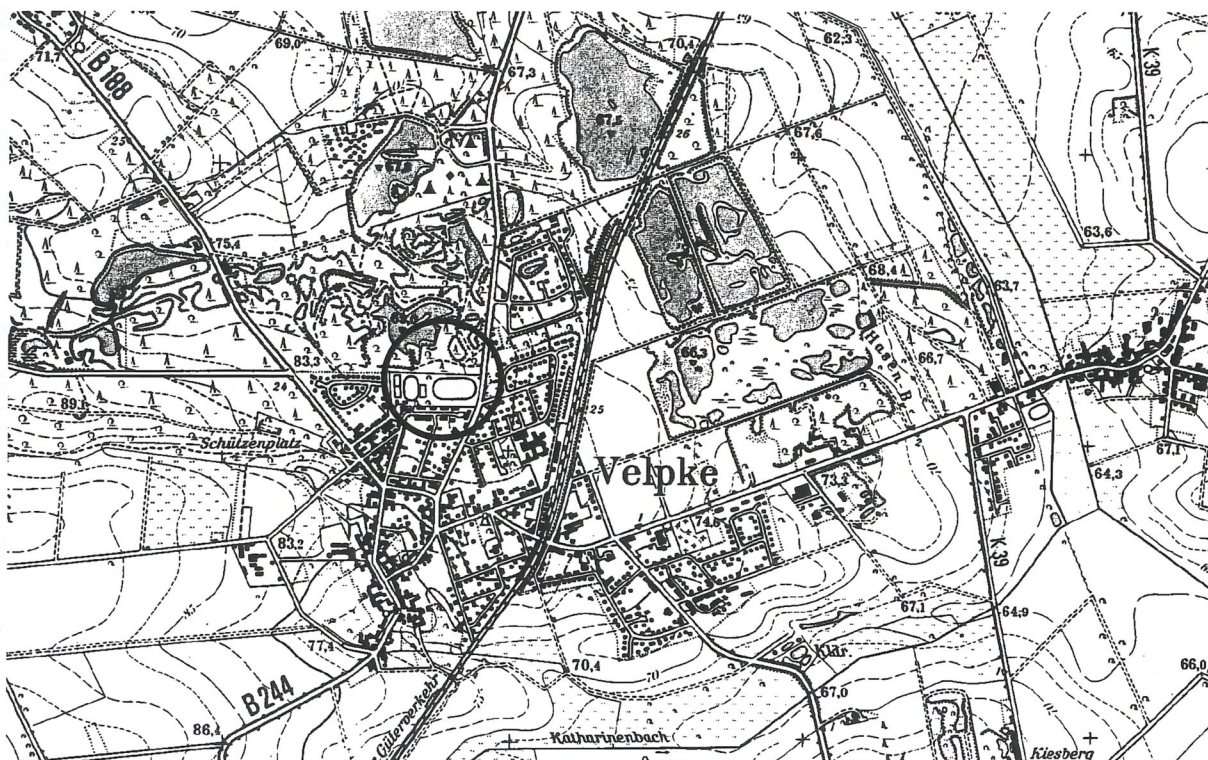


# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Sportplatz " 3. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Sondergebiet "Sport"	5
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	6
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>6</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	6
3.2 Immissionsschutz	7
3.3 Altablagerungen	7
3.4 Denkmalpflege	7
<b>4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen</b>	<b>7</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>8</b>
5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	8
5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	8
5.3 Öffentliche Auslegung	8
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>8</b>
<b>7.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>9</b>



## 1.0 Vorbemerkung

Die Samtgemeinde Velpke liegt im Norden des Landkreises Helmstedt, im Einzugsbereich der westlich anschließenden Stadt Wolfsburg. Nördlich des Samtgemeindegebietes liegt die Samtgemeinde Brome (Niedersachsen), im Osten grenzt die Stadt Oebisfelde (Sachsen-Anhalt) an. Südlich befinden sich die Samtgemeinde Grasleben sowie die Stadt Königslutter (beide Niedersachsen).

Autobahnanschluss besteht in Wolfsburg an die Autobahn A 39 Wolfsburg – A 2 und über die A 2 in Richtung Berlin bzw. Ruhrgebiet. Die weitere regionale Einbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen.

Im Norden des Samtgemeindegebietes verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Wolfsburg – Berlin/ Magdeburg. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Oebisfelde und in Wolfsburg (Fernverkehr).

In der Samtgemeinde Velpke lebten mit Stand vom 01.01.2013 rd. 12.230 Einwohner, in der Gemeinde Velpke rd. 4.590 Einwohner. Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Velpke.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Nach dem Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm <sup>1)</sup> und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig <sup>2)</sup> ist der Ortsteil Velpke der Gemeinde als Grundzentrum u. a. zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs eingestuft.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Norden der bebauten Ortslage, westlich der Bundesstraße B244, die als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) festgelegt ist. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" an den Sportplatz an. Im RROP ist das Landschaftsschutzgebiet als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9)) und als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (III 2.4 (6)) festgelegt. Im Westen des Planbereiches führt der regional bedeutsame Wanderweg (III 2.4 (12)/ (13)) am Sportplatz entlang nach Norden in die "Velpker Schweiz"

Im RROP ist der Planbereich als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten. Weitere zeichnerische Festlegungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Da die Planung sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan bezieht, werden keinerlei Änderungen im Bezug auf die raumordnerischen Festlegungen vorbereitet.

Die Gemeinde Velpke erachtet ihre Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als angepasst.

<sup>1)</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP), in der aktuellen Fassung  
<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, Zweckverband Großraum Braunschweig (RROP), in der aktuellen Fassung



## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Sportplatz" und seine bisherigen Änderungen sind aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke entwickelt, der in seiner Urfassung seit 15.05.1978 wirksam ist und zwischenzeitlich – entsprechend der örtlichen Entwicklungsbedürfnisse – durch Änderungen fortgeführt wurde. Er stellt für den Planbereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung für Sportanlagen und Tennisplätze dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Grünflächen und durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Flächen festgelegt. Durch die dritte Änderung wird die überbaubare Fläche erweitert und genau definiert, welche baulichen Anlagen wo errichtet werden dürfen. Dabei wird es als zielführend angesehen hierzu ein Sondergebiet "Sport" im Umfang von 0,35 ha festzusetzen. Im Verhältnis zu der Gesamtanlage mit einer Größe von 4,50 ha handelt es sich dabei um einen untergeordneten Teilbereich. Die Festsetzung des Sondergebietes wird auf Grund der Zweckbestimmung "Sport" als aus der Grünfläche für Sportanlagen entwickelt angesehen.

Für die Gemeinde Velpke ist der Flächennutzungsplan mit Stand der 26. Änderung wirksam.

Mit der Planung werden notwendige Infrastruktureinrichtungen im Grundzentrum bereitgestellt bzw. so ergänzt, dass die Errichtung einer Gymnastik- bzw. Sporthalle in Ergänzung des Vereinsheimes auf dem Gelände des Sportplatzes möglich wird.

Dazu wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Sportplatz", dessen 2. Änderung am 15.03.1995 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreis Helmstedt in Kraft getreten ist, zum dritten Mal geändert. Dies soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (4) BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Mit dieser Änderung sollen die überbaubaren Flächen, die zuvor als Fläche "A" innerhalb der Grünfläche gekennzeichnet waren, als Sondergebiet "Sport" mit genau definierten Baugrenzen für die erforderlichen Gebäude festgesetzt werden. Die gemäß § 19 (2) BauGB überbaubare Fläche beträgt knapp 1600 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelbarer Fläche. Durch den Bebauungsplan "Am Sportplatz", 3. Änderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung die Errichtung einer Gymnastikhalle innerhalb der genannten Flächen zugelassen. Insofern kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird nicht erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 4,50 ha, von denen nach wie vor maximal 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden dürfen. Die Prüfwerte gem. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG bzw. gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 werden unterschritten.

Durch die vorhandenen Straßen ist die Erschließung gesichert. Die Umgebung ist durch allgemeine Wohngebiete geprägt.

Durch die gewählte Vorgehensweise kann dem Infrastrukturbedarf der Gemeinde zur Errichtung einer Gymnastik- bzw. Sporthalle auf dem Gelände des Sportplatzes entsprochen werden.

Da das Gelände grundsätzlich bereits als Sportplatz festgesetzt ist und auch der Bereich der bebaubaren Flächen dem Grunde nach nicht verändert wird, sondern lediglich eine weitere Nutzungsmöglichkeit für eine Sport- oder Gymnastikhalle geschaffen wird, wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3(1) und 4 (1) BauGB abgesehen.



### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird erforderlich, um dem Infrastrukturbedarf am Grundzentrum und der Nachfrage nach einer Sport- und Gymnastikhalle am Sportplatz für den Vereinssport nachkommen zu können

Das ca. 4,50 ha große Sportplatzgelände südlich des Landschaftsschutzgebietes "Velpker Schweiz" bietet ausreichend Raum, um innerhalb der auch bisher für die erforderlichen Gebäude vorgesehenen Fläche neben dem vorhandenen Vereinsheim, die gewünschte Sporthalle zu errichten. Da eine Sport- und Gymnastikhalle jedoch nicht explizit erwähnt war und innerhalb der Fläche teilweise auch Flächen für Stellplätze festgelegt sind, hat sich die Gemeinde entschlossen den baulich nutzbaren Bereich nunmehr als Sondergebiet "Sport" festzusetzen, Baugrenzen zu definieren und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen Stellplätze zuzulassen. Sofern im Wurzelbereich des Naturdenkmales "Prügeleiche" weitere Stellplätze angelegt werden, ist darauf zu achten, den Wurzelbereich nicht zu schädigen. Darüber hinaus können weitere erforderliche Stellplätze ggf. auch außerhalb des Planbereiches zum Beispiel "Am Sägemühlenweg" oder an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen werden.

Die gewählte Vorgehensweise eröffnet der Gemeinde innerhalb des Sondergebietes angemessene Gestaltungsspielräume.

Um den grundzentralen Aufgaben zur Versorgung der Bevölkerung mit den Dienstleistungen und der Nachfrage nach Vereinssportangeboten auch in der Hallensaison entsprechen zu können, ist diese Vorgehensweise erforderlich und angemessen.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Sondergebiet "Sport"

---

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" umfasst 0,35 ha des ca. 4,50 ha großen Sportgeländes. Er erstreckt sich auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher eine mit "A" gekennzeichnete Fläche, die für eine Bebauung durch ein Vereinsheim vorgesehen war. Künftig soll auch die Errichtung einer Sport- und Gymnastikhalle zugelassen werden. Es wird für den Planbereich im Umfang von 0,35 ha Sondergebiet (SO) "Sport" festgesetzt. Die künftige Baugrenze erfasst die bestehenden Gebäude und ermöglicht östlich zwischen dem Vereinsgebäude und der benachbarten Wohnbebauung, dort, wo bisher Stellplätze waren, die Errichtung der Sport- und Gymnastikhalle. Innerhalb des Sondergebietes, innerhalb der überbaubaren Flächen sollen künftig die Errichtung von Vereinsheimen und Sporthallen (Gymnastikhallen, etc.) einschließlich erforderlicher Funktionsräume und Nebenräume zugelassen sein. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht als erforderlich erachtet, um bei der Realisierung flexibel auf die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse im Zusammenhang mit verschiedenen Sportarten reagieren zu können. Um den Stellplatzbedarf im Nahbereich der Gebäude decken zu können, wird die Anlage erforderlicher Stellplätze im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Im Interesse der sinnvollen Ergänzung und Nachverdichtung und um den Infrastrukturbedarf im Hinblick auf Sportanlagen für den Vereinssport zu decken, wird es als



sinnvoll und angemessen erachtet, für diesen Zweck u.a. auch die bisher ausschließlich für Stellplätze vorgesehenen Teilbereiche zur Verfügung zu stellen. Notwendige Stellplätze dürfen daher künftig auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Sondergebiet angelegt werden. Die Entstehung einer unangemessenen Vielzahl von Stellplätzen auf dem übrigen Gelände des Sportplatzes ist insofern nicht zu besorgen.

## **2.2 Verkehrsflächen**

---

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßen sind nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Sie sind bereits ausgebaut und bleiben unverändert erhalten. Die Erschließung ist von dort nach wie vor gesichert.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Da der Sportplatz bereits vorhanden ist und alle Ver- und Entsorgungsanlagen bereits bestehen, werden diese bei der Errichtung der Sport- und Gymnastikhalle lediglich entsprechend zu ergänzen sein.

## **2.4 Brandschutz**

---

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Herstellung der brandschutztechnischen Anlagen im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer erforderlich.

## **3.0 Umweltbelange**

---

### **3.1 Grünordnung und Landschaftspflege**

---

Der vorliegende Planbereich befindet sich im Innenbereich und ist Gegenstand eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Er wird bereits als Sportplatz genutzt. Soweit Eingriffe bereits zuvor erfolgt bzw. zulässig waren, ist gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten auch für die zusätzlichen Eingriffe die Regelungen gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB, so dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor planerischer Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Besonders geschützte Arten wurden bei der Augenscheinbestandsaufnahme nicht festgestellt. Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte jedoch die Bau- und Feldfreimachung nur im Winter (1. Oktober bis 1. März), auf alle Fälle außerhalb der Brut- und Setzzeit, erfolgen. Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt das Artenschutzrecht nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unmittelbar und ist bei der Realisierung zu beachten.

### 3.2 Immissionsschutz

---

Der Plangeltungsbereich und der bestehende Sportplatz befinden sich in der Nachbarschaft der Wohnbebauung entlang der Straßen "Am Sportplatz" und "Prügeleiche".

Die nachbarschaftliche Situation stellt sich von jeher als Gemengelage dar. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Errichtung einer Sport- und Gymnastikhalle dort ermöglicht, wo bisher Stellplätze zwischen dem Vereinsheim und der Wohnbebauung waren. Da die neuen Nutzungen sich im Innenraum abspielen werden, kommt es nicht zu Immissionsbeeinträchtigungen der Nachbarschaft, die durch die vorliegende Planung begründet wären. Die Emissionen durch die Nutzung der Stellplätze entfallen künftig in diesem Bereich. Insofern geht mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes für die Anwohner im Hinblick auf die Immissionssituation eine Verbesserung einher. Keinesfalls werden durch die Planung eines Sondergebietes mit einer überbaubaren Fläche für die Errichtung einer Gymnastikhalle Immissionskonflikte erzeugt.

### 3.3 Altablagerungen

---

Altablagerungen sind im Planbereich z. Zt. nicht bekannt. Sollten bei Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, so ist hier die nötige Sorgfalt walten zu lassen.

### 3.4 Denkmalpflege

---

Zur Planung wird ein bebauter und intensiv gärtnerisch genutzter Bereich herangezogen. In der Nachbarschaft des Planbereiches befindet sich das Naturdenkmal "Prügeleiche". Weitere Denkmale sind im Plangeltungsbereich oder seiner näheren Umgebung nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Bodenfunde aufgefunden werden, so ist das Denkmalrecht zu beachten. Fund und Befunde sind ggf. zu sichern.

## 4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen

---

### Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 23.05. teilt der **Unterhaltungsverband Oberaller** Folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass durch die Errichtung der geplanten Gebäude sowie des Parkplatzes mit einer erhöhten Versiegelung der Flächen zu rechnen ist. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch die vorhandenen Entsorgungsanlagen gewährleistet ist. Eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses ist zu vermeiden.



### **Kampfmittelbeseitigung**

Die LGLN, Regionaldirektion Hannover teilt am 27.05.2013 mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

---

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB nach § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

### **5.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) nach § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 (2) nach § 4 (2) BauGB wurde gemäß § 4 a (2) BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.04.2013 von der öffentlichen Auslegung vom 30.04.2013 bis zum 30.05.2013 gem. § 3 (2) BauGB informiert und zur Stellungnahme bis zum 30.05.2013 aufgefordert.

### **5.3 Öffentliche Auslegung**

---

Zum Planverfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 (2) BauGB nach § 3 (2) BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 30.04.2013 bis zum 30.05.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung informiert.

## **6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Da die Planung sich auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan bezieht und alle öffentlichen Straßen bereits vorhanden sind, werden keinerlei Bodenordnende Maßnahmen erforderlich.



## **7.0    Verfahrensvermerk**

---

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat mit der Begründung gem. § 13 a i.V.m. § 13 (2) BauGB nach § 3 (2) BauGB vom 30.04.2013 bis zum 30.05.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung am 19.09.2013 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren zur Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Velpke, den 24.10.13

Gez. Schlichting  
(Bürgermeister)  
(Gemeindedirektor)

Siegel