



# GEMEINDE WINSEN (ALLER)

# 08

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

## B-PLAN NR. 8 OT - SÜDWINSEN "SO-OLDAUER STRASSE"

Die Übereinstimmung  
mit der URSCHRIFT  
wird bescheinigt:

Gemeinde Winsen (Aller)  
Der Bürgermeister

STAND: 25.10.2001

### ÜBERSICHTSKARTE



#### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

#### Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

PLANVERFASSER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

DATUM

GEZ.

GEPR.

V-STAND

7\_2001

ge

P

nach 3.2

## P&R

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2  
TEL. 0511 - 83 58 60

30 519 HANNOVER  
FAX. 0511 - 838 67 68

MASSTAB 1 : 1000



**ENTWURFSBEGRÜNDUNG**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "SO - OLDAUER STRASSE"  
ORTSTEIL SÜDWINSEN DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)**

**1.0 VORBEMERKUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 15.02.2000 die -Neuaufstellung- des Bebauungsplanes Nr.8 "SO - Oldauer Straße" in Südwinsen beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 07.07.2000 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 23.06.2000 bis zum 24.07.2000 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 05.09.2000 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde dem Entwurf der -Neuaufstellung- des Bebauungsplanes Nr.8 - Ortsteil Südwinsen einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.09.2000 bis zum 30.10.2000.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen vorgenommen, die eine erneute Auslegung erforderlich machen.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung (verkürzte Auslegungsfrist) wurden am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.12.2000 bis zum 29.12.2000.

Der Beschluss gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 05.04.2001 gefasst.

**2.0 PLANGEBIET**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Südwinsen am südwestlichen Ortsausgang an der Oldauer Straße (L 298).

Das Plangebiet wird im Verlauf des Förstersteigs über einen neu auszubauenden Kreuzungspunkt an den überörtlichen Verkehr und über den weiter nördlich verlaufenden Oheweg an das Wohnsiedlungsgebiet im Norden und an den durch landwirtschaftliche

Baustruktur gekennzeichneten alten Ortskern von Südwinsen in Westen angeschlossen.

Das Gebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nur im Westen, von der den Planungsraum tangierenden Straßen Förstersteig erschlossen, befindet sich eine Gasübergabestation.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 3,3 ha. Diese teilen sich die folgt auf:

26.951,39 m2	Landwirtschaft
2.798,25 m2	Wirtschaftsweg
312,85 m2	Gasstation
3.307,36 m2	Landesstraße
<b>33369,85 m2</b>	<b>Gesamt</b>

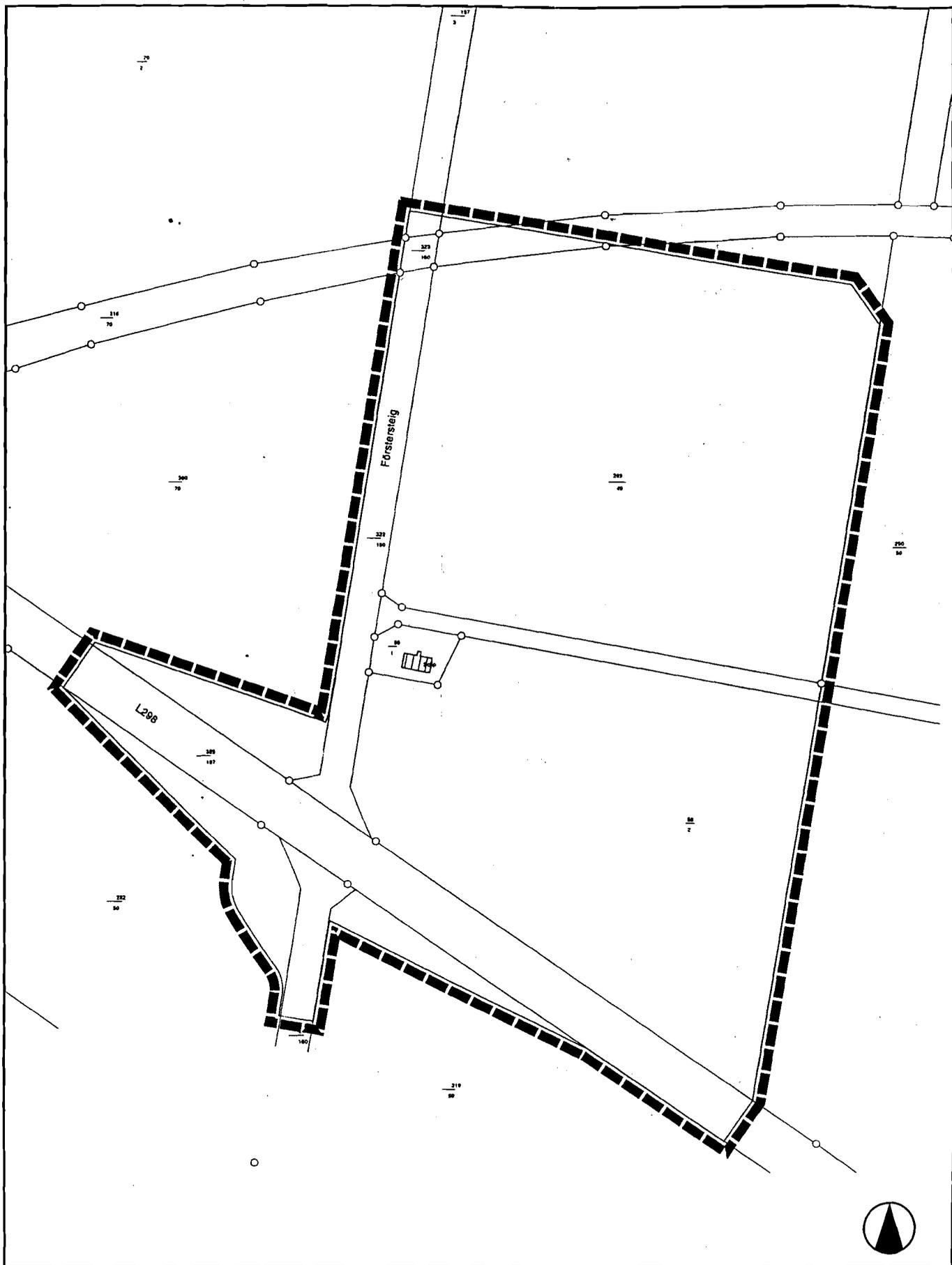
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Nutzungsänderung vorbereitet. Diese führt zu folgendem Ergebnis:

17195,28 m2	SO - Einkaufszentrum
6057,18 m2	Verkehrfläche-öffentlich
1765,39 m2	Landwirtschaft
6613,26 m2	Grün - Privat
89,72 m2	Grün - Verkehr
1336,17 m2	Grün - öffentlich
312,86 m2	Versorgungsflächen Gas
<b>33369,85 m2</b>	<b>Gesamt</b>

Die Sondergebietsfläche inclusive der zugeordneten Privaten Grünfläche gliedert sich wie folgt:

25230 m2	Baugrundstück
17949 m2	Überbaut oder als Stellplatzfläche genutzt
7281 m2	Grünfläche (auch innerhalb der Stellplatzfläche)

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT SÜDWINSEN - B-PLAN NR. 08 "SO OLDAUER STRASSE"



GELTUNGSBEREICH

M 1 : 1.500

### 3.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Sondergebiet-Oldauer Straße" verfolgt die Gemeinde Winsen (Aller) die langfristige Zielsetzung, die Funktionen, die von ihr als Grundzentrum in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zur erfüllen sind, bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die Entwicklungstendenzen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Verkaufseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs zeigen einen zunehmenden Trend zum großflächigen Einzelhandel auf.

Die Gemeinde Winsen (Aller) verfügt bereits über mehrere großflächige Verkaufseinheiten. Die Standorte sind aber, da sie überwiegend in den alten Ortskern von Winsen (Aller) eingebunden sind, in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Ein Ausbau vorhandener Standorte ist somit nur bedingt möglich.

Bei der Standortentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes ist darüberhinaus zu berücksichtigen, da der Ortsteil Südwinsen über kein leistungsfähiges Einzelhandelsunternehmen verfügt und somit für das Siedlungsgebiet, das südlich der Aller liegt, kein Nahversorger angeboten werden kann.

Zur Verbesserung dieser für Südwinsen bestehenden Engpasssituation bei der Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf und zur Verbesserung des für das Grundzentrum Winsen (Aller) zur Verfügung stehende Warenangebot sieht die Gemeinde Winsen (Aller) nun die Entwicklung an diesem neuen Standortes vor.

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist sich dabei bewusst, dass dieser im Bezug auf die anderen in Winsen (Aller) vorhandenen Einrichtungen dezentrale Standort die Gefahr der Verlagerung von Kaufkraft, die zur positiven Gestaltung des Zentrums auch hier benötigt wird, bewirkt.

Parallel zur Entwicklung dieses Standortes bereitet die Gemeinde Winsen (Aller) daher auch die Intensivierung der Nutzungsangebote im zentralen Bereich, der schwerpunktmäßig an der Poststraße im Verlauf der L 298 zu sehen ist, vor. Durch die Einleitung von umfangreichen Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen soll bewirkt werden, dass die im Ortskern vorhandene Überlastung der Straßenräume durch den fließenden Verkehr und durch den ruhenden Verkehr beseitigt wird. Gleichzeitig soll der öffentliche Straßenraum an Attraktivität gewinnen und bisher

ungenutzte Blockinnenbereiche mit in das Nutzungsgewebe eingebunden werden.

Die Gemeinde Winsen (Aller) verspricht sich von dieser bipolaren Anordnung Entwicklungsimpulse, die den gesamten Standort attraktiver gestalten.

Insbesondere gilt es, die dem Grundzentrum Winsen (Aller) zugeordneten Ortsteile stärker an diesem Standort zu binden.

Durch Entwicklungen in den benachbarten Grundzentrum und insbesondere durch die geringe Entfernung zum Mittelzentrum Celle besteht sonst die Gefahr, dass der Kaufkraftabfluss zunimmt und es somit immer schwieriger wird, eine ausreichende Versorgung der eigenen Bevölkerung zu gewährleisten.

Die Größenordnung des Sondergebietes berücksichtigt die Ansiedlung eines leistungsfähigen Verbrauchermarktes in der der Größenordnung von 2.800 qm Verkaufsfläche, dem eine kleinteilig strukturierte Ladenzonen in der Größenordnung bis zu 500 qm zugeordnet wird.

Die Verkaufsfläche von 2.800 qm wird durch textliche Festsetzung in 2 Angebotsbereiche geteilt. Der Bereich der Lebensmittel darf 2.000 qm nicht überschreiten.

Mit dieser Regelung wird gesichert, dass der Verbrauchermarkt nicht später durch einen Discounter oder durch eine andere Handelsform ergänzt wird.

Die Flächen für die kleinen Fachgeschäfte dienen zur Ergänzung des Marktangebotes und dürfen nicht in den allgemeinen Verbrauchermarktbereich mit einbezogen werden.

- Sie sind in der Kassenzonen, dem Verbrauchermarkt vorgelagert, anzuordnen.
- Das Sortiment soll das Angebot des Verbrauchermarktes hinsichtlich Angebotsart, Qualität und Sortimentsbreite ergänzen. Hierzu gehören z.B Schlüsseldienst, Cafeausschank, Imbiss, Filialbäckerei,
- Die Fläche darf nicht in den Verbrauchermarkt einbezogen werden und darf in der Summe 500 qm und in der Einzelbetriebsgröße 200 qm nicht überschreiten.

### 3.1 Regionale Einbindung

Die Größenordnung der Verkaufseinheit basiert im wesentlichen darauf, dass die Gemeinde Winsen (Aller) eine umfassende Erneuerung der Versorgungsstruktur im Zentralort Winsen/Südwinsen vorsieht. Neben der ortsnahen Versorgung der Südwinsener Bevölkerung soll dieser Standort darüberhinaus auch sichern, dass eine Angebotsbreite entsteht, die im wesentlichen dafür sorgt, dass die Bevölkerung von Winsen (Aller) und die der zugehörigen Ortslagen ein qualitativ höherwertiges Angebot bekommt, als es bisher der Fall war.

Seitens der Betreiber erfordert dies eine Einrichtung der genannten Größenordnung. Die Gemeinde Winsen (Aller) geht langfristig davon aus, dass hierdurch eine höhere Kaufkraftbindung innerhalb der Gemeinde erreicht werden kann und dies insbesondere Warengruppen betrifft, für die heute eine nicht der Größenordnung des Grundzentrums Winsen (Aller) entsprechende Kaufkraftbindung möglich war.

Aus der Lage der Einrichtung in Südwinsen ergeben sich, da dieser Standort in Randlage vom Gemeindegebiet in Winsen (Aller) liegt, dass die Einrichtung auch auf andere Bereiche Einfluss nimmt. Insbesondere ist es wahrscheinlich, dass die in unmittelbarer Nähe liegende Ortslage Oldau von diesem Standort aus mitversorgt wird. Da aber bisher schon davon auszugehen ist, dass die Oldauer Bevölkerung ihren Bedarf im wesentlichen in Winsen (Aller) (Nordseite) abdeckt, so ergeben sich hieraus keine durch die neue Einrichtung verursachte Verschiebung. Dieses Kaufverhalten ist das Resultat der nicht gleichwertig ausgebauten Eigenversorgung und der räumlich gegebenen Nähe der Verkaufseinrichtungen in Winsen (Aller).

Es ist dagegen nicht zu erwarten, dass die vorgesehene Größenordnung der Verkaufseinrichtung bereits eine Veränderung des Einkaufsverhaltens in Bezug auf das Oberzentrum Hannover und auf das Mittelzentrum Celle abgeleitet werden kann.

Die Bandbreite der dort angebotenen Waren weist eine vollständig andere Dimension auf. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass selbst bei der genannten Größenordnung die Qualität des Warenangebotes nie das Spitzensegment mit erfasst, sondern nur eine breite Standardversorgung ermöglicht. Da gerade diese Standardversorgung der Winsener Bevölkerung z.Z. nicht gegeben ist, ist die Gemeinde Winsen (Aller) der Meinung, dass zur Abrundung des bestehenden Versorgungsangebotes eine Einrichtung der

genannten Größenordnung sinnvoll ist und dass in Anbetracht der geografischen Ost-West-Orientierung jeder zentral im Zentralort Winsen (Aller) angeordnete Standort nach Süden aber auch nach Norden ausstrahlt.

Die Verlagerung des Standortes an die Bannetzer Straße hätte dagegen zur Folge, dass heute bereits bestehende Verkehrsengpässe innerhalb der Ortslage von Winsen (Aller) zusätzlich belastet werden.

Die Standortwahl an der Oldauer Straße ist nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen, dass die innerhalb des Luftkurortes Winsen (Aller) bereits gefährdete Qualität der Luft durch weitere Einrichtungen, die den Fahrverkehr und vor allen Dingen den Parksuchverkehr in die innere Ortslage hinein bringen, zusätzlich gefährdet wird.

### 3.2 Verkehr

Den Fragen der Verkehrsbelastung, die durch den neuen Standort in Südwinsen für den nördlich anschließenden Bereich der Landesstraße L 298 zu erwarten ist, wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Verkehrsplanungsbüro Ulfert Hinz - Langenhagen im Herbst 2000 nachgegangen. Die Ergebnisse im Einzelnen sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

#### Verkehrliche Auswirkung

Im Herbst 2000 wurde von dem Verkehrsplanungsbüro Dipl.Ing. Ulfert Hinz - Langenhagen eine Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes an der Oldauer Straße (L 298) in Winsen (Aller) erarbeitet. Auf der Grundlage der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich die verkehrlichen Auswirkungen wie folgt:

Die Berechnung geht von der derzeitigen Belastung auf dem qualifizierten Straßennetz und den folgenden Angaben aus:

- Je 10 qm Verkaufsfläche wird ca. 1 Stellplatz benötigt, die Größe der zusätzlichen Shops ist zu vernachlässigen. Dieses führt zu 280 Stellplätzen.
- Jeder Stellplatz wird im Mittel ca. 8,5 mal pro Werktag angefahren (Fluktuation). Dieses führt zu 2.380 Kfz-Zufahrter/ Werktag (inkl. Beschäftigte, Lieferverkehr etc.).

- Die Kfz-Zufahrten verteilen sich aufgrund des voraussichtlichen Einzugsbereiches des Verbrauchermarktes auf das tangierende Straßennetz. Die Ergebnisse im Einzelnen sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.
  - Neben der Einwohnerzahl wird auch die anzunehmende Kaufkraftbindungsquote aus den einzelnen Zonen des Einzugsbereiches berücksichtigt.
  - Die Anzahl der Fahrten resultieren nicht ausschließlich aus dem
    - Neuverkehr, Fahrten die bisher im Planungsraum nicht durchgeführt wurden.
- Es ergeben sich auch
- Verkehrsverlagerungen, Fahrten, die sich von anderen Zielen zu dem neuen Standort umorientieren und
  - Verbundfahrten, Fahrten, die neben dem Markt zusätzlich andere Ziele ansteuern.
- Die Anzahl der Fahrten enthält auch die projektindizierte Umsatzumschichtung in Winsen (Aller), Hambühren und Wietze, soweit sie für die Planungen relevant sind.
- Ergebnis:
- Aus der Überlagerung der Kfz-Zufahrten zum geplanten Verbrauchermarkt und den davon zu subtrahierenden Verkehrsverlagerungen und Verbundfahrten ergeben sich die zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf den Hauptstraßen der Gemeinde.
  - Eine große Zahl der Kunden des geplanten Verbrauchermarktes (insbes. aus Winsen) hat bisher im Zentrum von Winsen eingekauft und verlagert sich (u.a. auch durch die Schließung des V-Marktes) zum geplanten Standort. Dadurch ergibt sich nördlich des Knotenpunktes L 180/ L 298 sogar eine Entlastung um ca. 910 Kfz-Fahrten/ Werktag. Die L 180 wird nur geringfügig zusätzlich belastet (jeweils ca. + 20 Kfz).
- Um aus den nördlichen Siedlungsbereichen den neuen Markt zu erreichen, muss die Allerbrücke gequert werden. Allerdings ergeben sich auch hier Effekte, die die Verkehrszunahme mindern: Fahrten aus den südlichen Bereichen (Südwinsen, Oldau, Hornbo-stei, Ovelgönne), die bisher in das Zentrum von Winsen gefahren sind, werden nun bereits am geplanten Standort abgefangen und queren nicht mehr die Allerbrücke.
  - Insgesamt erhöhen sich die Belastungen auf der Allerbrücke um ca. + 1.310 Kfz/ Werktag. Am Knoten L 180/L 298 ist insgesamt ein Verkehrszuwachs von ca. + 440 Kfz zu erwarten.
  - Auf den südlichen Hauptverkehrsstraßen sind höhere Zuwächse wahrscheinlich. Zum einen werden zusätzliche Kunden (Neuverkehr) aus den Bereichen Wietze, Oldau, Ovelgönne angezogen (die bisher nicht die Straßen im Planungsraum belastet haben), zum anderen müssen alle dem neuen Markt zufahrenden Kfz diese Straßen (insbes. die L 298) nutzen.
  - Auf der L 298 südlich des Marktes ergibt sich dadurch ein Verkehrsanstieg von ca. + 800 Kfz, nördlich des Marktes von ca. + 3.360 Kfz.
  - Die Hauptverkehrsstraßen (L 180/ L 298 inkl. Allerbrücke) verfügen voraussichtlich auch im Prognosezeitraum 2015 noch über ausreichende Reserven, um den zusätzlichen Verkehr des geplanten Verbrauchermarktes aufzunehmen.
  - Sollten an Knotenpunkten (z.B. L 180/ L 298) Leistungsfähigkeitsüberschreitungen festzustellen sein, sind diese in erster Linie nicht auf den geplanten Markt, sondern vielmehr auf die bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen und den zu erwartenden Verkehrsanstieg durch allgemeine Entwicklungen bis zum Zeitraum 2005/ 2015 (zunehmender Führerschein- und Kfz-Besitz, wachsende Mobilitätsbedürfnisse etc.) zurückzuführen.
  - Exakte Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an Knotenpunkten (z.B. Knoten L 180/L 298 oder Anbindung des Sondergebietes an die L 298) können im Rahmen der hier vorliegenden Stellungnahme nicht durchgeführt werden.



### 3.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Planungsüberlegungen der Gemeinde Winsen (Aller) gingen ursprünglich davon aus, das Sondergebiet im Zusammenhang mit einem größeren Gewerbegebiet zu entwickeln. In dieser, im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Anpassung der Entwicklungsziele der Gemeinde steckte auch die Überlegung, neben der Errichtung eines Verbrauchermarktes weitere sich aus Handwerk und Gewerbe ergebende Versorgungseinrichtungen an dem Standort zu konzentrieren.

An dieser Überlegung wurde auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 festgehalten. Eine wesentliche Änderung der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich wurde jedoch parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eingeleitet. Das Gewerbegebiet in Südwinsen wurde weitestgehend aufgegeben. Ersatzflächen für diese gewerblichen Einrichtungen stehen nun im räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Winsen (Aller) zur Verfügung.

Die verbleibende Fläche reicht aber auch weiterhin aus, um die ehemals an diesem Standort vorgesehene Konzentration von Verkaufseinrichtungen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurde nun gerade die sich hieraus ergebende Größenordnung von den Nachbargemeinden Hambühren und Wietze, vom Mittelzentrum Celle, von der Industrie- und Handelskammer, dem örtlichen Gewerbeverein und der Raumordnung des Landkreises erhebliche Bedenken angemeldet. Es wurde befürchtet, dass durch die im Planbereich mögliche Konzentration von Verkaufsflächen eine über die regionale Bedeutung Winsen (Aller) hinausgehende Kaufkraftbindung erfolgt und hierdurch die zentralörtlichen Funktion angrenzender Bereiche erheblich gestört werden.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat diesen Bedenken Rechnung getragen. Die ehemaligen Planungen, die Spielräume für weitere Entwicklungen, über die zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht konkret entschieden werden sollte, wird im Bebauungsplan nicht mehr zugelassen. Der Bebauungsplan wird einzig auf die Belange, die ein konkreter Ansiedler äußert, zugeschnitten. Im Einzelnen bedeutet dieses, dass der Bebauungsplan nun in seiner Zielsetzung darauf ausgerichtet ist, eine Verbrauchermarkt in der Größenordnung von 2.800 qm Verkaufsfläche zu ermöglichen, dem zusätzliche kleinteilige Geschäfte in der

Größenordnung von bis zu 500 qm zugeordnet sind und in dem die Verkaufsfläche von 2.800 qm durch textliche Festsetzung in 2 Angebotsbereiche geteilt wird. Der Bereich der Lebensmittel darf 2.000 qm nicht überschreiten.

Durch diese Reduzierung kann es nicht mehr zu einer ungleichgewichtigen Verschiebung der Kaufkraft kommen, da das grundsätzliche Warensortiment auch in den anderen benachbarten Grundzentren und vor allen Dingen in wesentlich höherer Qualität im benachbarten Mittelzentrum zur Verfügung steht. Die befürchteten Agglomeratoneffekte, die durch die zusätzliche Anordnung von weiteren Fachmärkten an diesem Standort entstanden wären, treten nicht ein.

Die im Bebauungsplan festgeschriebene maximale Verkaufsfläche von 2.800 qm für den Verbrauchermarkt orientiert sich außerdem an den Empfehlungen, die im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung durch den Landkreis Celle ausgesprochen wurden.

Die tatsächlich vorgenommene Überschreitung von 100 qm gegenüber der Forderung erscheint auch aus Sicht der Raumordnung als unerheblich.

Der Verbrauchermarkt ist demnach aus raumordnerischer Sicht noch vertretbar.

#### 4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Der Bebauungsplan Nr. 08 beansprucht Flächen, die zu Zeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Dieses ist entsprechend den Regelungen des Naturschutzgesetzes als Eingriff in den Landschaftsraum zu werten und daher ist es erforderlich, dass bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Gestaltung des Ortsrandes und des Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege und hier insbesondere die des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas in die Planung einzustellen sind.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Bedarf an Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsflächen ermittelt und die Ergebnisse in die Planung einfließen lassen.

Aus der Lage des Gebietes am Südrand der bebauten Ortslage von Südwinsen ergeben sich besondere Anforderungen an die Integration des Baugebietes in den Landschaftsraum.

Der Bebauungsplan sieht deshalb in diesen Bereichen die Anordnung einer intensiven Randbegrünung zur freien Landschaft hin vor.

Darüberhinaus grenzt der Bereich an das durch den Bebauungsplan Nr. 7. neuentwickelte Wohnbaugebiet an der Oldauer Straße an. Der Übergangsbereich zwischen diesen beiden Nutzungszonen wird einmal durch einen in beiden Bebauungsplänen vorgesehenen Grünstreifen gestaltet.

Zur Konfliktvermeidung sieht darüberhinaus der Bebauungsplan Nr. 7 auch noch eine der Randeingrünung folgenden Dorfgebietesfestsetzung vor. Die Flächen für die Grünanlagen sind so dimensioniert, dass sie in direkter Verbindung mit der durch den Bebauungsplan verursachten Nutzung den Ausgleich des Eingriffes bewirken.

Weitergehende externe Kompensationsflächen sind nicht erforderlich.

Dies setzt jedoch voraus, dass die ebenfalls im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Gestaltung einzelner Anlagen im privaten Bereich realisiert werden.

Der Ausgleich des Eingriffes in den Landschafts- und Naturhaushalt kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

#### 4.1 Bestandsbewertung

Die im Planungsraum vorzufindende Ausgangssituation wird dadurch gekennzeichnet, dass es sich hier um landwirtschaftliche Nutzfläche handelt.

Naturräumlich bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden.

##### 4.1.1 Boden- und Wasserhaushalt

Der Untersuchungsbereich wird z.Zt. intensiv ackerbaulich genutzt und somit sind die natürlichen Bodenfunktionen (Stoff- und Energiefluss) bereits heute erheblich eingeschränkt.

##### 4.1.2 Klima/ Luft

Makroklimatisch zählt das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner geographischen Lage zum feucht-gemäßigtem Westwindgürtel.

Demzufolge zeichnet sich das Klima unter anderem durch vorherrschende Westwinde aus, welche feuchte Luftmassen herantransportieren und zu allen Jahreszeiten Niederschläge mit sich bringen.

Meso- bzw. kleinklimatisch haben zumindest die Freiflächen des Untersuchungsgebietes (heutige Ackerflächen) Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Einschränkend hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft wirken jedoch die nördlich angrenzenden Wohngebietsflächen (antropogener Einfluss).

Insgesamt gesehen hat somit der Untersuchungsbereich lediglich eine mittlere bis geringe Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima/ Luft.

##### 4.1.3 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet wird geprägt durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Die Ackerflächen weisen weitgehend Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung auf. Die geringe strukturelle Vielfalt, das Vorkommen und der Anbau kultivierter Arten sowie die starke Nutzungs- bzw. Pflegeintensität haben zu einer stark eingeschränkten Lebensraumfunktion für Flora und Fauna geführt.

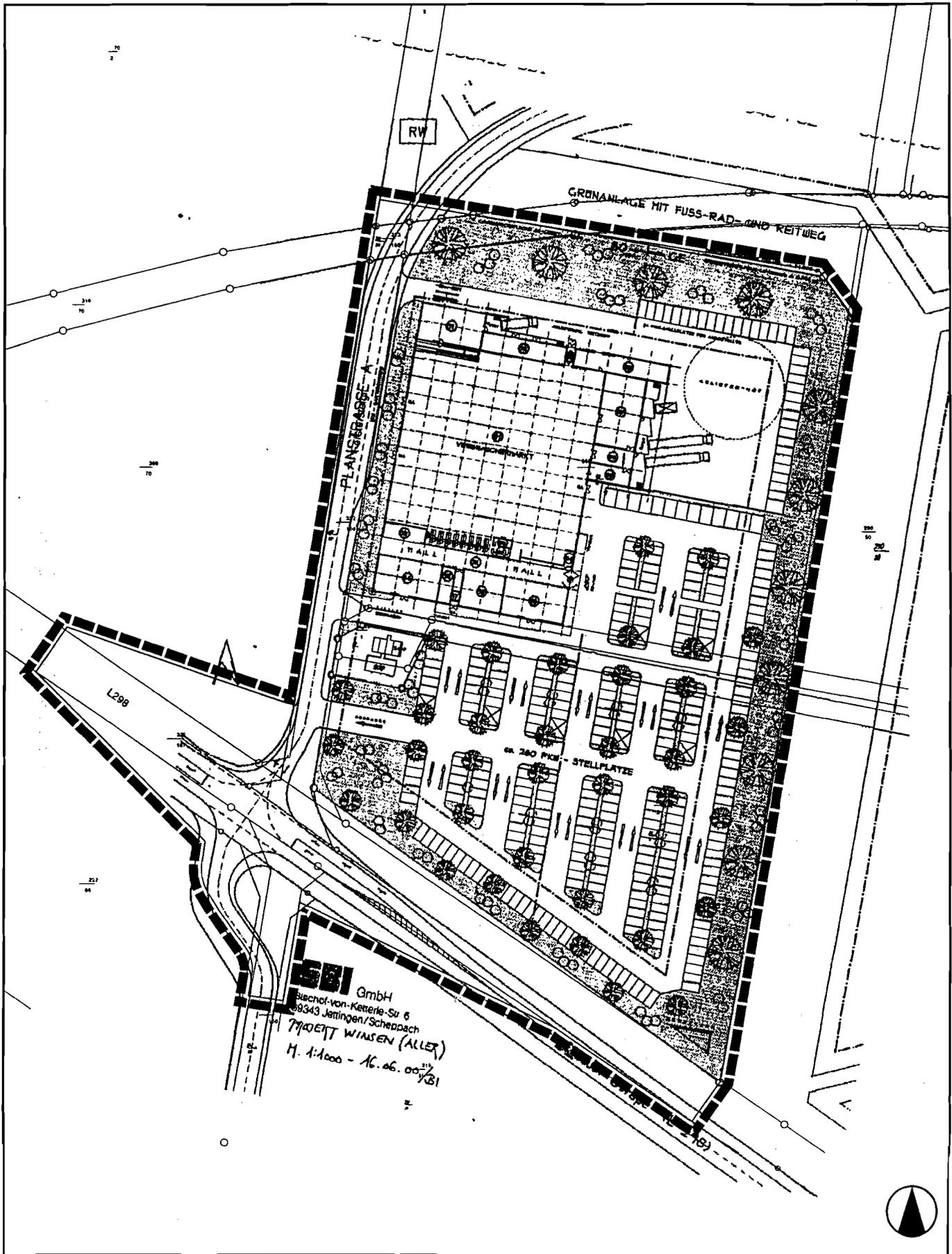
Die Randzonen der landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen weisen ebenfalls kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften auf, da der durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingte Pestizideinsatz sowie die maschinelle Bewirtschaftung eine bedeutende Saumvegetation oder Ackerwildkrautflora nicht hat entstehen lassen.

#### 4.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist in dem Untersuchungsgebiet gekennzeichnet durch ackerbaulich genutzte Flächen. Durch die Entwicklung der Bebauung nach Süden zur Landesstraße hin verändert sich die südliche Ortseingangssituation entscheidend.

Für Winsen (Aller) als Ganzes bedeutet diese zukünftige Bebauung aber keinen wesentlichen Eingriff in das Ortsbild, wenn die vorgesehene Bebauung umfassend eingegrünt wird.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT SÜDWINSEN - B-PLAN NR. 08 "SO OLDAUER STRASSE"



**ESB** GmbH  
Bleicherhof-Kettele-Straße 6  
99343 Jeringen/Scheepach  
774077 WINSEN (ALLER)  
H. 1:1000 - 16.06.00/2001

Entwurf

M 1 : 4000

## 4.2 Quantitative Bewertung

Nachfolgend wird dargelegt wie sich die durch eine Bebauung vorgenommene Umnutzung auswirkt.

Im Rahmen der Bilanzierung werden die einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung gegenübergestellt.

Die Bilanzierung folgt dem Bewertungsrahmen von Biotoptypen der Landschaftsplanung (Empfehlung Landesregierung Rheinland-Pfalz).

Die ökologische Wertigkeit der einzelnen unterschiedlichen Flächenarten ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße, je größer eine Fläche desto höher der Wert
- Biotoptyp, je bedeutsamer der Biotoptyp, desto höher der Faktor
- Erhaltungszustand und Abminderungsfaktor in begründeten Ausnahmefällen
- versiegelte Flächenanteile. Berücksichtigung der überbauten Flächenanteil

Die folgende Bilanzierung ermittelt die ökologische Wertigkeit für das Gebiet vor der Planung und nach der Planung. Die Berechnungen basieren auf den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 4.3 Ausgleichsberechnungen

Die auf der Grundlage der vorangestellten Flächeneinstufung vorgenommene Biotopbewertung führte zu folgendem Ergebnis:

Ausgangssituation	8.427,38
Planungssituation	8.884,52
<b>Überschuss</b>	<b>457,14</b>

Der rechnerische Überschuss von ca. 500 Punkten setzt jedoch voraus, dass auch die zusätzlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden.

Diese sind im Einzelnen:

- Saumgehölzbepflanzung
- Begrünung der Stellplätze
- Fassadenbegrünung

Der Bebauungsplan ermöglicht es, dass Stellplätze auch im privaten Grünstreifen angeordnet werden dürfen. Hierdurch verändert sich die obenaufgeführte Berechnung pro Stellplatz wie folgt:

qm	Art	Wertigkeit	Wert
10	Stellplatz	0,1	1,0
10	Massnahmenbereich	0,6	6,0
	<b>Ausgleich</b>		<b>5,0</b>

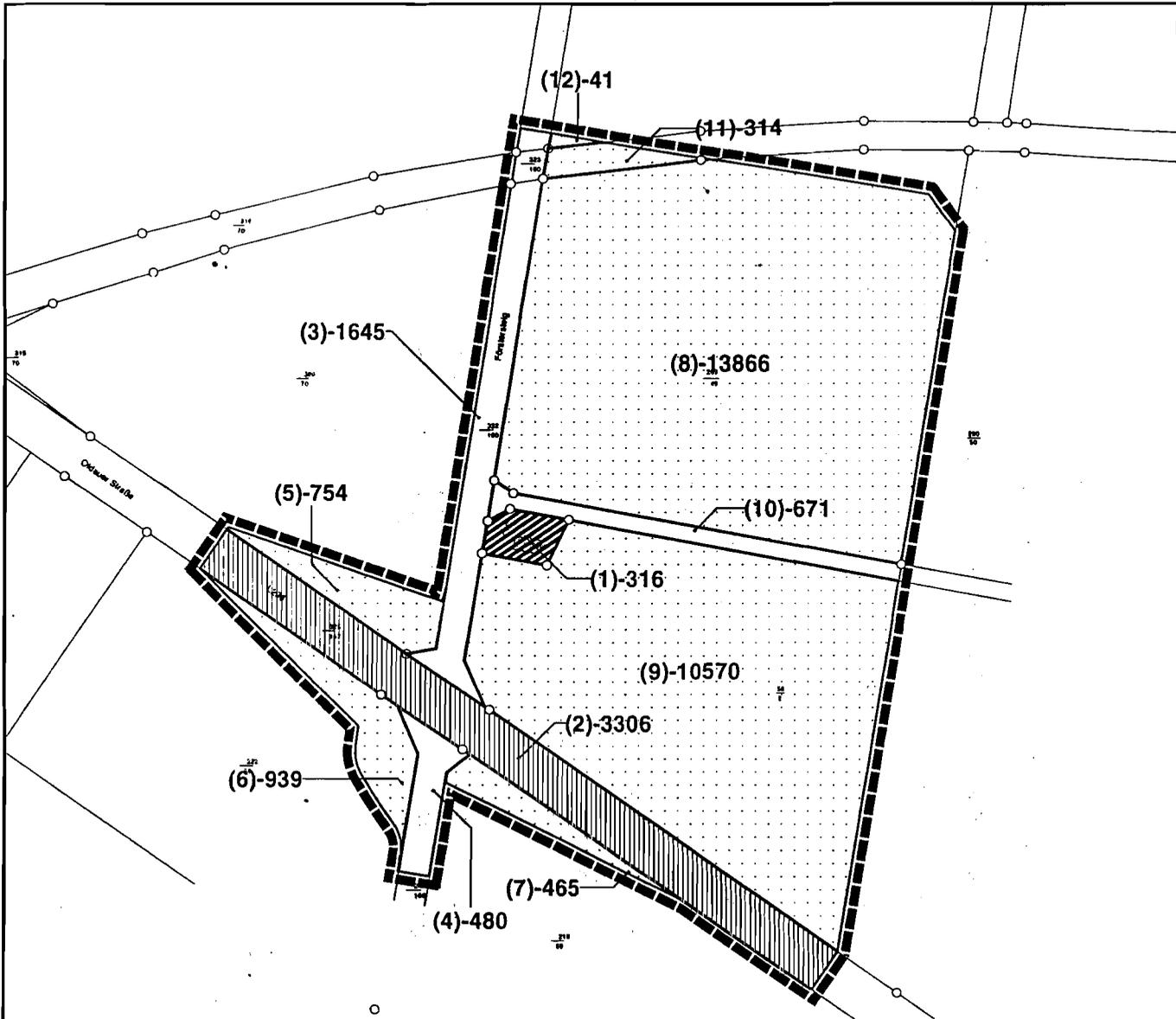
Der vorhandene Bilanzüberschuss reicht daher für die Anlage von bis zu 100 Stellplätzen in dem Maßnahmenbereich.

Die vorstehenden Berechnungen berücksichtigen nicht die im Bebauungsplan vorgesehene Umwandlung von direkt an die Stellplatzanlage angrenzenden Teilen der privaten Grünfläche in wasserdurchlässige Parkflächen. Sollte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, so ist der damit verbundene Eingriff durch eine zusätzliche Maßnahme auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahme wäre entsprechend den Berechnungsgrundlagen, die der gesamten Ausgleichsmaßnahme zugrunde liegen, wie folgt vorzunehmen:

- Pro Stellplatz sollte im räumlichen Zusammenhang mit der inanspruchgenommenen Fläche ein zusätzlicher Laubbaum gepflanzt werden.

Da dieser Vorgang erst aus den Planungsabsichten und Realisierungsvorstellungen, die im Rahmen des Bauantrages gestellt werden, ergibt, sollte im Rahmen der Genehmigung ein Ausgleichsnachweis erbracht werden und gegebenenfalls mit der Naturschutzfachbehörde abgestimmt werden.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT SÜDWINSEN - B-PLAN NR. 08 "SO OLDAUER STRASSE"



**BESTANDS - BEWERTUNG**

1	316,41	0.4 - unversiegelter Anteil - 0.5	63,28
2	3305,76	0.0 - Verkehrsfläche	0,00
3	1645,20	0.1 - wassergebundene Decke	164,52
4	480,13	0.1 - wassergebundene Decke	48,01
5	753,56	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	226,07
6	938,58	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	281,57
7	464,56	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	139,37
8	13866,35	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	4.159,90
9	10569,68	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	3.170,90
10	670,85	0.1 - wassergebundene Decke	67,09
11	314,24	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	94,27
12	41,28	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	12,38

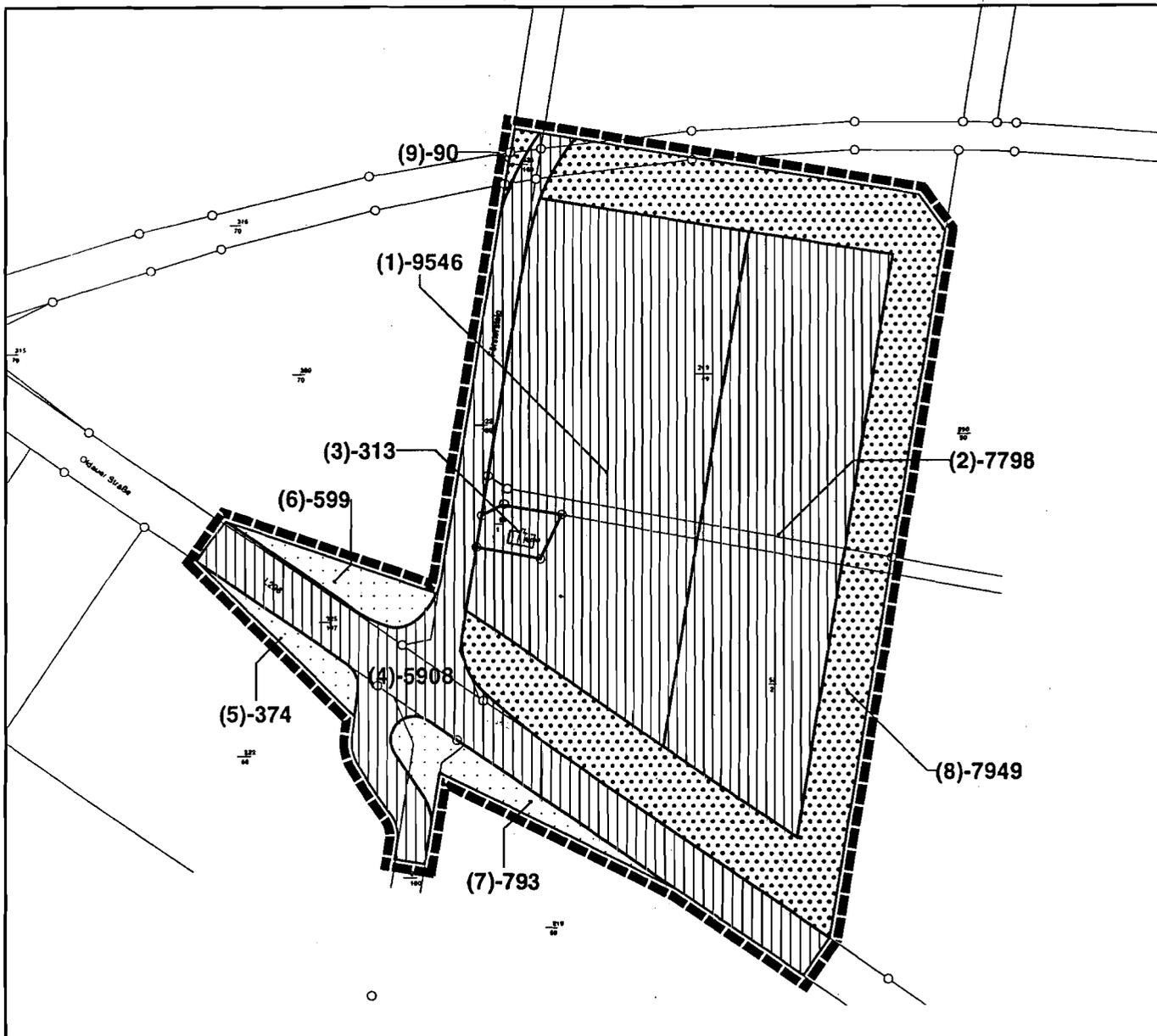
8.427,38



BILANZIERUNG BESTAND

M 1 : 2.500

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT SÜDWINSEN - B-PLAN NR. 08 "SO OLDAUER STRASSE"



PLANUNGS - BEWERTUNG

1	9546,12	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	1.909,22
2	7797,95	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	1.559,59
3	312,86	0.4 - BF-Anteil-Garten - 0.5	62,57
4	5908,39	0.0 - Verkehrsfläche	0,00
5	374,07	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	112,22
6	598,51	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	179,55
7	792,90	0.3 - Intensive Land- /Forstwirtschaft	237,87
8	7949,43	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur	4.769,66
9	89,72	0.6 - Maßnahmenflächen für Natur	53,83
			8.884,52



## 5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

Den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortsteil Südwinsen der Gemeinde Winsen (Aller) hat die Gemeinde Winsen (Aller) im Rahmen ihrer 9. Flächennutzungsplanänderung, die eine umfangreiche Fortschreibung aller Flächenansprüche beinhaltete, neu als Baugebiet in die Darstellung aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan sieht seitdem in seiner wirksamen Darstellung ein Sondergebiet, dass östlich vom Förstersteig liegt, vor.

Daran weiter östlich anschließend war im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung ebenfalls ein Gewerbegebiet in die Darstellung übernommen worden.

Für den überwiegenden Teil des Gewerbegebietes hält die Gemeinde Winsen (Aller) diese Nutzungsausweisung nicht mehr aufrecht. Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplan Änderung wird ein neuer gewerblicher Standort an der Bannetze Straße im Ortsteil Winsen (Aller) entwickelt. Für den Bereich an der Oldauer Straße sieht der Flächennutzungsplan ein größeres Wohngebiet vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sieht der wirksame Flächennutzungsplan seit dem eine Teilung der Flächen in Nordsüdrichtung vor. Die westliche Teilfläche ist Sondergebiet, die östliche Fläche ist ein Gewerbegebiet.

Dieses entsprach der ehemals für diesen Bereich entwickelten Zielsetzung. Neben einem Verbrauchermarkt im Sondergebiet sollte eine zusätzliche Fläche bereitgestellt werden, die für weitere Fachhandelsgeschäfte, die auch dem Gewerbe zugeordnet sein können, an diesem Standort ermöglicht werden.

Von diesen Regelungen hat die Gemeinde Winsen (Aller) jedoch aufgrund der Erkenntnisse die im bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren gewonnen wurden, Abstand genommen. Es zeigte sich, dass die unbestimmte Entwicklungsmöglichkeit, die sich aufgrund der Gewerbegebietscharakteristik der Teilfläche-Ost ergibt, die potentielle Entwicklung des Standortes zum Fachmarktzentrum in sich barg.

Da dieses unter Berücksichtigung aller raumordnerischen Gesichtspunkten, die von den Nachbargemeinden und von den entsprechenden Fachbehörden vorgetragen wurden, zu Störung führen kann, wird die Entwicklung in diesem Gebiet nun auf den Verbrau-

chermarkt eingegrenzt. In der Folge sieht der Bebauungsplan daher für die Gesamtfläche nicht mehr die 2-Teilung der Flächenart vor, sondern schreibt für die gesamte Fläche die Nutzungsart Sondergebiet fest.

Hiermit ergeben sich Abweichungen von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die jedoch inhaltlich nicht zu einer anders gearteten städtebaulichen Entwicklung führen. Grundsätzlich besteht auch in einem Gewerbegebiet die Möglichkeit Verkaufseinheiten bis zu einer gewissen Größenordnung unterzubringen. Die Ausweitung des Sondergebietes bedeutet lediglich eine eindeutige Eingrenzung des Gebietscharakters eines Gewerbegebietes auf Verkaufseinrichtungen.

Da sich hierdurch keine sich quantitativ auswirkenden Veränderungen ergeben, da der Bebauungsplan die Größenordnung der Verkaufsfläche festschreibt, und somit keine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet, geht die Gemeinde Winsen (Aller) davon aus, dass trotz dieser Abweichung der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes entsprochen wird und somit eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechende § 8 des Baugesetzbuches erfolgt.

## 5.1 Raumordnerische Beurteilung

Zur raumordnerische Beurteilung der durch den Bebauungsplan Nr. 8 ermöglichten Entwicklungen ist von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH Hamburg im Jahr 2000 Hamburg eine Standortuntersuchung, bezogen auf die im Bebauungsplan ermöglichte Entwicklung durchgeführt worden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis :

"Winsen verfügt als ländlicher Zentralort über eine zwar nachgeordnete, jedoch gewachsene Versorgungsfunktion für die unmittelbar benachbarten ländlichen Orte ohne eigene Versorgungsstrukturen. Die meisten davon sind zwischenzeitlich eingemeindet. Darüber hinaus müssen jedoch insbesondere Hambühren-Oldau und abgeschwächter-Ovelgönne sowie Wietze-Hornbostel noch hinzuge-rechnet werden. Im Kernort Winsen wird diese Versorgungsfunktion noch heute durch ein in Ansätzen ausgeprägtes Ortszentrum um die Poststraße mit einer recht vielfältigen Wirt-

schaftsstruktur deutlich.

Im Einzelhandel ist die Bedeutung Winsens durch den Ausbau benachbarter Grundzentren - Insbesondere eines kleinen Fachmarktzentrums in Hambühren - in der jüngeren Vergangenheit tendenziell zurückgeführt worden, wobei dort auch Winsener Kaufkraft gebunden wird.

Das Nachfragevolumen in Winsen und Umgebung steigt durch den hohen Zuzugsdruck Bauwilliger stetig an; allerdings ist die Neigung zum Auswärtskauf durch die hohe Auspendlerquote von 80 % ebenfalls sehr hoch. Die örtliche Wirtschaft profitiert von der Bevölkerungsentwicklung daher nicht a priori, sondern muss sich auch in der Grundversorgung gegenüber dem überörtlichen Wettbewerb behaupten.

Die gegenwärtige Kaufkraftbindung für periodischen Bedarf in der Gemeinde Winsen kann mit einer geschätzten Größenordnung von rund 60 % (Zentralitätsmaß 66) nicht befriedigen. Zwar agieren im Kernort neben ALDI und mehreren Fachgeschäften drei mittlere (= redundante) Supermärkte; es fehlen jedoch ein zeitgemäß dimensionierter Lebensmittel-Vollsortimenter ebenso wie ein breites, aber flaches Angebotsspektrum für Gebrauchsgüter (= Basisbedarf).

In den Vororten ist die Nahversorgung - bedingt durch die wenig tragfähige Nachfrageplattform - auf einzelne Kleinflächen reduziert. Im Ortsteil Südwinsen - mit perspektivisch an 2.000 Einwohnern größter Ortsteil nach dem Kernort - dagegen ist das vormals vorhandene Lebensmittelangebot mittlerweile nahezu völlig abgeschmolzen.

Der als E-CENTER der EDEKA Minden projektierte Verbrauchermarkt würde auf ca. 2,800 qm eigengenutzter Verkaufsfläche neben einem Lebensmittel-Vollsortiment ausschnittshaft auch den Grundbedarf im Gebrauchsgüterpektrum anbieten. Das Winsener Angebot würde dadurch sinnvoll ergänzt und modernisiert sowie zudem die lokale Versorgungsücke in Südwinsen geschlossen. Der Projektstandort an der L 298

Oldauer Straße in Südwinsen ist als verkehrsoriente Ortsrandlage zu klassifizieren, erhält jedoch durch ein projektiertes Neubaugebiet mit rund 155 WE einen größeren Wohnbezug.

Mit einem geschätzten Projektumsatz von ca. 16,6 Mio. DM p. a. (ohne Konzessionäre) wäre der Verbrauchermarkt zumindest in der Anfangsphase zwar deutlich unterdurchschnittlich ausgelastet kann jedoch mit der Umsetzung des direkt benachbarten (sowie weiterer) Neubauvorhaben seinen Umsatz kurzfristig steigern und ist nach Schätzung der Gutachter am Projektstandort insgesamt tragfähig.

Die Kaufkraftbindung des geplanten Verbrauchermarktes erreicht nach Schätzung der Gutachter in Winsen insgesamt knapp 13% für periodischen Bedarf (die Gebrauchsgüter-Zusatzsortimente können vernachlässigt werden); in den Nachbargemeinden Wietze und Hambühren würden Größenordnungen um 8 % erzielt.

Er wirkt sich positiv auf Zentralität und Kaufkraftbindung in Winsen aus. Gleichzeitig halten sich die projektinduzierten Umschichtungswirkungen in Winsen und den Nachbargemeinden mit 0 -5 % (ca. 4,9 Mio. DM p. a.) in einem moderaten Rahmen. In Winsen wird der örtliche Lebensmittelhandel dabei durch die geplante Ablösung eines ebenfalls von der EDEKA betriebenen V-MARKTES (ca. 650 qm VKF) entlastet.

#### RAUMORDNERISCHE BEURTEILUNG

Insgesamt geht aus Gutachtersicht von dem Planvorhaben keine nachhaltige Gefährdung der Grundversorgung im Untersuchungsgebiet aus, wenngleich einzelne Marktaustritte leistungsschwacher Anbieter auch bei diesen moderaten Umverteilungsvolumina nicht auszuschließen sind.

Das potenziell besonders belastete Winsener Ortszentrum kann durch die Ablösung des V-MARKTES wirkungsvoll gestützt werden.

Mit ALDI und zwei verbleibenden Supermärk-

ten sowie dem Fachhandelsbesatz ist eine Reduzierung der Versorgungs- und Angebotsqualität im Kernort nicht erkennbar.

Zwar ist die Entstehung eines zweiten Angebotsschwerpunktes mit hoher Zentralität am südlichen Ortsrand nicht optimal, im Hinblick auf

- die Siedlungsentwicklung (Neubaugebiet in Südwinsen), den Flächenbedarf des Verbrauchermarktes, die Verkehrsabwicklung am Mikro-Standort.
- den Verzicht auf eine Verbrauchermarkt/ Discounter-Kombination - inkl. Verbleib von ALDI im Kernort - sowie nicht zuletzt
- die Schließung einer Lücke in der örtlichen Nahversorgung.

aus Gutachtersicht vertretbar. Die weitere Einzeihandelsentwicklung sollte jedoch von einer Stärkung des Projektstandortes durch Arrondierung mit zusätzlichen Flächen über das hier geplante Volumen hinaus - insbesondere von der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters - nach Möglichkeit absehend. Es besteht sonst die Gefahr eines übermäßigen Abzugs von Kundenfrequenzen aus dem Kernort. Er würde dort insbesondere den kleinteiligen Fachhandel, der sich weitgehend an das von den Magnetbetrieben induzierte Kundenaufkommen anlehnt, in besonderem Maße belasten.

Die überörtlichen Wirkungen des Verbrauchermarktes sind insgesamt moderat: Zwar avanciert das Planvorhaben zum lokalen Marktführer; die prognostizierten Kaufkraftbindungen (ca. 13 % in Winsen, um 8 % in Wietze und Hambühren) lassen jedoch hinreichend Spielraum für eine angemessene und differenzierte Einzelhandelsausstattung sowohl in Winsen, als auch in den aufgeführten Nachbargemeinden. Signifikant höhere Kaufkraftbindungen bis um ca. 23 % würden nur in direkt benachbarten Ortsteilen erreicht, deren Einwohnerstärke

- a) keine eigene Nahversorgung trägt und die
- b) bereits traditionell stark auf Winsen orientiert sind,

Inbesondere Hambühren ist zudem als Einzelhandelsstandort bereits gut ausgebaut. Gegenüber dem dortigen Fachmarktzentrum bewirkt das Vorhaben die durchaus adäquate Rückführung von abfließender Kaufkraft aus Winsen.

Nach Würdigung aller aufgeführten Befunde ist das Planvorhaben nach Art und Dimensionierung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Winsen angemessen und hinsichtlich seiner Wirkung aus Gutachtersicht vertretbar.

Dies gilt nicht für besonders flächenextensive Betriebsformen z. B. aus den Branchen Baustoffhandel, Heimwerker- und Gartenbedarf, Kfz.-Handel."

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage von Südwinsen eingebunden und grenzt im Westen an eine Gemeindestraße und im Süden an die L298 an.

Im Plangebiet zu verlegende Leitungen können an die bereits in den das Gebiet umgebenden Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden.

Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht überschritten.

### 6.1 Elektrizität

Die Versorgung wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser stellt die Stromversorgung Osthannover GmbH - Celle durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Winsen (Aller) sichergestellt.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide - Celle über den Anschluss an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Winsen (Aller), die sich in ca. 800 m Entfernung dem Bebauungsplangebiet westlich vorgelagert befindet.

### 6.4 Oberflächenentwässerung

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

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

Für die mit der Regenwasserversickerung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit der Regenwasserbeseitigung nachzuweisen.

Den Regenwasserversickerungs- und ggf. Ableitungsanlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe zugeleitet werden. Auf den evtl. Einbau von Abscheideanlagen zur Zurückhaltung von auf Fahrbahnen, Park- und Stellflächen mit dem Regenwasser

abgeschwemmten Kohlenwasserstoffen wird hingewiesen.

### 6.5 Abfallbeseitigung

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

### 6.6 Löschwasserversorgung

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

### 6.7 Altlasten

Altlasten innerhalb des Planungsgebietes sind der Gemeinde Winsen (Aller) nicht bekannt und sind im bisherigen Planverfahren auch nicht von anderer Seite an sie herangetragen worden.

### 6.8 Gasversorgung

Die Stromversorgung Osthannover GmbH ist zuständig für die Versorgung des Baugebietes mit Gas. Das Gebiet des Bebauungsplanes kann von der Stromversorgung Osthannover GmbH mit Erdgas versorgt werden. Im Südbereich der Planstraße A einschl. Kreuzungsbereich mit der L 298 befindet sich eine Gashochdruckleitung Nr. 115 der Stromversorgung Osthannover GmbH.

Beim Umbau des Kreuzungsbereiches ist unbedingt rechtzeitige vorherige Information der zuständigen Betriebsstelle zwecks örtlicher Einweisung der Baufirmen durch die Stromversorgung Osthannover GmbH erforderlich.

### 6.9 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Hannover, Postfach 9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511)308-9515, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 8 soll ein Gebiet entwickelt werden, das geeignet ist die Einrichtungen aufzunehmen, die innerhalb des Zentrums von Winsen (Aller) nicht mehr integriert werden können.

Entscheidend für die Wahl dieses Standortes ist einmal die Lage in Südwinsen, zum anderen die gute Erreichbarkeit über die L 298.

### 7.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen neu auszubauenden Knotenpunkt von der L 298 über den Försterstieg.

Innerhalb der L 298 ist die Anlage eines Linksabbiegestreifens für den aus Südwinsen kommenden Verkehr vorgesehen. Der in Verlängerung des Förstersteigs im Süden an die L 298 angeschlossene Wirtschaftsweg wird versetzt unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften der RAL-Knoten Punkt Ausbildung mit in den Knotenpunkt integriert.

Nach Fertigstellung des geplanten Einkaufszentrums ist zu prüfen, ob für den Einmündungsbereich eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der L 298 angeordnet werden muss.

Die Planstraße A, über die die Erschließung des Grundstückes erfolgt, wird weiter nach Nordosten in das dort anschließende Wohngebiet geführt. Eine direkte Verbindung, die der Planstraße A eine Bedeutung als Entlastungsstraße für die innerörtlich in beengten Verhältnissen geführte L 298 zu ordnen würde, wird so vermieden.

Die innere Erschließung erfolgt über 3 Anbindungen, die jedoch in dem Bebauungsplan nicht konkret geregelt werden. Außerdem erfolgt noch eine Aufweitung des Straßenkörpers der Planstraße A im Bereich des Supermarktes, um die Ausfädelung der Lieferfahrzeuge zu ermöglichen.

### 7.2 Art und Maß der Nutzung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Verbrauchermarkt mit zugeordneten kleineren Fachgeschäften realisiert werden. Die Flächennutzung wird im Einzelnen auf die Belange dieser Einrichtung abgestimmt. Hieraus resultiert im Einzelnen

- Darstellung der Gesamtfläche als Sondergebiet - Verbrauchermarkt

- Kennzeichnung des vom Baukörper einzunehmenden Bereiches (überbaubare Grundstücksfläche). Innerhalb dieser Fläche ist die durch Festsetzung geregelte zulässige Verkaufsfläche zu errichten.

- Festlegung der Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 und die Zulassung von Ausnahmen, die erforderlich werden, da zur GRZ auch die sonstigen versiegelten Flächen anzurechnen sind (BauNVO § 19 (2)).

- Beschränkung der Verkaufsfläche auf 2.800 qm für den Sortimentsbereich eines Verbrauchermarktes. Die Verkaufsfläche von 2.800 qm wird durch textliche Festsetzung in 2 Angebotsbereiche geteilt. Der Bereich der Lebensmittel darf 2.000 qm nicht überschreiten.

- Beschränkung auf 500 qm für den Sortimentsbereich zusätzlicher kleinerer Fachgeschäfte.

Die Fachgeschäfte selbst werden in ihrer Größenordnung auf maximal 500 qm in der Summe und maximal 200 qm in der Einzelbetriebsgröße begrenzt.

Zusätzlich wird die Nutzungsart für angrenzende Bereiche, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, noch gesondert geregelt. Im Einzelnen werden hierzu folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Durch textliche Festsetzungen wird geregelt, dass Nebenanlagen entsprechend § 14 nur in dem Bereich zulässig sind, der sich östlich dem Baugebiet hin anschließt. Die planerischen Überlegungen gehen hierbei davon aus, dass in diesem Bereich Maßnahmen zum Schutz von Lärmauswirkungen des Anlieferverkehrs erforderlich werden können. Dieses könnte dann durch entsprechende bauliche Anlagen, die gleichzeitig abschirmende Wirkung hätte, realisiert werden.

Der Bebauungsplan regelt die Verteilung der zum Grundstück Sondergebiet, gehörenden Freiflächen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Aus dieser die Aufteilung des Grundstückes in ein bebau-

## 7.4 Grünflächen

bares Sondergebiet und in einen nicht bebaubaren privaten Grünflächenanteil ergibt sich, dass die Versiegelung des Bodens durch Überbauung oder durch die Anlage der Stellplätze für das Baugebiet allein an den nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Höchstwert von GRZ 0,8 heranreicht und ihn je nach Ausführungsform eventuell überschreitet. Der Bebauungsplan läßt daher entsprechend § 19 Abs.4 zu, dass eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist.

Diese Regelung ist im Zusammenhang mit der gegebenen Situation zu sehen.

- Einerseits ist die Untergrundsituation so beschaffen, dass eine Versickerung anfallender Oberflächenwasser in den Boden erfolgen kann.
- Andererseits sieht der Bebauungsplan zum Sondergebiet direkt zugehörig zugeordnete private Grünflächen vor, die aufgrund von städtebaulichen Überlegungen in Randlage so angeordnet werden, dass ein Schutz angrenzender Funktionsbereiche erfolgt.

Durch diese Trennung der Nutzungsarten wird der Freiflächenanteil, der dem Sondergebiet sonst zuzuordnen ist, städtebaulich eindeutig definiert.

Die maximale Zielzahl von 0,8 wird, wird die Versiegelung auf das Gesamtgrundstück (SO-Gebiet und private Grünfläche) bezogen, nicht überschritten.

## 7.3 Stellplätze

Der Bebauungsplan sieht im Süden eine Fläche für Stellplätze vor. Grundsätzlich schließt der Bebauungsplan jedoch nicht aus, dass auch außerhalb dieser Fläche Stellplätze angelegt werden. Ausgeschlossen wird jedoch für diesen Bereich, dass dort bauliche Nebenanlagen entstehen. Das von der Landesstraße aus einsehbare Vorfeld soll nicht durch kleinteilige Strukturen, die sich störend auf das Gesamtbild auswirken würden, beeinflusst werden. Die in diesem Bereich bereits vorhandene Gasstation weist bereits heute schon einen sehr starken Eingriffsgrad vor und wird aufgrund ihrer Randlage als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Weitere bauliche Anlagen sollen in diesem Bereich jedoch nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan sieht einen das gesamte Baugebiet umfassenden Grünstreifen vor. Lediglich in westlicher Richtung wird auf diesen Grünstreifen verzichtet. Die Gemeinde Winsen (Aller) geht bei der Beurteilung der Situation davon aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt die zwischen dem Altort von Südwinsen und den Geltungsbereichen der Bebauungsplan Nr. 7 und 8 liegende und als Grünland genutzter Bereich ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Unter bestimmten Anforderungen kann die Anlage von Parkplätzen in der Grünanlage zugelassen werden.

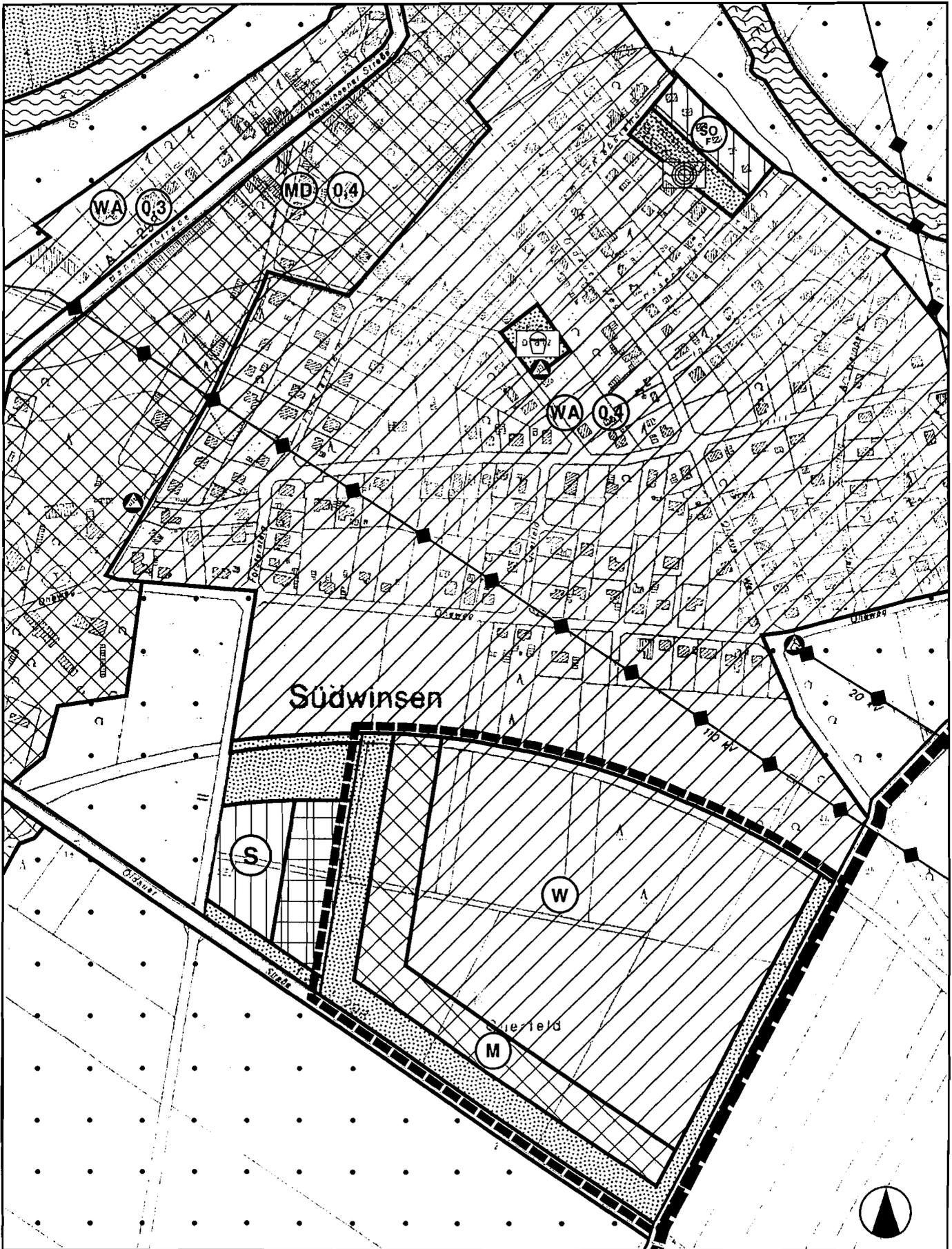
Hierbei handelt es sich um Stellplätze, die nur in Spitzenzeiten benötigt werden. Dieses wird auch durch die Lage zum Eingang gesichert, zu dem sie einen großen Abstand aufweisen, als der überwiegende Teil des sonst angebotenen Plätze.

## 7.5 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen vor, die im einzelnen regeln, wie der Ausgleich, der durch den Eingriff verursacht wird, innerhalb der in der das Bereich des Bebauungsplanes enthaltenen Grünflächen ausgeglichen wird. Hinzukommen Maßnahmen, die sich auf die Ausführungsformen einzelner Bereiche innerhalb der Baugebiete beziehen.

- Insbesondere werden hierbei Pflanzanforderungen an die Ausprägung der Stellplätze gestellt.
- Darüberhinaus wird, da die Baukörper aufgrund ihrer Großflächigkeit als wesentlich Eingriffe in das Ortsbild einzustufen sind, eine Pflanzanforderung zur Fassadengestaltung getroffen.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT SÜDWINSEN - B-PLAN NR. 08 "SO OLDAUER STRASSE"



Wirksame Flächennutzungsplandarstellung  
(durch Geltungsbereich gekennzeichnet 13. Änderung - im Verfahren)

M 1 : 2.500

**8.0 VERFAHRENSVERMERKE  
ZUR BEGRÜNDUNG**

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R  
Olbersstraße 2 30519 Hannover  
Tel. 0511/83 58 60  
Hannover, den 11.12.2000

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat diese Begründung in seiner Sitzung am 05.04.2001 beschlossen.

Winsen (Aller), den 06.04.2001

Im Auftrag  
(L.S.) gez. Walter

---

(Gemeindedirektor)

## 9.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.0 Hinweis zur Rechtsgrundlage

0.1 Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (bgbl. is. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (bgbl. is. 466).

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des Sondergebietes - Verbrauchermarkt werden gemäß § 11 BauNVO zugelassen:

- Großflächige Handels- und/oder Einzelhandelsbetriebe bis zu 2.800 qm und hiervon maximal 2.000 qm für Lebensmittel und
- kleine Fachgeschäfte bis maximal 500 qm in der Summe und maximal 200 qm in der Einzelbetriebsgröße
- Hierzu gehören z.B. Schlüsseldienst, Cafeausschank, Imbiss, Filialbäckerei, Reisebüro u.ä.
- Zur Versorgung des Baugebietes erforderliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 sind in dem Bereich, der als Fläche für Stellplätze gekennzeichnet ist, nicht zulässig.

Innerhalb der privaten Grünanlage ist eine bauliche Anlage für Werbezwecke, deren Höhenentwicklung 10 m über Oberkante Straße nicht überschreitet, zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 um bis zu 50 %

bis zu 0,9 ist ausnahmsweise zulässig, wenn betriebstechnische und wirtschaftliche Gründe dies erfordern (z.B. für Stellplatzflächen)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Höhe bis maximal 12,0 m und bis zu 50 % der überbauten Fläche zugelassen werden, wenn dieses betriebstechnisch erforderlich ist (z.B. Schornstein, Fahrstuhlschacht, Lüftungsanlagen u.ä.).

Die Höhe wird gemessen von der jeweils nächstgelegenen Fahrhoboberkante des öffentlichen Straßenraumes.

### 3.0 Stellplätze

In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen entsprechend den nachfolgenden Anforderungen zu begrünen:

- je angefangene 8 Stellplätze ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen,
- je angefangene 8 Stellplätze sind 12,5 qm flächenhafte Pflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anordnung von Stellplatzanlagen zulässig, wenn durch die Ausführungsform gewährleistet ist, dass die Abführung der Oberflächenentwässerung in die Seitenräume sichergestellt ist und die Tiefe 6 m parallel zur Stellplatzanlage nicht überschreitet.

### 4.0 Ein- bzw. Ausfahrten

4.1 Zur L 189 sind Ein- bzw. Ausfahrt unzulässig.

### 5.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind in folgenden Bereichen nachstehende Maßnahmen durchzuführen.

5.1 In den Saumgehölzflächen entlang den

Erschließungsstraßen sind straßenbegleitend Bäume und Sträucher anzupflanzen. Je 30 qm ist ein großkroniger, einheimischer Laubbaum als Heister (Höhe 200-250. 2 x v) oder als Hochstamm (StU 14-16 cm. 3 x v) zu pflanzen. Als Unterwuchs ist wahlweise

- die Pflanzung einheimischer Sträucher (als Solitare (2 x v. als Strauchhecke 2 Sträucher/lfdm oder als flächendeckende Staudpflanzung 1 Strauch/qm)
- eine bodendeckende Bepflanzung mit geeigneten Stauden oder Halbsträuchern
- die Ansaat von Landschaftsrasen (RSM 94)

vorzunehmen.

An den Zufahrten ist auch eine Saisonbepflanzung innerhalb dieser Flächen zulässig.

5.3 In den Saumgehölzflächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind waldsaumartig (mehrreihig und mehrstufig) auszuführen.

- Es ist je 100 qm ein Laubbaum als Heister (Höhe 220-250 cm, 2x v) oder als Hochstamm (StU 14-16 cm, 3 x v) anzupflanzen. Als Unterwuchs ist je qm mindestens 1 Strauch (Hohe mindestens 50 cm, 2 x v) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Nadelgehölze sowie immergrüne Sträucher sind zulässig. In den Gehölzanpflanzungen darf der Nadelholzanteil 30 % nicht überschreiten.

## 6.0 Pflanzliste

6.1 Für die Neu- und Nachpflanzungen in den Baugebieten sind ausschliesslich standortgerechte und im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Als Anhaltspunkt für die zu verwendenden Bäume und Sträucher dient die nachfol-

gende Liste:

Laubäume:

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Silberweide	(Salix alba)

Sträucher:

Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhutchen	(Euonymus europaeus)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

Nadelbäume  
Sträucher

Kiefer	(Pinus sylvestris)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Mahonie	(Mahonia aquifolium 'Atrovirens')

6.2 Zur Straßenrandbepflanzung entlang der Landesstraße ist folgende Art zu verwenden:

Winterlinde	(Tilia cordata)
-------------	-----------------

6.3 Als flächendeckende Kleinsträucher/Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Amethystbeere	(Symphoricarpus 'Magic Berry')
Büschel-Rose	(Rosa multiflorum)
Mahonie	(Mahonia aquifolia)
Kriechmispel	(Cotoneaster dammeri 'Corel Beauty')
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa-Sorten)

6.4 Für eine bodendeckende Bepflanzung (Stauden, Halbsträucher) sind folgende

Arten zu verwenden:

Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Schaumblüte	(Tiarella cordifolia)
Dickanthere	(Pachysandra terminalis)
Steinsame	(Lithospermum purpureo-caeruleum)
Immergrün*	(Vinca minor)
Waldsteinie	(Waldsteinia geoides)

- 6.5 Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist je 1.000 qm überbaubare Fläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 cm., gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und zu erhalten.

Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 12,5 qm anzulegen, von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

- 6.7 Fassadenbegrünung

Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mindestens 20 % zu begrünen. Es sind folgende Pflanzen zu verwenden

Kletterpflanzen:

Efeu	(Hedera helix)
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia/veitchii)
Klett.hortensie	(Hydrangea petiolaris)

Ranker:

Knöterich	(Polygonum aubertii)
Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Pfeifenwinde	(Aristolochia durior)

Bäume:

Außer den aufgeführten Rank- und Kletterpflanzen dürfen auch Heister (Höhe 220 - 250 cm, 2 x v) verwendet werden.

## 7.0 Oberflächenentwässerung

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16, 20 BauGB)

Für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser sind Möglichkeiten der Versickerung auf dem Gelände zu schaffen. Das auf den Grundstücken nicht zu versickernde Niederschlagswasser ist über entsprechende Rückhalteeinrichtungen schadlos zu beseitigen. In allen Fällen ist für eine Vermeidung der Verunreinigung des Grundwassers und des Oberflächenwassers durch entsprechende technische Einrichtungen zu sorgen.

Notwendige Regenrückhaltebecken sind als offene Entwässerungsmulden anzulegen. Die Säume sind zu 30 % mit standortgerechten und im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

## 8.0 Durchführung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bei Durchführung der Baumaßnahme zu realisieren. Die Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn fachgerecht und spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen.

## 9.0 Unterhaltung

Die festgesetzten Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten d.h. zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

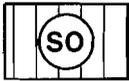
## 10.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im SO ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO im nördlichen Bereich die Warenanlieferung ausschließlich in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig (§ 1 Abs. BauNVO).

Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß wegen Geringfügigkeit des Nutzungsumfanges und/oder in Verbindung mit baulichen Lärmschutzmaßnahmen an der nächstgelegenen Bebauung der Nachtwert der Schallimmissionen 45 dB(A) nicht überschreiten.



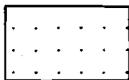
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



SO-EINKAUFSZENTRUM  
(§ 11 BAUNVO)

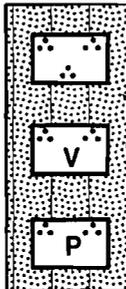


VERSORGUNGSANLAGE  
- GASREGELSTATION -



LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE

**GRÜNFLÄCHEN**



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
ALS HÖCHSTWERT

0.6 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

H=7.5 GEBÄUDEHÖHE ALS  
ALS HÖCHSTWERT

**ANBAUVERBOT**

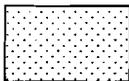


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN DIE  
VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN  
SIND

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**



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



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-  
FLÄCHE

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-  
UNGSBEREICHES DES  
BEBAUUNGSPLANES



ABGRENZUNG UNTER-  
SCHIEDLICHER NUTZUNGEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ

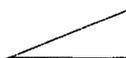
**STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
ÖFFENTLICH

○-STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

**HINWEISE**



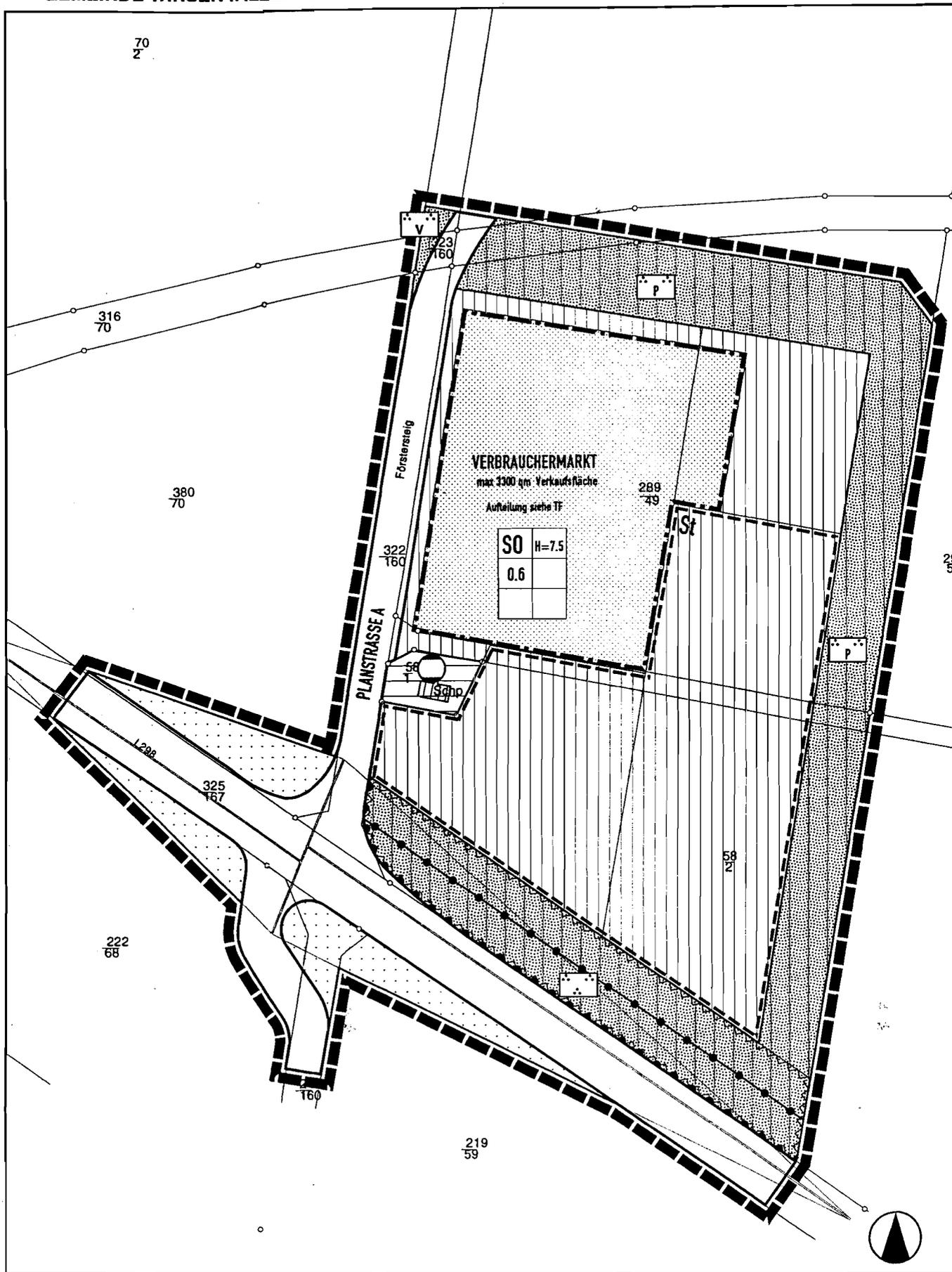
SICHTDREIECK



ZU- UND ABFAHRTSVERBOT

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

GEMEINDE WINSEN (ALLER) OT SÜDWINSEN - B-PLAN NR. 08 "SO OLDAUER STRASSE"



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

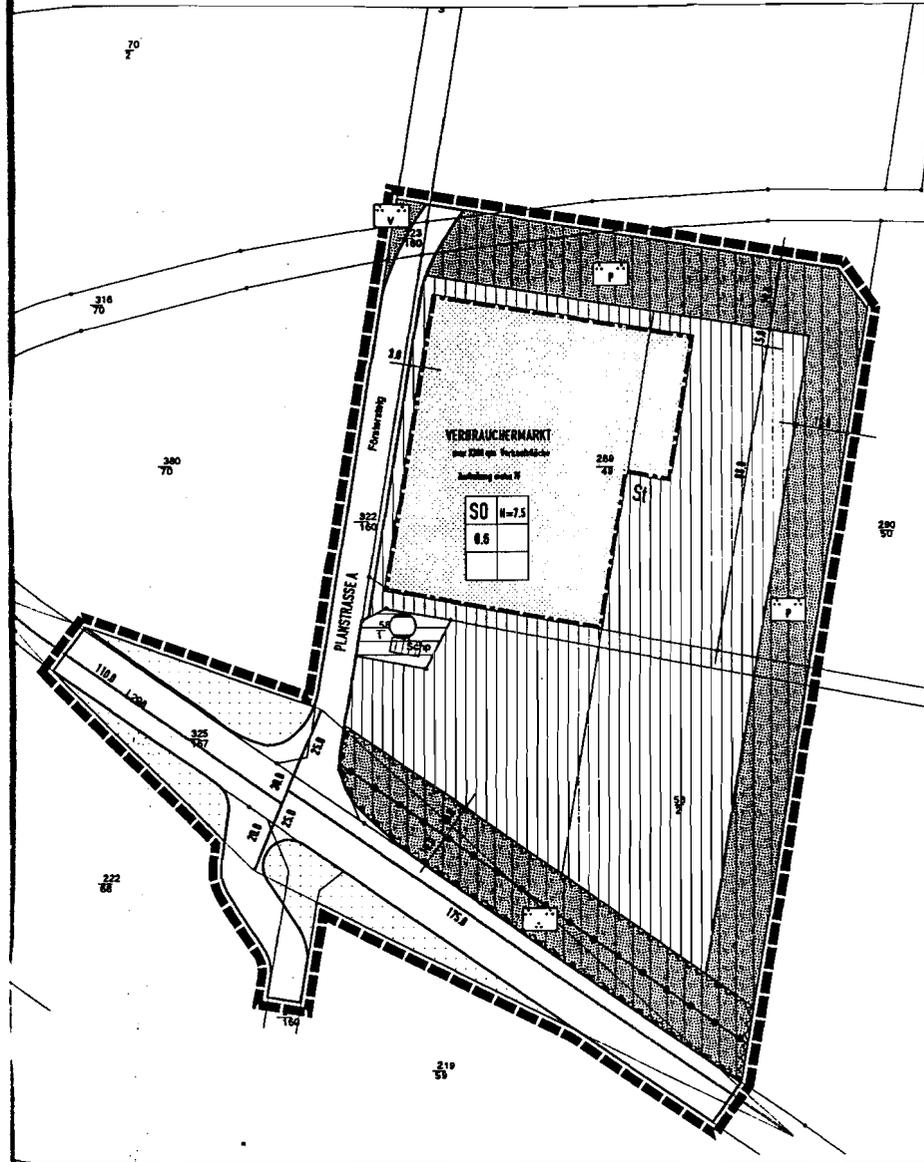
M 1 : 1400



# PLAN NR. 08 -

TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1 : 2150



**GEMEINDE WINSEN (ALLER)**

LANDKREIS CELLE - REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>
SO-EINKAUFSZENTRUM (§ 11 BAUNVO)	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
VERSORGSANLAGE - GASREGELSTATION	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>ANBAUVERBOT</b>
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTWERT	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND
0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ	<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>
Ma7.5 GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTWERT	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	<b>HINWEISE</b>
<b>STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN</b>	SICHTDREIECK
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE OFFENTLICH	
STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
ZU- UND ABFAHRTSVERBOT	

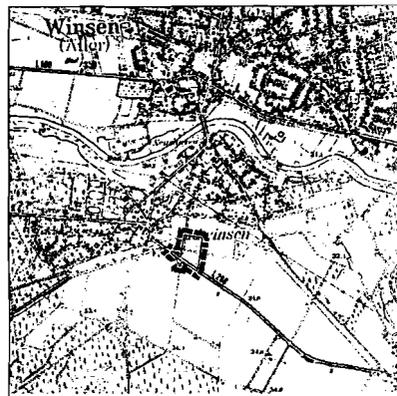


**GEMEINDE WINSEN (ALLER)**

**08**

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

B-PLAN NR. 8  
OT - SÜDWINSEN  
"SO-OLDAUER STRASSE"



STAND: 25.10.2001

ÜBERSICHTSKARTE

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b>	<b>Veröffentlichung</b>
--------------------------	--	-------------------------

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.04.2001 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB, die Begründung nach § 9 (8) BauGB sowie die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 97 Abs. 1 Satz 1 NBauO beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.12.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.12.2000 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.12.2000 bis zum 20.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am 20.04.2001 in Kraft.

<b>Mängel der Abwägung</b>	<b>Form- und Verfahrensfehler</b>
----------------------------	-----------------------------------

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

Winsen (Aller), den \_\_\_\_\_

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

(L.S.) \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektor)

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>Öffentliche Auslegung mit Einschränkung</b>	<b>Veröffentlichung</b>
--------------------------	--	-------------------------

Winsen (Aller), den 06.04.2001

Winsen (Aller), den 06.04.2001

Winsen (Aller), den 23.04.2001

(L.S.) \_\_\_\_\_  
Im Auftrag  
gez. Walter  
(Gemeindedirektor)

(L.S.) \_\_\_\_\_  
Im Auftrag  
gez. Walter  
(Gemeindedirektor)

(L.S.) \_\_\_\_\_  
Im Auftrag  
gez. Walter  
(Gemeindedirektor)

<b>PLANVERFASSER</b>	<b>DATUM</b>	<b>GEZ.</b>	<b>GEPR.</b>	<b>V-STAND</b>
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R	7_2001	ge	P	nach 3.2



PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTETBAU

HANNOVER



MASSTAB 1 : 2150