

# GEMEINDE WINSEN (ALLER)



## Bebauungsplan Nr. 39 „Schulstraße“

### Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

#### Ziele der Aufstellung 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. 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.

Die wirksamen Festsetzungen und Vorgaben sollen an die aktuellen örtlichen Entwicklungen und veränderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde angepasst werden. Zur Stärkung des zentralen Bereiches zwischen Schul-, Kanonen- und Poststraße werden neben der Standortsicherung vorhandener Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten geschaffen. Die wesentlichsten Punkte der Festsetzungen sind:

- Misch- und Kerngebiete
- mit 1 bis maximal 2 Vollgeschossen
- bei einer GRZ von 0,3 und 0,6 und einer GFZ bis 0,8 (bei 2 Vollgeschossen)

#### Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	nach §	gefasst vom	Auslegung	bekannt gemacht
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	Verwaltungsausschuss am 24.02.2004		am 11.03.2004
1. Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB/ § 4 (2) BauGB	Verwaltungsausschuss am 19.09.2006	13.10.2006 bis inkl. 14.11.2006 mit Schreiben vom 11.10.2006	am 05.10.2006
2. Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB/ § 4 (2) BauGB	Verwaltungsausschuss am 06.02.2007	09.03.2007 bis inkl. 10.04.2007 mit Schreiben vom 05.03.2007	am 01.03.2007
3. Auslegung - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 3 (2) BauGB/ § 4 (2) BauGB	Verwaltungsausschuss am 04.12.2007	21.12.2007 bis inkl. 22.01.2008 mit Schreiben vom 18.12.2007	am 13.12.2007
Eingeschränkte Beteiligung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden	§ 4a (3) BauGB		mit Schreiben vom 13.02.2008 Fristende am 28.02.2008	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 6 (6) BauGB	Rat am 28.02.2008		am _____.____.2008 und damit rechtsverbindlich.

### Beurteilung der Umweltbelange

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle trifft in seinen Hauptkarten für das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

Bei Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind z.T. nachteilige Wechsel- bzw. Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in dem bereits bebauten Innenbereich zu erwarten. Davon betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Arten/Biotope sowie Boden/Wasser. Dieser Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb sind 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 ÖKOKONTO „Bannetzer Moor“. Die Maßnahmenfläche ist als Teilfläche F09 vermerkt.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sowie für Natur und Landschaft verbleiben.

### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken betrafen vorrangig die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen für den Einzelhandel und hier insbesondere für Lebensmittelmärkte. Die Bedenken wurden dahingehend berücksichtigt, dass für das Kerngebiet insgesamt nur zwei Lebensmittelmärkte und ein Bekleidungsfachmarkt mit begrenzten Verkaufsflächen zulässig sind.

Weiterhin wurde zur Einhaltung der Verkehrsqualität auf der Landesstraße 298 (Poststraße) der Einbau einer Linksabbiegehilfe in der Poststraße gefordert. Dementsprechend erfolgte eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Poststraße.

Die Bedenken zur Aufgabe des Schulsportplatzes sowie privater Freiflächen wurden zurückgewiesen; öffentliche, für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung oder den Tourismus zur Verfügung stehende Grünflächen sind von der Planung nicht betroffen. Außerdem strebt die Gemeinde eine Neuordnung und Zusammenlegung der öffentlichen Spiel- und Sportflächen angrenzend an das vorhandene Freibad nördlich der Bannetzer Straße sowie westlich der Schulen am Meißendorfer Kirchweg an.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zu der durch die Planfestsetzungen fixierten Zielformulierung, zur Stärkung des zentralen Bereiches von Winsen (Aller) neben der Versorgungsfunktion und Standortsicherung der vorhandenen Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten zu schaffen, ergibt sich keine Alternative, da hiermit im Plangebiet unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Lage und fußläufigen Anbindung ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand das vorhandene Innenentwicklungspotenzial aktiviert wird.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Festsetzungen des z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Vorgaben nach § 34 BauGB bestehen bleiben. Eine Bebauung in diesem Bereich bliebe somit grundsätzlich möglich. Allerdings würden dann die geplanten Einzelhandelsstandorte an anderer, weniger zentral gelegener Stelle der Gemeinde realisiert werden müssen.

Hannover, den 28.03.2008



Petersen

Planungsbüro Petersen