelhandelsverflechtungen zwischen der Stadt Celle und der Gemeinde Winsen (Aller) berücksichtigt. Dabei steht außer Frage, dass ein Anteil der in Winsen (Aller) vorhandenen Kaufkraft in die Stadt Celle mit seiner großen Zahl an Lebensmittel-SB-Märkten mit großen SB-Warenhäusern (z.B. real) abfließt. Weitere Kaufkraftabflüsse richten sich auf Anbieter, die bislang nicht in Winsen (Aller) präsent sind (z.B. Lidl, Netto). Dieser Kaufkraftabfluss könnte in Teilen durch die Ansiedlung eines Lidl Lebensmittel-Discountmarktes verringert werden, da mit dem Aldi bisher nur ein Lebensmittel-Discountmarkt in Winsen (Aller) besteht und das Angebot durch einen weiteren Discountmarkt erweitert werden kann. Winsener, die bisher ihre Einkäufe bei Lidl in Celle oder Hambühren getätigt haben, werden diese Käufe nach Ansiedlung eines Lidl Lebensmittel-Discountmarktes in Winsen (Aller) in ihrer Gemeinde tätigen.

Bei dem Planstandort handelt es sich aufgrund seiner Lage im Versorgungszentrum von Winsen (Aller) und der damit verbundenen engen Nachbarschaft zu bestehenden Versorgungseinrichtungen unter städtebaulichen Aspekten um einen stadträumlich-funktional integrierten Standort, der nicht nur per Auto, sondern auch zu Fuß und mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Die Magnetfunktion des projektierten SB-Marktes würde zu Verbundeffekten führen, von denen die innerhalb des abgegrenzten Versorgungszentrums von Winsen (Aller) bereits bestehenden kleinstrukturierten Einzelhandelsbetriebe profitieren würden. Eine durch den Magnetbetrieb induzierte erhöhte Kundenfrequenz könnte im Idealfall dazu führen, dass sich weitere Einzelhandelsbetriebe in der Nähe des Lebensmittel-SB-Marktes niederlassen.

Mit der Ansiedlung des E-Centers in Südwinsen wurde neben dem zentralörtlichen Versorgungszentrum entlang der Poststraße in der Vergangenheit ein weiterer wichtiger Versorgungsstandort für die Gemeinde geschaffen. Diese beiden Einzelhandelsstandorte unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer städtebaulichen Einordnung deutlich voneinander: Während entlang der Poststraße eine gewachsene Einzelhandelsstruktur mit unterschiedlichen Verkaufsangeboten in integrierter Lage zu verzeichnen ist, handelt es sich bei dem Einzelhandelsstandort in Südwinsen um einen eher dezentralen Standort am Ortseingang mit angrenzendem Wohngebiet, jedoch außerhalb der gewachsenen Versorgungsstrukturen.

Die Versorgung mit Waren des gesamten periodischen Bedarfs wurde durch die GMA nicht geprüft, die Analyse bezieht sich auf die Angebotsstruktur des Lidl-Discounters, die neben dem periodischen Bedarf (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege- und Reinigungsprodukte) auch Teile des nicht periodischen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Hausrat, Elektrowaren) umfasst. Für den Bereich dieser Angebote ist festzuhalten, dass durchaus Perspektiven zum Ausbau der Versorgungsbedeutung bestehen.

Umsatz-Kaufkraft-Relation
Die sich aus den Berechnungen der GMA ergebende Umsatz-Kaufkraft-Relation im periodischen Bedarf liegt aktuell bei ca. 93,8 %. Bei Verwirklichung des projektierten Lidl-Discountmarktes wird dieser Wert bei ca. 112,8 % liegen. Damit verändert sich dieser Wert im Vergleich zum Jahr 2002 (113,6 %) nicht wesentlich, so dass man die Auffassung vertreten kann, dass die Marktposition des Winsener Einzelhandels in der Region mittelfristig nicht ausgebaut wird, sondern nur erhalten bleibt. Zusätzliche Erweiterungen bestehender Lebensmittel-SB-Märkte (neukauf-Edeka an der Kanonenstr./ Schulstr, Aldi südlich der Meißendorfer Straße) können die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Bereich des periodischen Bedarfs erhöhen. Für die Ausarbeitung des Gutachten der GMA (Stand Jan. 2007) und die Bewertung der Lebensmittel-SB-Märkte wurden diese bekannten Erweiterungsabsichten entsprechend berücksichtigt.

Auf Grundlage der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung in der Gemeinde Winsen (Aller) errechnet sich für den periodischen Bedarf noch ein flächenbezogener Entwicklungsspielraum, dem ergänzend dazu auch eine Verkaufsfläche für den Nonfood-Bereich je nach Betriebstyp von ca. 20 – 25 % der Gesamtverkaufsfläche hinzuzurechnen ist, so dass sich insgesamt ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf ergibt, der die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-SB-Marktes und/oder die Erweiterung bestehender Lebensmittel-SB-Märkte sinnvoll erscheinen lässt. Auch wenn eine Steigerung der Handelszentralität auf über 110 % einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung darstellt, wird von der GMA aufgrund der oben aufgeführten Modellrechnung eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Nahrungs- und Genussmittelbereich für sinnvoll erachtet, da diese dem Erhalt der bestehenden Marktbedeutung im Gemeindegebiet dient, ohne dabei eine Wettbewerbsintensivierung in der Kommune oder im Umland auszulösen (= wettbewerbsneutral): ihre Tragfähigkeit ergibt sich aus dem zusätzlichen Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Gemeindegebiet.

Unabhängig von den angestellten Berechnungen ist nach Einschätzung des Gutachtens, das sich auf eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelhandelsgutachten für vergleichbare Kommunen im gesamten Bundesgebiet begründet, nicht zwingend davon auszugehen, dass eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 113 % die Versorgungsbedeutung eines Grundzentrums überschreitet. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass auch im BBE-Gutachten eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 113 % für ein Grundzentrum als nicht überhöht bewertet wird.

Auswirkungen eines Lidl- und kik-Marktes
Im Rahmen der GMA - Verträglichkeitsuntersuchung konnten unter den Einzelhandelsaspekten keine negativen raumordnerischen, versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Discountmarktes am Standort Winsen (Aller), Poststraße ermittelt werden. Somit wird weder die Entwicklung der umliegenden Grundzentren in nicht vertretbaren Umfang beeinträchtigt noch ein städtebaulich folgenreicher Verdrängungswettbewerb im innerörtlichen Einzelhandel ausgelöst, so dass keine Verödung der Einzelhandelslandschaft zu befürchten ist. Die Ansiedlung des Lidl-Lebensmittel-Discountmarktes ist demnach unter raumordnerischen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten als verträglich zu bewerten.

Unter dem Aspekt des Bedarfs wurde im Rahmen der GMA-Stellungnahme eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 112,8 % im Bereich des periodischen Bedarfs errechnet, der den projektierten Lidl-Lebensmittel-Discountmarkt bereits enthält und ungefähr auf dem Niveau (113,6 %)liegt, das im Jahre 2001 von der BBE ermittelt wurde, so dass mit der Lidl-Ansiedlung lediglich die Verkaufsflächen im periodischen Bedarf, die innerhalb der letzten fünf Jahre in Winsen (Aller) aufgegebenen wurden, kompensiert werden. Darüber hinaus bedeutet eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von über 100 % im periodischen Bedarf, dass die Gemeinde Winsen (Aller) nicht nur Versorgungsfunktionen für sich selbst, sondern auch für umliegende Gemeinden übernimmt. Diese Aufgabe übernimmt der Einzelhandel der Gemeinde bereits heute; dies würde sich durch die Realisierung des Vorhabens tendenziell verstärken, aber das Niveau des Jahres 2002 nicht wesentlich überschreiten.

Einer möglichen Befürchtung, dass die Realisierung des Planvorhabens Wettbewerbsnachteile der umliegenden Grundzentren zur Folge haben könnte, ist entgegenzuhalten:

- Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zeigt, dass die Gemeinde Wietze keine Bedenken hinsichtlich des Planvorhabens geäußert hat. Von der Gemeinde Hambühren liegt keine Antwort vor.

- Die Versorgungsstrukturen der Gemeinden Wietze und Hambühren beschränken sich auf überwiegend dezentrale bzw. wohnungsnahe Standorte der größeren Lebensmittel-SB-Märkte. Über einen mit Winsen (Aller) vergleichbaren Ortskern mit einem ausgeprägten Versorgungszentrum verfügen die Grundzentren Wietze und Hambühren nicht, so dass keine Lebensmittel-SB-Märkte in integrierter Lage vorliegen bzw. realisiert werden können, auch wenn die Discountmarkt-Ansiedlung in Winsen (Aller) nicht erfolgen sollte.

- Unter Berücksichtigung der derzeitigen Ausstattungskennziffer und der positiven Bevölkerungsentwicklung ergibt sich im Vergleich mit den Gemeinden Hambühren und Wietze für die Gemeinde Winsen (Aller) ein größerer Entwicklungsspielraum im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte, so dass perspektivisch die Rentabilität zusätzlicher Verkaufsflächen in Nahrungs- und Genussmittelbereich eher gewährleistet ist als in den Nachbarkommunen. Dies erklärt auch den Ansiedlungs- und Erweiterungsdruck der Lebensmittel-SB-Märkte auf die Gemeinde Winsen (Aller). Die Verkaufsflächenerweiterung kann dabei - wie bereits dargestellt - zum Erhalt der bestehenden Marktbedeutung im Gemeindegebiet beitragen, ohne eine Wettbewerbsintensivierung in der Kommune oder im Umland auszulösen.

- Dagegen ist eine Ausweitung der Verkaufsflächen in Hambühren und Wietze nicht zu erwarten. Dies ist damit zu erklären, dass die Gemeinde Wietze mit ca. 8.260 Einwohnern und einer Pro-Kopf-Ausstattung von ca. 0.44 m^2 Verkaufsfläche pro Einwohner im Lebensmittel-SB-Marktbereich schon sehr gut ausgestattet ist. Darüber hinaus lässt die Bevölkerungsentwicklung keinen großen zusätzlichen Verkaufsflächenbedarf erwarten. Auch wenn in der Gemeinde Hambühren mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 8 % zu rechnen ist, liegt hier aufgrund der aktuell sehr guten Ausstattung im Bereich der Lebensmittel-SB-Märkte zukünftig kein großer zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf vor. Eine Expansion würde sonst zu Lasten des Einzelhandels der Nachbarkommunen erfolgen.

In Ergänzung der bisher diskutierten Argumente ist darüber hinaus aufzuführen, dass die Gemeinde Winsen (Aller) hinsichtlich ihrer Bevölkerungszahl die am stärksten wachsende Gemeinde im Landkreis Celle ist. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des niedersächsischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Gemeinde Winsen (Aller) ein Bevölkerungswachstum von 12.890 auf 14.114 Einwohnern (ca. 9,5 %). Diese Entwicklung der Einwohnerzahl wird als Grundlage für alle gemeindlichen Planungen verwendet und ist somit auch für die Perspektiven im Einzelhandel anzusetzen. Aufgrund dieser positiven Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung von der GMA ermittelten Kaufkraftwerte pro Person errechnet sich demnach für das Jahr 2015 ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 17 %, so dass in der Gemeinde Winsen (Aller) im Vergleich zu anderen Standorten ein hohes Entwicklungspotenzial in der Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegeben ist, das in erster Linie auf die Einwohner- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist, aber gleichermaßen auch zu einem Erhalt der bestehenden Marktbedeutung im Gemeindegebiet beitragen soll.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Flächennutzungen dar:

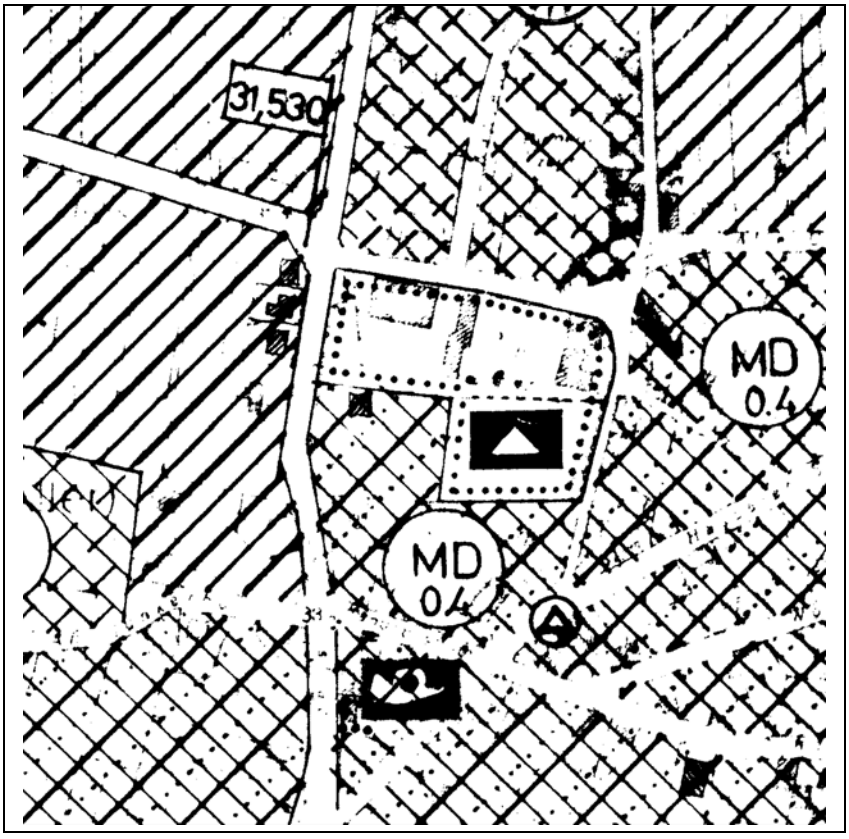
- Dorfgebiet – MD, GFZ 0,4
- Fläche für Gemeinbedarf - Schule

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, da

- aufgrund nicht mehr existenter landwirtschaftlicher Betriebe in diesem Bereich die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Dorfgebietes entfallen sind und stattdessen ein Mischgebiet ausgewiesen wird,
- der heutige Schulsportplatz an diesem Standort aufgegeben und diese Fläche statt dessen in die gemischten Bauflächen mit einbezogen werden soll.
- der heutige Parkplatz vor der Sporthalle für die Erhaltung und Umsetzung des 4-Ständer-Fachwerkhauses in Anspruch genommen werden soll und deshalb künftig in das Mischgebiet an der Poststraße mit einbezogen wird.

Grundsätzlich bleibt jedoch für den Bereich zwischen der Poststraße, Kanonenstraße, Schulstraße und Alten Celler Heerstraße die städtebauliche Zielsetzung erhalten, hier eine gemischte Nutzungsstruktur mit Versorgungsfunktion und Flächen für den Gemeinbedarf – Schule zu sichern. In Anpassung an die fortschreitende Entwicklung werden im Bereich dieses Bebauungsplanes zu diesem Zweck jetzt Misch- und Kerngebiete festgesetzt.

Insofern liegt kein grundsätzlicher Widerspruch zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes vor, so dass die vorliegende Planung trotz der Abweichungen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.



Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Winsen (Aller)

(Abbildung ohne Maßstab)

4.0 Städtebauliches Konzept

Wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung ist neben der Standortsicherung der vorhandenen Geschäfte die Erweiterung des Angebotes im Bereich des Einzelhandels. Dazu sollen ergänzend zur Sicherung der vorhandenen Größenordnung von Verkaufsflächen weitere Bauflächen für zusätzliche Einzelhandelsneubauten in diesem Bereich geschaffen werden. Es ist vorgesehen, die Neu- und Ergänzungsbauten für den Einzelhandel entlang der Schulstraße anzuordnen, wobei aber die Schulstraße aufgrund der internen Geschäftsorganisationen und Anordnung der Anlieferzonen vorrangig dem Anlieferverkehr vorbehalten bleiben soll.

Da die voraussichtliche Größenordnung der Einzelhandelsbetriebe eine Zulässigkeit innerhalb der örtlichen Mischgebiete überschreitet und die Flächen vorrangig gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden sollen, erfolgt hier die Festsetzung eines Kerngebietes. Diese Ausweisung ist städtebaulich sinnvoll, um die zentrale Funktion dieses Bereiches zu stärken und neben dem Einzelhandel eine vielfältige Nutzungsstruktur zumindest zu ermöglichen (z.B. Büro/ Verwaltung, Gaststätten, Hotel, Arztpraxen, nur eingeschränkt Wohnnutzung). Diese Festsetzung wird deshalb auch gegenüber der ansonsten verwendeten Flächenfestsetzungen eines Sondergebietes für Einzelhandel priorisiert. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung werden innerhalb des Kerngebietes die Verkaufsflächen auf das Erdgeschoss beschränkt und Wohnungen sind, soweit sie errichtet werden, nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Für die kleinteiliger strukturierte Bebauung an der Poststraße wird zur Absicherung der Versorgungsfunktion weiterhin die Festsetzung eines Mischgebietes als ausreichend angesehen.

Die Baukörper des Marktes an der Kanonenstraße sowie die zusätzlich geplanten Einrichtungen sollten möglichst eine zusammenhängende Einheit bilden, so dass sich insgesamt der Eindruck einer Ladenzeile ergibt.

Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze ist zur städtebaulich verträglichen Integration weitestgehend im Blockinnenbereich und zur Kanonenstraße hin vorgesehen. Ihre verkehrliche Anbindung soll vorrangig von der Poststraße bzw. von der Kanonenstraße aus erfolgen, bleibt aber über die Schulstraße möglich.

Abgesetzt von den überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzanlagen wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem Schulgelände, der Schulstraße und der Kanonenstraße angestrebt. Im Verlauf dieser Wegeverbindung sollte vor den Märkten eine kleine Platzsituation geschaffen werden, die als Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheiten und Anpflanzungen gestalten werden sollte und somit die Aufenthaltsqualität erhöhen kann.

Eine Beeinträchtigung des nördlich anschließende Schulbetriebes ist nicht zu erwarten, da das Schulgrundstück gegenüber dem Plangebiet um bis zu ca. 80 cm höher liegt, die Klassenräume durch das Sockelgeschoss ebenfalls erhöht angeordnet sind, die Gebäudehöhen (Firsthöhe) im Plangebiet per textlicher Festsetzung beschränkt werden, weiterhin die Stellplatzfläche durch Einzelbäume zu begrünen ist und die Gestaltung der Neubauten den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift entsprechen muss. Außerdem ist der überwiegende Teil der Klassenräume mit den Fensterfronten nicht nach Süden zum Plangebiet hin, sondern in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Die in den provisorisch aufgestellten Containern südlich der Sporthalle untergebrachten Unterrichtsräume sind zum Plangebiet hin vollständig geschlossen, ihre Fenster sind nach Norden zur Turnhalle hin angeordnet. Und auch der eingeschossige Anbau auf dem Flurstück 1/3 weist mit Ausnahme des Pausen- und Versammlungsraumes, der vollständig verglast, nur Nebenräume (Abstellräume/ Toiletten) mit den notwendigen Minimalöffnungen auf, die ausschließlich von Norden erschlossen werden. Sowohl dieser Anbau als auch die Container bei der Sporthalle grenzen die Außenbereich und Pausenflächen der Schule zum Plangebiet hin ab.

Durch die intensivere bauliche Nutzung dieser innerörtlichen Flächen werden andere Flächen am Ortsrand von derartigen Nutzungen freigehalten.

5.0 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche:

Mischgebiete (MI)
Entlang der Poststraße werden, wie in den angrenzenden Bereichen vorhanden, Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb dieser Mischgebiete MI sind jedoch:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

unzulässig, weil in geringer Entfernung zum Plangebiet bereits eine Tankstelle vorhanden ist, Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenintensität dem städtebaulichen Entwicklungsziel für diesen zentralen Bereich entgegenstehen würden und Vergnügungsstätten sich nachteilig auf die geplante Geschäfts- und Einzelhandelsstruktur auswirken würden.

Kerngebiete (MK und MK-1)
Für das Kerngebiet (MK und MK-1) im östlichen Teilbereich des Plangebietes werden aus den selben städtebaulichen Gesichtspunkten wie in dem Mischgebiet auch

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen.

Die beiden Kerngebiete MK und MK-1 werden vom städtebaulichen Konzept her als ein Baugebiet eingestuft. Sie sollen einen gemeinsamen Geschäftsbereich bilden, der lediglich hinsichtlich der Einzelhandelsflächen gegliedert und abgestuft wird.

Vorrangige Zielsetzung für das Kerngebiet (MK und MK-1) ist die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur, nicht jedoch das gleichberechtigte Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnen wie in einem Mischgebiet, in dem u.a. auch die Errichtung von Gebäuden zulässig ist, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

Trotzdem sollen unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen in dem Kerngebiet (MK und MK-1) Wohnungen auch grundsätzlich möglich sein (nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7). Sie sind, wenn sie errichtet werden, aber nur oberhalb des Erdgeschosses vorzusehen, um die Erdgeschosszone für den Einzelhandel freizuhalten. Daneben sind in den Obergeschossen aber auch andere Nutzungen wie z.B. Arztpraxen, Büros aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit möglich und städtebaulich sinnvoll.

Die Anordnung der Einzelhandelsbetriebe wird auf die Erdgeschosszone beschränkt, da die ausgewiesenen Baufelder hierfür ausreichend bemessen sind. Für die beiden Baufelder der Kerngebiete werden Höchstgrenzen der Verkaufsflächen (VKF) festlegt. Diese werden

- in dem Kerngebiet MK für einen Bekleidungsfachmarkt auf max. 600 m² und für einen Lebensmittelmarkt auf max. 1.000 m² sowie
- in dem Kerngebiet MK-1 für einen Lebensmittelmarkt auf max. 800 m² begrenzt.

Eine weitere Differenzierung und Festlegung des Warensortiments erfolgt nicht, weil einerseits mit der Art der Märkte indirekt bereits eine Begrenzung des Sortiments erfolgt und andererseits auf Dauer auch eine gewisse Sortimentsanpassung an sich verändernde Käufernachfragen im Gemeindegebiet möglich bleiben soll.

Zur Verkaufsfläche (VKF) zählen entsprechend der Definition der IHK alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Danach gehören zur Verkaufsfläche:

- der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche,
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände,
- Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich ist),
- Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- die Flächen von Bedientheken und dahinterliegenden Warenträgern (ohne die dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer),
- Umkleidekabinen,
- dem Kunden zugängliche Gänge,
- die Kassenzone und
- Freiverkaufsflächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Das Sortiment von Lebensmittelmärkten umfasst Nahrungs- und Genussmittel. Zusätzlich werden auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsflächen auch Sortimente des Nonfood - Bereiches angeboten, zu denen in der Regel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflege und Kosmetika sowie Aktionswaren gehören. Bei einem Lebensmittel-Discountmarkt ist dieses Sortiment insbesondere im Frischebereich eingeschränkt.

Ein Bekleidungsfachmarkt, wie z.B. ein KIK, erfordert entsprechend der in der Handelswissenschaft gebräuchlichen Definition eine durchgängige Niedrigpreispolitik. Hinsichtlich des Angebotes spielen Preis, Qualität und Aktualität die Hauptrolle; aktuelle Mode zu einem vernünftigen Preis-Leistungsverhältnis.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Die Grundflächenzahl – GRZ wird für beide Baugebiete auf 0,6 begrenzt. Ergänzend dazu wird für das Mischgebiet und das südliche Kerngebiet aufgrund der zulässigen 2-geschossigen Bebauung das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl – GFZ mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber

- der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5B
  mit einer GRZ 0,3/ GFZ 0,4 für das Dorfgebiet und einer GRZ 0,2/ GFZ 0,6 für die Gemeinbedarfsfläche – Schule sowie
- der derzeitigen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB
  (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) mit einer durchschnittlichen GRZ bis 0,6

deutlich erhöht, so dass in diesem zentralen Bereich Winsens auch die Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung möglich wird. Zusätzlich bleibt die Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch z.B. Nebenanlagen, die Flächen von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten bis zu 50 % der festgesetzten GRZ möglich. Somit ist insgesamt inklusive der zulässigen Überschreitung eine GRZ bis 0,9 realisierbar.

Bei Prüfung des Bauentwurfs und der Flächennutzungen erscheint es möglich, hier unversiegelte Bereiche mit einzuplanen, so dass der Gesamtwert der GRZ von 0,9 (inklusive der Überschreitung) eingehalten werden kann.

Anzahl der Vollgeschosse
Für das Mischgebiet wird die bisher festgesetzte Zweigeschossigkeit des wirksamen Bebauungsplanes als Festsetzung übernommen, um zusätzlich zu einer Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen auch künftig Wohnungen in den Obergeschossen beizubehalten, wie es entlang

der Poststraße vielfach üblich ist. Lediglich für das Grundstück bei der Sporthalle, dem potenziellen Standort des neu aufzubauenden Fachwerkgebäudes bleibt die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Für das Kerngebiet wird unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen die Geschossanzahl mit 1 Vollgeschoss im nördlichen Bereich und mit maximal 2 Vollgeschossen im südlichen Bereiche festgesetzt, da im Süden ergänzend zu den Verkaufsflächen im Erdgeschoss im Obergeschoss Flächen für Wohnnutzung, Praxen etc. angeboten werden sollen.

Höhen der Gebäude
Die Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 11,50 m begrenzt, um die Integration der geplanten baulichen Maßnahmen in die örtliche Höhenentwicklung des Gebäudebestandes sicherzustellen.

5.3 Bauweise

Für das Mischgebiet - MI wird unter Berücksichtigung des kleinteiligeren Bestandes und der ausgewiesenen Baufelder eine offene Bauweise –o- festgesetzt.

Dagegen ist in dem Kerngebiet – MK eine abweichende Bauweise –a- vorgegeben, die für die vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsbetriebe Gebäudelängen über 50 m bei seitlichen Grenzabständen wie in einer offenen Bauweise ermöglicht, um so die geplanten größeren Verkaufsflächen und Baukörperabmessungen realisieren zu können.

5.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen und zu Baufeldern zusammengefasst. Die Anordnung der Baufelder orientiert sich entlang der angrenzenden Verkehrsflächen und hält den Blockinnenbereich sowie einen Grundstücksstreifen entlang der Kanonen- und Schulstraße von Hochbauten frei, damit hier die Anordnung von zusammenhängenden Flächen für Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze ermöglicht wird.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kanonen- und Schulstraße wurde aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit und unter Berücksichtigung veränderter Bebauungskonzepte für den Bereich des Kerngebietes MK1 von 17 m auf 5 m reduziert.

Das sanierungsbedürftige 4-Ständer-Fachwerkhaus an der Poststraße (Poststr. 28) soll aufgrund der geplanten künftigen Grundstücksnutzungen abgerissen werden. Dem Abbruchantrag wurde zwischenzeitlich zugestimmt, da nach Denkmalschutzgesetz eine zwingende Erhaltung nur vertretbar und zumutbar ist, wenn u.a. die Altbausanierung die Kosten für einen vergleichbaren Neubau nicht übersteigen. Allerdings strebt die Gemeinde mit finanzieller Unterstützung des Investors den Wiederaufbau des 4-Ständer-Fachwerkhauses auf dem heutigen Parkplatz an der Poststraße vor der Sporthalle unweit des heutigen Standortes an, so dass das Gebäude weiterhin in ortsbildprägender Lage für den dörflichen Charakter im zentralen Bereich Winsens erhalten bleibt. Deshalb wird die bisher in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5B „Schulgrundstücke“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hier ausgedehnt.

5.5 Erschließung

Straßenverkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen der Poststraße, der Kanonenstraße und der Schulstraße sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Schulstraße soll dabei vorrangig nur den Anlieferverkehr für die Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, der sich auf reduzierte Tageszeiten beschränkt und somit nicht zu einer Dauerbelastung führen wird, so dass die Schulstraße in ihrer Funktion als verkehrsberuhigte Straße bestehen bleibt. Die verkehrliche Anbindung des Kerngebietes soll vielmehr in erster Linie über die Poststraße bzw. Kanonenstraße erfolgen.

Die innerörtliche Verkehrssituation ist u.a. dadurch gekennzeichnet, dass ausreichende Parkmöglichkeiten im Ortskern von Winsen (Aller) zur Zeit nicht vorhanden sind, so dass sich die Verkehrsprobleme und die Belastungen zum großen Teil auch aus dem Parksuchverkehr ergeben. Gerade die kleineren Geschäfte im Bestand weisen hier oftmals aus Platzmangel ein Defizit auf. In Verbindung mit neuen Einkaufsmärkten müssen auch größere Stellplatzflächen nachgewiesen werden. Diese Flächen sind aber erfahrungsgemäß durch die Kunden dieser Märkte während der Geschäftszeiten nicht immer vollständig belegt, so dass sich insofern das Parkplatzangebot im Ortskern auch für Touristen und für Kunden der umliegenden Geschäfte verbessern wird. Negative Auswirkungen durch Parksuchverkehr auf andere Straßen oder Wege in den angrenzenden Bereichen werden deshalb nicht erwartet.

Zur Beurteilung der aufgrund der Planungen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Poststraße (L 298) wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Büro Dipl.-Ing. Hinz), die folgende Ergebnisse aufzeigt:

a) Die lediglich in der Spitzenstunde und nur für den Linkseinbieger auftretende Verkehrsqualität der Stufe E wird akzeptiert (Einteilung der Verkehrsqualität von Stufe A – freier Verkehrsfluss bis Stufe F – die Verkehrsanlage ist überlastet/ Stufe E = Kapazität wird erreicht). Betroffen sind hierdurch in erster Linie die ca. 60 in der Spitzenstunde in dieser Beziehung verlaufenden Fahrten.
b) Im Zuge der Poststraße wird ein Linksabbiegestreifen/ eine Linksabbiegehilfe eingerichtet. Der Verkehrsfluss im Zuge der Poststraße wird dadurch verbessert, vom Parkplatz abfahrende Fahrzeuge erhalten größere Einbiegechancen. Es ergibt sich dann für die vom Parkplatz ausfahrenden Kfz eine Verkehrsqualität der Stufe B. Auch die Wartezeit der Linkseinbieger verkürzt sich deutlich, so dass eine Verkehrsqualität der Stufe D – Verkehrszustand ist noch stabil – erreicht wird.
c) Eine Signalregelung an der Anbindung des Parkplatzes an die Poststraße ist nicht erforderlich.

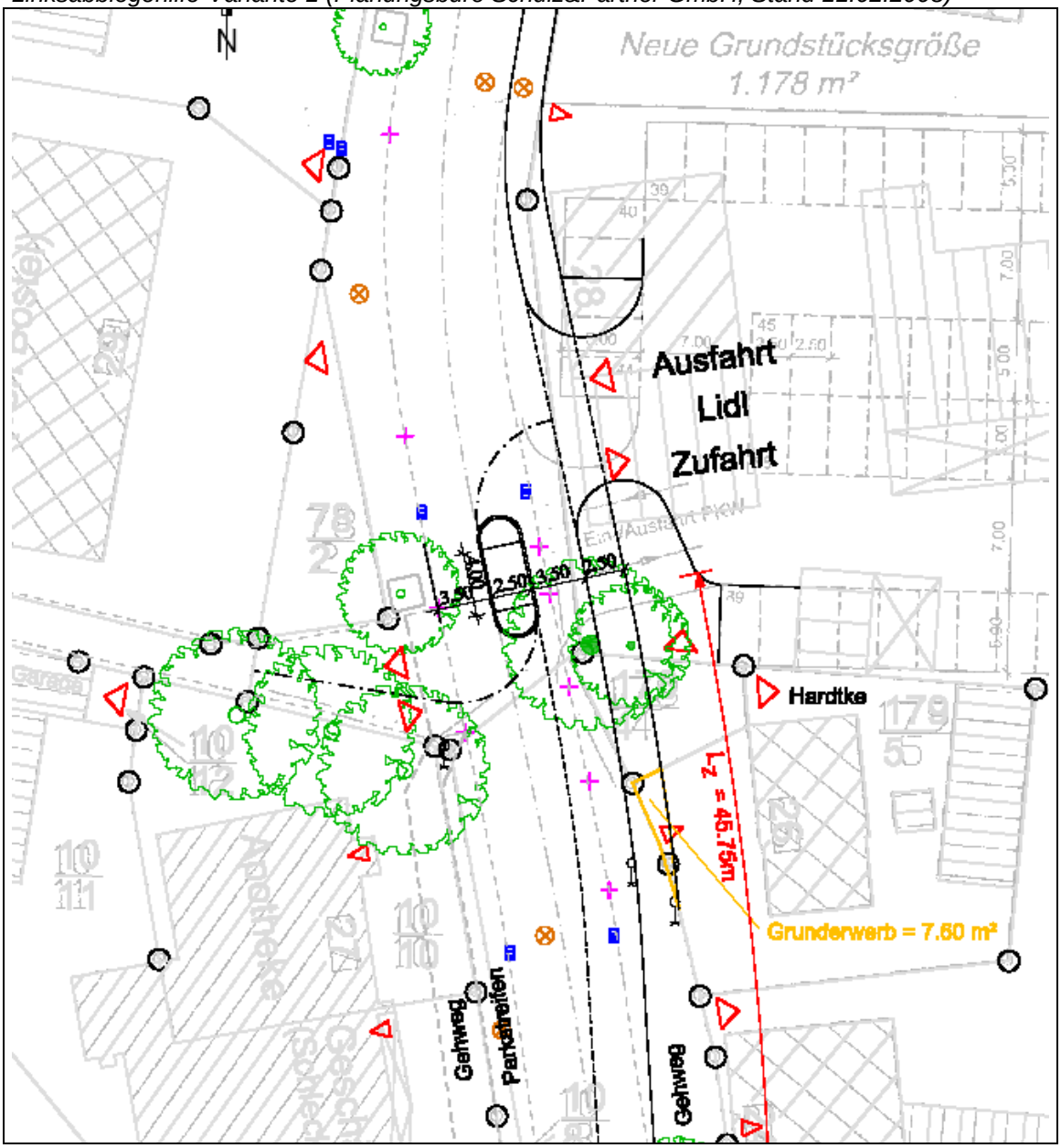
Zur Einhaltung der Verkehrsqualität auf der Landesstraße 298 wird von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wie unter b) aufgeführt der Einbau einer Linksabbiegehilfe in der Poststraße gefordert.

Mit der vorliegenden Ausbauvariante 1 (vom Planungsbüro Schulz & Partner GmbH, Stand 11.02.2008 - siehe nachfolgenden Planausschnitt) kann in Verbindung mit dieser Linksabbiegehilfe auch der Einbau einer Querungshilfe vorgesehen werden. Damit erfolgt eine geringe Erweiterung der Verkehrsfläche der Poststraße in östlicher Richtung zu Lasten der Flurstücke 2/6, 178/4 und 179/5.

Da Grundstücke z.T. unmittelbar an die Landesstraße 298 (Poststraße) angrenzen und direkt über diese Straße erschlossen werden, ist für die Landesstraße folgendes zu berücksichtigen:

1) Bei Antragstellung auf Neuanlagen von Zufahrten zur L 298 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die Straßenmeisterei Celle -Tel.: 05141/977296-0- an dem Genehmigungsverfahren - auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes- in jedem Einzelfall zu beteiligen.
2) Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
3) Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Poststraße:
Linksabbiegehilfe-Variante 1 (Planungsbüro Schulz&Partner GmbH, Stand 11.02.2008)



Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze

Die Anordnung der Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze für die Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe soll vorrangig auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Die Erschließung der innenliegenden Stellplatzflächen wird über die Poststraße priorisiert. Zu diesem Zweck ist diese Stellplatzanlage auch zur Poststraße hin orientiert und die Baufelder sind hier deutlich unterbrochen. Eine zusätzliche Anbindung über die Schulstraße bleibt möglich.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Um die Stellplätze und die Ladenzugänge, die zu den Stellplätzen hin ausgerichtet sind, auch von der Schul- und Kanonenstraße aus zugänglich zu machen und darüber hinaus eine durchgängige fußläufige Verbindung von der Kanonenstraße zum Schulgelände sicherzustellen, die

auch von den Schülern genutzt werden kann, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch den Blockinnenbereich festgesetzt.

Damit in dem südlichen Kerngebiet MK1 für das künftige Bebauungskonzept noch Planungsspielräume verbleiben, wird hier die Lage des Gehrechtes nicht abschließend fixiert, sondern per textlicher Festsetzung mit Definierung der Endpunkte eingefordert, so dass die aus städtebaulicher Sicht als wichtig eingestufte Möglichkeit einer durchgängigen fußläufigen Verbindung von der Kanonenstraße in nördlicher Richtung bis zum Schulgrundstück grundsätzlich gesichert wird.

5.6 Maßnahmen und flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Innerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einige raumwirksame Einzelbaumstandorte vorhanden (vorwiegende Eichen und Kastanien), die aufgrund ihrer Größe und optischen Wirkung für den Straßenraum als Standort zunächst, soweit möglich, erhalten werden sollen und deshalb gesondert festgesetzt sind.

Zum Schutz der Bäume müssen alle baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den Stämmen einhalten. Dies gilt vorrangig und auch, wenn dieser „Schutzraum“ durch andere Festsetzungen, z.B. überbaubare Grundstücksflächen, überlagert wird. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich der Baumbestand im Ortskern des besiedelten Bereiches befindet und die heutige Bebauung z.T. sogar bis an den Stamm heranreicht bzw. der Abstand bei Flächenversiegelungen die 3 m unterschreitet, wird diese Forderung für ausreichend erachtet.

Da aber aufgrund des Zustandes der Bäume teilweise Niederlegungen sinnvoll sind bzw. erforderlich werden, sind lt. Textlicher Festsetzung Ersatzpflanzungen durchzuführen. In diesem Zusammenhang kann dann auch eine Standortverlagerung an eine andere, im Zusammenhang mit der neuen Nutzung geeignetere Stelle auf dem Grundstück erfolgen. Der Stammumfang für die Ersatzpflanzungen soll unter Berücksichtigung des Alters der Bäume mind. 30 cm betragen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Darüber hinaus werden durch die Zeichnerischen Festsetzungen und die Textliche Festsetzung 5.2 zur Eingrünung der Stellplatzflächen und zur besseren Integration in das Ortsbild weitere Pflanzmaßnahmen festgelegt.

Hierbei muss auf den Grundstücken pro 6 Stellplätze mindestens 1 Laubbaum angepflanzt werden, was z.B. bei einer Stellplatzanlage pro ca. 150 m² 1 Einzelbaum bzw. bei ca. 100 Stellplätzen etwa 17 Einzelbäumen entspricht. Für diese Baumanpflanzungen, für die Ahorn, Robinie und /oder Hainbuche zu wählen sind, wird der Stammumfang auf mind. 18-20 cm festgesetzt, um so die Anwuchschancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern. Dabei ist im Laufe der Jahre auch der zunehmende Kronenumfang zu berücksichtigen.

Außerdem werden entlang der Poststraße und der seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Pflanzstreifen F1 und F2 weitere Baum- und Strauchanpflanzungen eingefordert. Der Pflanzstreifen entlang der Poststraße (L 298) soll darüber hinaus auch gewährleisten, dass die Gehwegbreite zur Sicherheit für die Fußgänger entlang der Landes- und Durchgangsstraße unverändert erhalten bleibt und sukzessive nicht in die Flächen zum Beladen der Autos oder zum Abstellen von Einkaufswagen mit einbezogen wird.

Insgesamt betrachtet wird damit auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes ein erheblicher Umfang an Baumanpflanzungen festgesetzt, der der Begrünung des Ortskernes dient und sich in ökologischer Hinsicht ausgleichend auf den Verlust von Altbäumen und die Neuversiegelung von Flächen auswirkt.

Bewirtschaftung des Oberflächenwassers
Zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird per textlicher Festsetzung eingefordert, dass innerhalb der festgesetzten Baugebiete auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete Flächen vorzuhalten sind, auf denen das gesamte, auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser versickern oder verdunsten kann.

In welcher Form dieses erfolgen soll, wird nicht weiter vorgeschrieben (über unversiegelte Flächen, Rigolen, Sickerschächte), da hier in Verbindung mit der realisierten Grundstücksnutzung ein gewisser Planungsspielraum verbleiben soll. Der entsprechende Nachweis über die Art der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsantrages zu erbringen.

5.7 Grünflächen

Mit der vorliegenden Planung wird der bisherige Rasensportplatz aufgegeben. Dieser Sportplatz ist jedoch ebenso wie der heutige Parkplatz an der Poststraße durch die bauleitplanerischen Vorgaben des B-Planes Nr. 5B – 1. Änderung (1998) nicht abgesichert, sondern für mögliche Erweiterungen der Schulgebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen (siehe Abbildung - Kapitel 1.0 Anlass der Planaufstellung - S. 3). Von einem dauerhaften Erhalt des Sportplatzes wurde somit bereits zum damaligen Zeitpunkt nicht ausgegangen.

Der Sportplatz steht als Bestandteil des Schulgeländes nur einem eingeschränkten Personenkreis zur Verfügung. Dies gilt auch für die übrigen Freiflächen, bei denen es sich um private Rasen- und Gartenflächen handelt. Durch die Planung sind somit also keine öffentlichen, für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung oder den Tourismus zur Verfügung stehende Grünflächen betroffen. Darüber hinaus strebt die Gemeinde Winsen (Aller) die Neuordnung und Zusammenlegung der öffentlichen Spiel- und Sportflächen an. In diesem Zusammenhang wird derzeit angrenzend an das vorhandene Freibad nördlich der Bannetzer Straße sowie westlich der Schulen am Meißendorfer Kirchweg ein Konzept für einen Sport- und Freizeitbereich Winsen West erarbeitet, welches gerade auch für Ortsansässige jeden Alters und Besucher mittelbis langfristig ein zentrumsnahes erweitertes, attraktives Angebot an sportlichen Aktivitäten schaffen soll. Der Fortfall des heutigen, unattraktiven Sportplatzes soll somit durch qualitativ hochwertigen Ersatz ausgeglichen werden.

5.8 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5B „Schulgrundstücke“

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5B „Schulgrundstücke“ aufgehoben, soweit er durch den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 39 überlagert wird.

6.0 Grünordnung/ Eingriffsregelung

Die Einstufung der betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der zu untersuchende Bereich beschränkt sich auf den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, da die angrenzenden Flächen durch die Realisierung des Plangebietes in ihrer ökologischen Funktion und Wertigkeit nicht erheblich beeinträchtigt oder verändert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in zentraler Lage Winsens, die durch die vorhandene überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung sowie durch den Schulsportplatz geprägt sind. Es handelt sich somit um einen heute bereits intensiv genutzten, ökologisch vorbelasteten Bereich. Verknüpfungen zum freien Landschaftsraum oder zu besonderen, schutzwürdigen Biotopen bestehen nicht.

Biotoptypen/ Arten und Lebensgemeinschaften
Die zulässige Ausnutzung der Grundstücke definiert sich für den nördlichen Abschnitt durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 5B „Schulgrundstücke“, der ein Dorfgebiet – MD und ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Schule ausweist (siehe Abbildung - Kapitel 1.0 Anlass der Planaufstellung - S. 3). Dabei sind sowohl der heutige Parkplatz an der Poststraße als auch der Rasensportplatz an der Schulstraße für mögliche Erweiterungen der Schulgebäude in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen.

Für den südlichen Abschnitt des Plangebietes sind die Grundstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteil einzustufen und können aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugeordnet werden. Danach wäre eine GRZ bis 0,6 zulässig. Dieser Wert entspricht im Mittel dem heutigen Bestand.

Für die Bewertung des Eingriffes werden für den Bestand diese Ausgangsdaten zugrunde gelegt und dieser „Bestand“ den Veränderungen aufgrund der angestrebten Überarbeitung der Bebauungsplan-Festsetzungen (Planung) gegenüber gestellt.

Insgesamt ergibt sich danach ein Flächenwert für die Biotoptypen, wie er in den nachfolgenden Tabellen zusammengestellt ist:

Abb. zu Tabelle 1: Biotoptypen – Bestand *(Abbildung ohne Maßstab)*

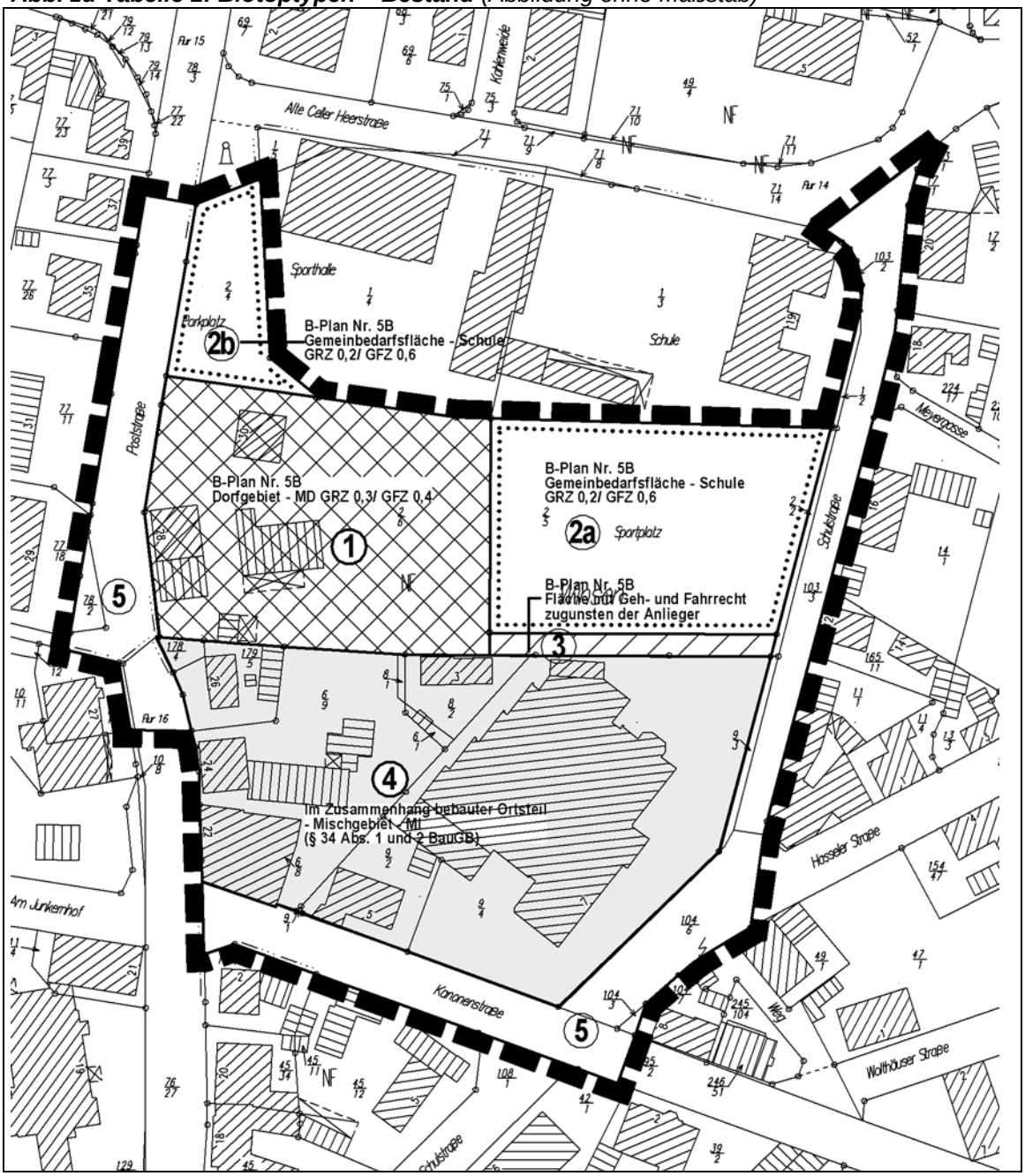


	Tabelle 1: Biotoptypen - Bestand				**(m²)**			**(m²)**	**Schutzgüter/ besond. Schutzbedarf**				
Kartennummer	**Kürzel**	**Liste II**	**Biotoptypen** (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	**Flächen gesamt**	**Rechenfaktor - GRZ**	**Teilfläche**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (Spalte 5 x 6)**	**Arten/ Lebensgemeinschaften**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Landschaftsbild**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**				
1			**Dorfgebiet - MD** (B-Plan Nr. 5B)	4.439									
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,30	1.332	0,0	0					
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,15	666	0,0	0					
	PH	12.6	- Restfläche Hausgärten			2.441	1,0	2.441					
2a/ 2b			**Gemeinbedarfsfläche - Schule** (B-Plan Nr. 5B)	4.401									
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,20	880	0,0	0					
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,10	440	0,0	0					
	PH	12.6	- Restfläche Hausgärten oder vergleichbar			3.081	1,0	3.081					
3			**Fläche mit Geh- und Fahrrecht** (B-Plan Nr. 5B)										
	Y	13.4	unversiegelte Fläche	307		307	1,0	307					
4			**Mischgebiet - MI** (im Zusammenhang bebauter Ortsteil)	8.230									
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	4.938	0,0	0					
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	2.469	0,0	0					
	BZ	12.2	- Pflanzfestsetzungen/Ziergebüsch			640	2,0	1.280					
	PH	12.6	- Restfläche Hausgärten			183	1,0	183					
5	X	13.3	**Verkehrsfläche**	5.123		5.123	0,0	0					
			Kanonen- und Schulstraße sowie Poststraße										
	Summe - Biotoptypen Bestand			**22.500**		**22.500**		**7.292**					

Bei dem Vergleich der Flächenwerte Bestand und Planung (siehe nachfolgende Seiten) zu den Biotoptypen wird deutlich, dass aufgrund der erweiterten Bebaubarkeit der Grundstücke und der kleinteiligen Ergänzung der Verkehrsfläche in der Poststraße ein Defizit von ca. 4.890 Wertpunkten entsteht, welches innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, so dass für dieses Schutzgut externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Summe - Biotoptypen Planung (aus Tabelle 2)	Werteinheiten (WE)	**2.396**
Summe - Biotoptypen Bestand (aus Tabelle 1)	Werteinheiten (WE)	**7.292**
Kompensationsdefizit	Werteinheiten (WE)	**-4.896**

Abb. zu Tabelle 2: Biotoptypen – Planung *(Verkleinerung ohne Maßstab)*

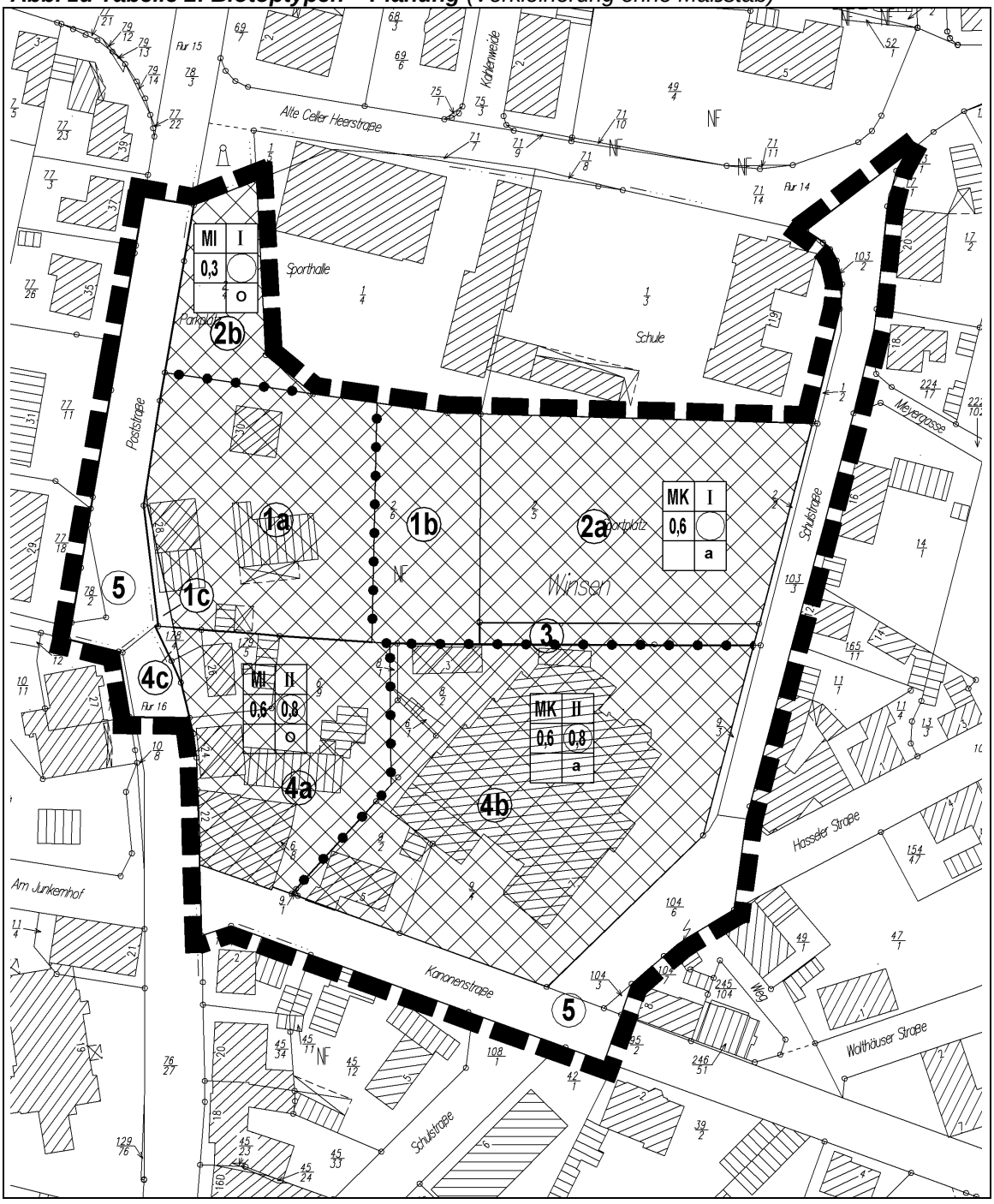


Tabelle 2: Biotoptypen - Planung				**(m²)**		**(m²)**		
Kartennummer	**Kürzel**	**Liste II**	**Biotoptyp - Bezeichnung der Planungsmaßnahme** (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	**Maßnahmenfläche**	**Rechenfaktor**	**anrechenb. Fläche**	**Wertfaktor**	**Flächenwert (Spalte 15 x 16)**
	10	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**
1a			**Mischgebiet - MI**	2.999				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	1.799	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	900	0,0	0
	BZ	12.2	- Pflanzfestsetzungen/Ziergebüsch			208	2,0	416
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			92	1,0	92
1b			**Kerngebiet - MK**	1.379				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	827	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	414	0,0	0
	BZ	12.2	- Pflanzfestsetzungen/Ziergebüsch			6	2,0	12
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			132	1,0	132
1c	X	13.3	**Verkehrsfläche** (vorher Baugebiet)	62		62	0,0	0
2a			**Kerngebiet - MK**	3.511				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	2.107	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	1.053	0,0	0
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			351	1,0	351
2b			**Mischgebiet - MI**	897				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,30	269	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,15	135	0,0	0
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			493	1,0	493
3			**Kerngebiet - MK**	307				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	184	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	92	0,0	0
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			31	1,0	31
4a			**Mischgebiet - MI**	2.442				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	1.465	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	733	0,0	0
	BZ	12.2	- Pflanzfestsetzungen/Ziergebüsch			51	2,0	102
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			193	1,0	193
4b			**Kerngebiet - MK**	5.743				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,60	3.446	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung bis 50%		0,30	1.723	0,0	0
	PH	12.6	- Restfläche vergleichbar wie Hausgärten			574	1,0	574
4c	X	13.3	**Verkehrsfläche** (vorher Baugebiet)	37		37	0,0	0
5			**Verkehrsfläche**	5.123		5.123	0,0	0
			Kanonen- und Schulstraße sowie Poststraße (Eingangswert = Ausgangswert)					
Summe - Biotoptypen Planung						**22.500**		**2.396**
Summe - Biotoptypen Bestand (aus Tabelle 1)				**22.500**				**7.292**
Verbleibendes Kompensationsdefizit								**-4.896**

Boden/ Wasser
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind aufgrund des geltenden Baurechts bereits heute ca. 49% der Grundstücksflächen (inklusive der Verkehrsflächen ca. 72%) als versiegelte bzw. versiegelbare Flächen einzustufen. Es ist somit bei dem Plangebiet von einem bereits stark beeinträchtigten, vorbelasteten Siedlungsabschnitt hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

Mit den geplanten Festsetzungen wird der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet weiter erhöht. Danach können zusätzlich ca. 3.810 m² neu versiegelt werden, was einem Flächenanteil von ca. 17 % bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes entspricht. Aufgrund dieser Flächenneuversiegelung verbleiben zwar erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser, ihre tatsächlichen Auswirkungen müssen jedoch aufgrund der deutlichen Vorbelastung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der geforderten Sicherung des Baumbestandes sowie der Neuanpflanzung von Bäumen in Zusammenhang mit der Anlage von größeren Stellplatzflächen und der textlichen Festsetzung zur Freihaltung von geeigneten Grundstücksflächen, auf denen das gesamte, auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser versickern oder verdunsten kann, relativiert werden. Insgesamt ist in Verbindung mit den externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Biotoptypen der Eingriff auszugleichen.

Klima/ Luft
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen zentralen Siedlungsabschnitt von Winsen, der bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und durch Verkehrsflächen (z.T. innerörtliche Hauptverkehrsstraßen) umschlossen ist. Insofern sind die Schutzgüter Klima und Luft bereits als vorbelastet einzustufen. Durch die zusätzlich Neuversiegelung von Flächen werden die Schutzgüter weiter beeinträchtigt.

Allerdings wird durch die angestrebte offene Bebauung und die geforderten Neuanpflanzung von Sträuchern und Bäumen (1 Baum pro 6 Stellplätze) sowie die Versickerung des Oberflächenwassers der Eingriff minimiert, erhebliche Beeinträchtigungen im Vergleich zum derzeit bestehenden Baurecht werden vermieden.

Orts- und Landschaftsbild
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Die gestalterische Einbindung der Baukörper wird durch die örtliche Bauvorschrift, die sich an den Gebäudemerkmalen der umgebenden Bebauung orientiert, sowie durch die Beschränkung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen im Wesentlichen gewährleistet.

Das vorhandene 4-Ständer-Fachwerkhaus bleibt erhalten und soll auf dem Flursstück 2/4 an der Poststraße wieder aufgebaut werden.

Zusätzlich tragen die geforderten Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und die neuen Baumstandorte in Verbindung mit den Stellplatzanlagen zur Integration in das Ortsbild bei. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich somit aufgrund der Planung nicht.

Zusammenfassung
Insgesamt ist festzustellen, dass durch die geplanten Festsetzungen ein Eingriff erfolgt, der innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, so dass externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Kompensationsmaßnahmen können auf der gemeindeeigenen Poolfläche „Bannetzer Moor“, für die die Gemeinde Winsen (Aller) ein Ökokonto führt, monetär abgegolten werden.

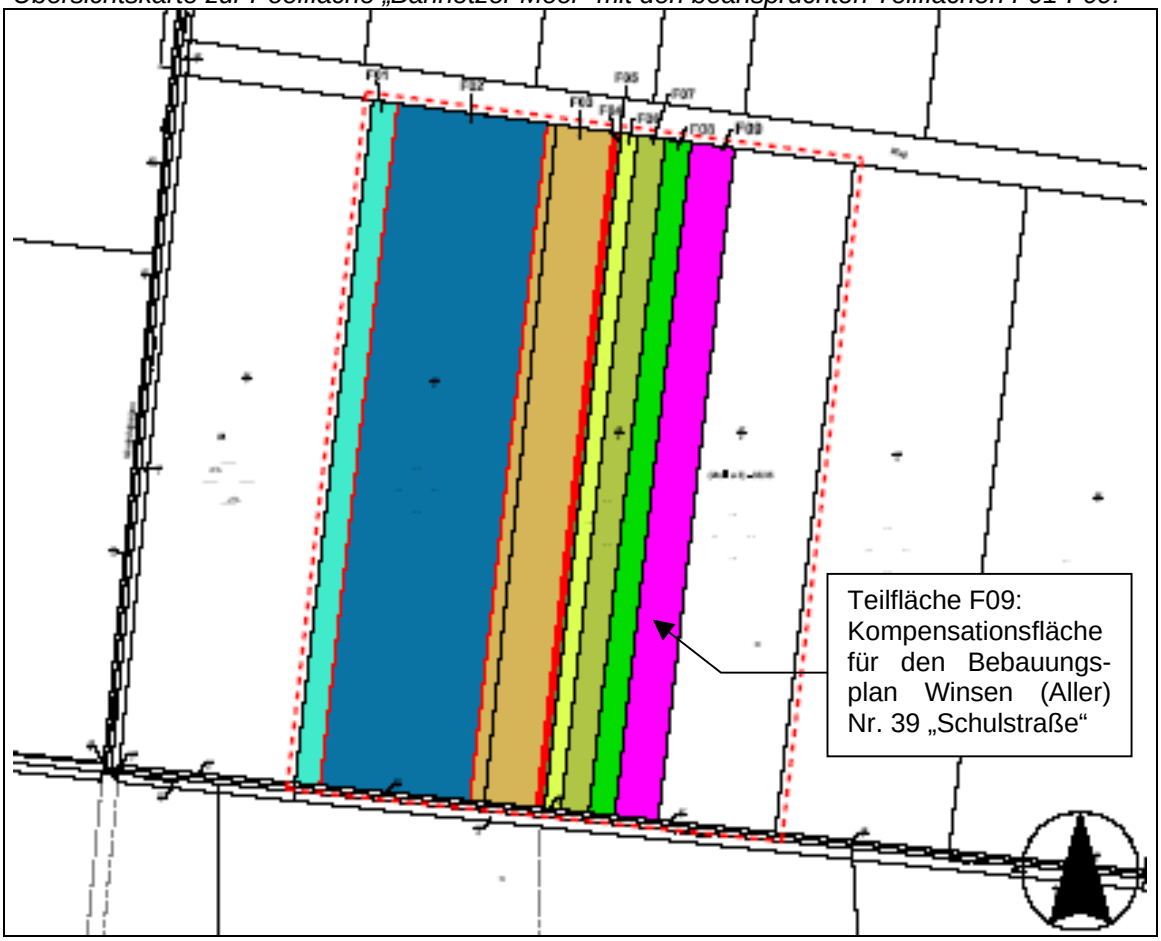
Defizit ca. 4.890 Wertpunkte = ca. 4.890 m² Kompensationsfläche „Bannetzer Moor“

Bei der Poolfläche handelt es sich um eine bereits vom Landkreis Celle anerkannte und ausdrücklich gewünschte Maßnahme, die direkt am Rand des Naturschutzgebietes NSG LÜ 98 „Meißendorfer Teiche/ Bannetzer Moor liegt und sich nach dem Landschaftsrahmenplan des LK

Celle in dem großräumigen Entwicklungsgebiet „Wn E6“ befindet, dessen Zielsetzung die Entwicklung von naturnahen Bruch-, Übergangs- und Niedermoorbereichen sowie von Bruch- und Feuchtwäldern ist. Die anerkannte Kompensationsmaßnahme besteht darin, dass die ursprünglich intensiv genutzte Poolfläche (Acker) in extensives Grünland umgewandelt und nur einmal jährlich gemäht wird.

Da im Bebauungsplan für diese externe Fläche keine Festsetzungen getroffen werden können, wird die Zuordnung und Absicherung durch städtebaulichen Vertrag und Eintrag in das ÖKO-KONTO „Bannetzer Moor“ erfolgen. Die Fläche ist in der Übersichtskarte zur Poolfläche als Teilfläche F09 vermerkt.

Übersichtskarte zur Poolfläche „Bannetzer Moor“ mit den beanspruchten Teilflächen F01-F09:



7.0 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Strom und Gasversorgung
Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung in der Gemeinde Winsen (Aller) wird durch die SVO Energie GmbH sicher gestellt. Die Löschwasserversorgung im Plangebietes ist über Hydranten gewährleistet.

Abwasserentsorgung
Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide. Im Bebauungsplanbereich ist eine Kanalisation bereits vorhanden und kann bei Bedarf ergänzt werden.

Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung soll auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Versickerung/ Verdunstung erfolgen. Je nach Versickerungsart ist ggf. die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den öffentlichen Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft – Celle.

Fernmeldenetz
Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom, T-Com in Celle zuständig. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch Baumanpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

8.0 Flächenbilanz

Die Flächen innerhalb des Plangebietes gliedern sich künftig wie folgt:

Flächen des Plangebietes	**Fläche in m²**
Mischgebiet - MI	6.338
Kerngebiet - MK	10.940
Straßenverkehrsflächen	5.222
Gesamtfläche des Plangebietes	**22.500**

9.0 Durchführung der Planung und Kosten

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen soll kurzfristig erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

Kosten für die Erschließung der Baugrundstücke entstehen der Gemeinde nicht, da die öffentlichen Verkehrsflächen bereits ausgebaut sind.

Teil II: Örtliche Bauvorschrift

Neue Baumaßnahmen in der Ortsmitte Winsens werden zu einer Veränderung des heutigen Ortsbildes führen. Dabei muss aber die aktuelle bauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchaus differenziert betrachtet werden:

- Das „Restgebäude“ des Neukauf-Marktes sowie die Nutzung und Gestaltung der dazugehörenden Parkplatz- und Außenflächen sind insgesamt verbesserungsbedürftig und tragen nicht zu einem positiven oder gar erhaltenswerten Erscheinungsbild bei. Dagegen wird durch die Baumaßnahmen, wie sie aufgrund der vorliegenden Planungen ermöglicht werden sollen, dieser Missstand bereinigt und der Kreuzungsbereich deutlich aufgewertet.
- Die alten Gebäude des „Wieling-Hofes“ an der Poststraße sind in schlechtem bis baufälligem Zustand, die Außenflächen liegen brach und sind ungepflegt. Eine geeignete und unter finanziellen Aspekten tragfähige Weiternutzung des Grundstückes und der Gebäude wurde bisher nicht gefunden, so dass dem weitergehenden Verfall bisher kein Einhalt geboten werden konnte. Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der zentralen Lage und der umgebenden Nutzungen nicht standortgerecht genutzt. In Verbindung mit der geplanten Nachnutzung des alten Hofgrundstückes wird jetzt aber die Erhaltung des 4-Ständer-Fachwerkhauses möglich. Mit einer Standortverlagerung um nur ca. 60 m zur Sporthalle (Poststraße/ Ecke Alte Celler Heerstr.) wird das Gebäude für das Ortsbild im Winsener Ortskern gesichert.

Der Bebauungsplan trifft neben den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen mit dem Erlass der örtlichen Bauvorschrift darüber hinaus besondere Vorkehrungen, um eine optische Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Festlegungen der Örtlichen Bauvorschrift

Deshalb werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen Vorgaben für die Baukörper getroffen:

- zur Dachform, die in der Nachbarschaft durch Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer dominiert wird, und in deren Gestaltungskanon sich auch die künftigen Neubauten eingliedern sollen, wobei ergänzend zu den vorgenannten Dachformen künftig auch Zeltdächer zugelassen werden sollen.

- zur Begrenzung der maximalen Größe von Dachaufbauten, um einerseits die Dachlandschaft zu beruhigen und andererseits die Dachaufbauten und –einschnitte als besondere Gestaltungselemente in der Dachzone hervorzuheben, wobei zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig z.B. auch Solar- oder Photovoltaikanlagen zugelassen werden sollen.

- zur Dachneigung von Hauptgebäuden, um die für die Örtlichkeit untypischen Flachdächer oder sehr flach geneigten Dächer zu verhindern. Abweichungen von dieser Regelung sind
  - o aber bei Nebengebäuden und Dachaufbauten wegen ihrer geringen Dimensionen und Wirkungen im örtlichen Erscheinungsbild zulässig.
  - o aber in dem Kerngebiet MK-1 oberhalb des Erdgeschosses auch Flachdächer und Dachterrassen zulässig, wenn sie nicht zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin angeordnet sind und einen Flächenanteil von maximal 40% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten. Damit werden unter Berücksichtigung der komplexen Baukörperabmessungen die Gliederungs- und Nutzungsmöglichkeiten für das zweite Geschoss erweitert und die Gestaltungsmöglichkeiten der Dachzone verbessert.

- zur Dacheindeckung, die sich zur gestalterischen Integration in die bebaute Nachbarschaft auf die kleinteiligen Formate von Dachsteinen und –ziegeln beschränken soll. Durch die Festlegung auf kleinteilige Formate soll in erster Linie eine Dacheindeckung mit großen Platten z.B. Wellblech, Wellpappe oder vergleichbares ausgeschlossen werden.

Teil III: Umweltbericht

1.0 Einleitung

1a Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen bebauten Siedlungsbereich im Zentrum von Winsen (Aller), für den aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5b „Schulgrundstücke“ sowie des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) bereits geltendes Baurecht besteht.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist es, die wirksamen Baugebietsfestsetzungen den aktuellen örtlichen Entwicklungen und veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde anzupassen. Die wesentlichsten Punkte der Festsetzungen sind

Gebietsart:	Misch- und Kerngebiete
Ausnutzungsziffern:	1 bis maximal 2 Vollgeschosse GRZ 0,3 und 0,6 GFZ bis 0,8 (bei 2 Vollgeschossen)

1b Ziele des Umweltschutzes
Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle trifft in seinen Hauptkarten für das Plangebiet keine konkreten zeichnerischen Aussagen.

Durch die Neuordnung und bauliche Verdichtung innerörtlicher Flächen wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen sowie die zusätzliche Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Außenbereichsflächen reduziert.

Berücksichtigte umweltrelevante Vorgaben:
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Regionales Raumordnungsprogramm
- Landschaftsrahmenplan

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2a Bestandsaufnahme und Bewertung
Da es sich bei dem Plangebiet bereits heute um Bauland mit bestehendem Baurecht handelt, erfolgt die Beurteilung der möglichen Auswirkungen, unabhängig von der derzeitigen Grundstücksnutzung, auf der Basis der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 5b und der Vorgaben aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung durch Einstufung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB. Im übrigen wird bezüglich der Bestandsaufnahme und Bewertung auch auf die Ausführungen unter Kapitel „5.0 Grünordnung/ Eingriffsregelung“ verwiesen.

Schutzgut Arten und Biotope
Bei dem Schutzgut Arten und Biotope entsteht aufgrund der erweiterten Bebaubarkeit der Grundstücke und der geringfügigen Ausdehnung der Verkehrsfläche in der Poststraße ein Defizit von ca. 4.890 Wertpunkten, welches innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Schutzgut Boden/Wasser
Nach den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes ergibt sich für das Plangebiet hinsichtlich der zulässigen Versiegelung von Grundstücksflächen ein Flächenanteil von durchschnittliche ca. 49 % (inklusive der Verkehrsflächen ca. 72%). Die Funktionsfähigkeit des Boden ist somit erheblich beeinträchtigt. Durch diesen hohen Versiegelungsgrad ist auch die Möglichkeit der Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt.

Künftig können ca. 3.810 m² (ca. 17 % des Plangebietes) mehr versiegelt werden. Durch die Sicherung des Baumbestandes und die Neuanpflanzung von Bäumen in Zusammenhang mit der Anlage von größeren Stellplatzflächen wird der Eingriff minimiert. Außerdem ist die bereits vorhandene deutliche Vorbelastung des Plangebietes mit zu berücksichtigen. In Verbindung mit den externen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Biotoptypen ist der Eingriff auszugleichen.

	B-Plan Nr. 5b und bebaute Ortslage				**B-Plan Nr. 39**			
versiegelte/ versiegelbare Flächen	**GRZ**	**zulässige Überschreitung**	**Fläche (m²)**	**versiegelb. Fläche (m²)**	**GRZ**	**zulässige Überschreitung**	**Fläche (m²)**	**versiegelb. Fläche (m²)**
Dorfgebiet	0,30	0,15	4.439	1.998				
Mischgebiet/ Bereich nach § 34 BauGB	0,60	0,30	8.230	7.407	0,60	0,30	5.441	4.897
Mischgebiet/ Bereich nach § 34 BauGB					0,30	0,15	897	
Kerngebiet					0,60	0,30	10.940	9.846
Gemeinbedarfsfläche - Schule	0,20	0,10	4.401	1.320				
Fläche mit Geh- und Fahrrecht			307	307				
Verkehrsflächen			5.123	5.123			5.222	5.222
Gesamtflächen			**22.500**	**16.155**			**22.500**	**19.965**
Veränderungen								3.810

Schutzgut Klima/ Luft

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zentrum von Winsen mit dem vorhandenen Versiegelungsgrad und den umgebenden Verkehrsflächen (z.T. innerörtliche Hauptverkehrsstraßen) sind die Schutzgüter Klima und Luft bereits als vorbelastet einzustufen. Durch die angestrebte offene Bebauung und die geforderten Neuanpflanzung von Sträuchern und Bäumen (1 Baum pro 6 Stellplätze) wird der Eingriff minimiert, erhebliche Beeinträchtigungen im Vergleich zum derzeit bestehenden Baurecht werden vermieden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der angrenzenden Verkehrsflächen und Grundstücke ist vollständig anthropogen beeinflusst. Das örtliche Erscheinungsbild wird in starkem Maße durch die überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung geprägt. Die gestalterische Einbindung der Gebäude wird durch die örtliche Bauvorschrift, sowie durch die Beschränkung der Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet.

Da in Winsen 2-Ständer-Fachwerkbauten dominieren, besitzt das an der Poststraße befindliche 4-Ständer-Fachwerkhaus eine besondere Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild. Das Gebäude wird zwar abgerissen, es wird aber gesichert und soll bei der Turnhalle in geringer Entfernung zum heutigen Standort wieder aufgebaut werden.

Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen z.T. erhaltenswerte Baumbestand ist per Festsetzung gesichert und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Zusätzlich tragen die geforderten Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen und die neuen Baumstandorte in Verbindung mit den Stellplatzanlagen zur Integration in das Ortsbild bei. Die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gewährleisten zusätzlich die Durchlässigkeit des Baublockes für Ortsansässige und Besucher.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Eine Untersuchungen ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen erwartet werden. (siehe auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild)

Schutzgut Mensch
Untersuchungen sind nicht erforderlich, da für das Schutzgut Mensch aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen erwartet werden.

2b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Die Gegenüberstellung und Bewertung von Bestandssituation und zukünftigem Zustand ergibt, dass bei Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes z.T. nachteilige Wechsel- bzw. Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in dem bereits bebauten Innenbereich zu erwarten sind. Davon betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Arten/Biotope sowie Boden/Wasser.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Festsetzungen des z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Vorgaben nach § 34 BauGB bestehen bleiben. Die geplanten Einzelhandelsstandorte würden an anderen, weniger zentral gelegenen Stellen der Gemeinde realisiert werden.

2c Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachteiliger Auswirkungen
Die geplante Innenentwicklung durch Überplanung überholter Bebauungsplanbereiche stellt eine aktive Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahme im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung dar, Flächen im Außenbereich werden dadurch geschont.

Die Nutzung und Bedeutung dieses integrierten Standortes als zentraler Bereich wird durch die Planung verstärkt. Aufgrund der Nutzungsintensivierung werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die auf der gemeindeeigenen Poolfläche „Bannetzer Moor“, für die die Gemeinde Winsen (Aller) ein Ökokonto führt, monetär abgegolten werden. Die Zuordnung und Absicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag und Eintrag in das Ö-KOKONTO „Bannetzer Moor“. Die Maßnahmenfläche ist als Teilfläche F09 vermerkt.

2d Anderweitige Planungsmöglichkeiten
Zu der durch die Planfestsetzungen fixierten Zielformulierung, zur Stärkung des zentralen Bereiches von Winsen zwischen der Schulstraße, Kanonenstraße und Poststraße neben der Versorgungsfunktion und Standortsicherung der vorhandenen Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten auf diesen Grundstücken geschaffen, ergibt sich keine Alternative, da hiermit unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Lage und fußläufigen Anbindung ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand diese Fläche mit ihrem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial aktiviert werden.

Eine geringere bauliche Dichte und / oder teilweise Freihaltung als Grün- und Erholungsfläche in dieser besonderen zentralen Lage ist nicht erforderlich, da die Gemeinde eine Neuordnung und Zusammenlegung der öffentlichen Spiel- und Sportflächen anstrebt. In diesem Zusammenhang wird derzeit angrenzend an das vorhandene Freibad nördlich der Bannetzer Straße sowie westlich der Schulen am Meißendorfer Kirchweg ein Konzept für einen Sport- und Freizeitbereich Winsen West erarbeitet, welches künftig für Ortsansässige jeden Alters und auch für Besucher ein zentrumsnahes erweitertes, attraktives Angebot an sportlichen Aktivitäten schaffen soll.

3.0 Zusätzliche Angaben

3a Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten
Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bestehen nicht.

3b Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Bebauungsplanfestsetzungen sind unter Berücksichtigung der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen nicht zu erwarten. Von den umweltrelevanten Planfestsetzungen sind private Grundstücksflächen betroffen. Die Gemeinde beabsichtigt eine Überprüfung dieser Planvorgaben im Rahmen des Monitoring in 3, 5 und 7 Jahren nach dem in Kraft treten dieses Bebauungsplanes.

3c Zusammenfassung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst innerstädtische Flächen, die als Mischgebiete und Flächen für den Gemeinbedarf – Schule einzustufen sind. Wesentliche Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen, die besondere Planungen oder Vorkehrungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden deshalb erforderlich. Sie sollen im Bereich der gemeindeeigenen Poolfläche „Bannetzer Moor“ erfolgen. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie für Natur und Landschaft verbleiben.

Winsen(Aller), den 29.02.2008

Gez. Hemme

Bürgermeister (L.S.)