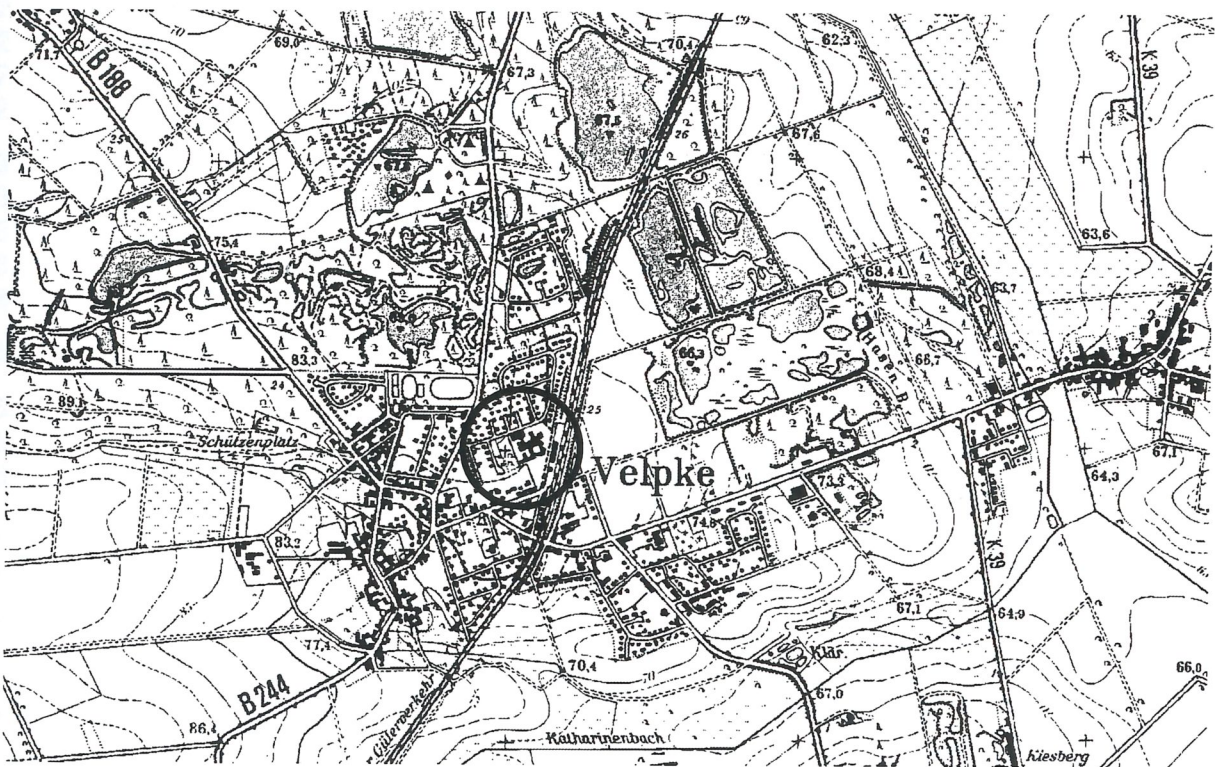


# Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Wohnen an der Schule"



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



In Kraft getretene Fassung

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Klesen, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann; 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>6</b>
<b>2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>6</b>
2.2 Verkehrsflächen	6
2.3 Ver- und Entsorgung	6
2.4 Brandschutz	6
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>7</b>
3.1 Grünordnung und Landschaftspflege	7
3.2 Immissionsschutz	7
3.3 Altablagerungen	7
3.4 Denkmalpflege	7
<b>4.0 Hinweise aus der Sicht der Fachplanungen</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>8</b>
5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	8
5.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung	8
5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	8
5.4 Öffentliche Auslegung	9
<b>6.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>9</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 bzw. Magdeburg. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Oebisfelde und in Wolfsburg (Fernverkehr).

In der Samtgemeinde Velpke lebten mit Stand vom 30.06.2016 rd. 12.650 Einwohner, in der Gemeinde Velpke rd. 4.700 Einwohner. Velpke ist über die Bundesstraßen B 244 und B 188 gut in das überregionale Straßennetz eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich in Mitten 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 des Bebauungsplanes befindet sich in Mitten der bebauten Ortslage, südwestlich des Schulgeländes. Der Planbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt.

Nördlich grenzt an die Ortslage das Landschaftsschutzgebiet "Velpker Schweiz" 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 Ortes befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ((III 2.1(6)) und im Süden ist entlang des Katharinenbaches ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ((III 1.4(9)) überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für Erholung (III 2.4(5)) festgelegt. Die Bundesstraße 244, die die Ortslage in Nord-Süd-Richtung quert, ist als Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (2)) mit Vorrang und die ehemalige Bundesstraße 188 als Hauptstraße von regionaler Bedeutung (IV 1.4(3)) festgelegt.

Da der Planbereich im RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich enthalten ist und weitere zeichnerische Festlegungen für den Geltungsbereich nicht vorliegen, steht die Planung im Einklang mit den raumordnerischen Festlegungen.

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 2017 (LROP), in der aktuellen Fassung

<sup>2)</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP), Zweckverband Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung



## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Planbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der vorliegende Geltungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dargestellt. Für die Gemeinde Velpke ist der Flächennutzungsplan mit Stand der 46. Änderung wirksam, die sich auf das Baugebiet "Bergrehme" in Velpke bezog.

Mit der Planung soll das neu gebildete Flurstück 289/56 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorbereitet werden. Es handelt sich um eine Planung zur Nachverdichtung in Mitten der bebauten Ortslage und insofern um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Planbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,16 ha, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

An den Planbereich grenzt westlich der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Schule", zugl. 2. Änderung "An der Grafhorster Straße" an, der am 13.01.1981 durch Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Dort sind Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 für eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Östlich grenzt an den Planbereich die Oberschule, die in zweigeschossiger, abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m errichtet ist, sowie südlich die in Bau befindliche eingeschossige Kindertagesstätte an.

Um der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnstätten und der Vorgabe des Baugesetzbuches zur Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, vor allem auch für Familien mit mehreren Kindern nachzukommen, soll ein Mehrfamilienhaus mit 10 Geschosswohnungen zentral im Ort errichtet werden.

Für den Planbereich ist im beschleunigten Verfahren vorgesehen, den Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Gemeinde wird dies zu gegebener Zeit bei der Samtgemeinde beantragen, den Planbereich als Wohnbaufläche darzustellen.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauGB überbaubare Fläche beträgt rund 400 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelbarer Fläche. Durch den Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung die Errichtung eines Mehrfamilienhauses 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. 0,16 ha, von denen maximal 400 m<sup>2</sup> bebaut und maximal 600 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 vorhandene Straße "An der Schule" ist die Erschließung gesichert. Die Umgebung ist durch allgemeine Wohngebiete mit eingeschossiger Bebauung und die zweigeschossigen Schulgebäude geprägt.

Durch die gewählte Vorgehensweise kann dem Bedarf in der Gemeinde zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum entsprochen werden.

Da das Gelände als Fläche für Gemeinbedarf grundsätzlich bebaubar war und da der Bedarf und die Nachfrage nach günstigem Wohnraum auch einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen dringend gedeckt werden muss, wird von der frühzeitigen Un-



terrichtung und Erörterung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren abgesehen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in einer gesonderten Veranstaltung sowie durch Auslegung von Unterlagen in der Verwaltung und auf der Website der Samtgemeinde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Im Anschluss besteht im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals Gelegenheit, sich zu der Planung zu äußern.

### **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 bezahlbarem Wohnraum zur Miete nachkommen zu können. Insofern wird die Planung zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses durch die Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH entwickelt.

Das ca. 0,16 ha große Plangebiet ist zuvor Teil des Schulgeländes gewesen. Es befindet sich im Südwesten des Schulgeländes und wird vom Wendeplatz am Ende der Straße "An der Schule" erschlossen.

Um die Planung zur Deckung des Wohnraumbedarfes sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen an einer zentralen Stelle im Ort kurzfristig nachkommen zu können, hat sich die Gemeinde entschieden, die Planung im beschleunigten Verfahren durchzuführen und im Anschluss den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Damit wird einerseits dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und andererseits der grundzentralen Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, auch für Familien mit mehreren Kindern. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich und angemessen erachtet.

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes "An der Schule" ist die Nachbarschaft westlich des zu bebauenden Grundstückes durch eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach geprägt. Der zulässige Grad der baulichen Nutzung ist dort mit der Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. An der Ostseite befindet sich die zweigeschossige Schule und nördlich die in Bau befindliche eingeschossige Kindertagesstätte. Mit Bezug auf die bestehende Nachbarschaft einerseits und um unter ökologischen und ökonomischen Aspekten eine möglichst effiziente Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen und der Nachverdichtung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen am Ortsrand den Vorzug zu geben, wird es als angemessen erachtet, ein Allgemeines Wohngebiet und eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen. Um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, wird zweigeschossige Bauweise mit Bezug auf das Schulgebäude zugelassen. Gleichzeitig soll eine unangemessene Höhenentwicklung vermieden werden. Daher wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt zugelassen.



## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Um die Nachfrage nach Geschosswohnungen decken zu können, soll in Velpke an der Straße "An der Schule" ein Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses entwickelt werden.

## **2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 0,16 ha. Er erstreckt sich auf das neu gebildete Flurstück 289/56, das zuvor Teil des Schulgrundstückes war. Der gesamte Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Mit Bezug auf die Nachbarschaft und um eine möglichst effiziente Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Es wird zweigeschossige, offene Bauweise zugelassen. Um die Höhenentwicklung im Hinblick auf die Einfamilienhausbebauung in der Straße "An der Schule" zu begrenzen, wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen auf 9,00 m über den Bezugspunkt begrenzt.

Um den Bauplatz gestalterisch in die Umgebung einzubinden, wird bestimmt, dass je angefangener 400 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. So kann eine angemessene Durchgrünung gewährleistet werden. Zudem wird bestimmt, dass alle Leitungen unterirdisch zu verlegen sind, um die Nachbarschaft nicht durch oberirdisch verlegte Kabel und Leitungen zu beeinträchtigen.

Da es ermöglicht werden soll, ein kostengünstiges Mehrfamilienhaus zu errichten, wird es als angemessen erachtet, zum Beispiel zur Errichtung "ebenerdiger Keller" zu ermöglichen, die Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung diesem Zweck auf einer Länge bis zu 9 m zu unterschreiten. Die Höhe des Nebengebäudes darf dann maximal 3 m betragen, um gegenüber der Nachbarschaft keine erdrückende Wirkung zu erzeugen. In der Umgebung sind vielfach Baukörper für z. B. Garagen auch an den Grundstücksgrenzen üblich.

## **2.2 Verkehrsflächen**

---

Das Plangebiet grenzt an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Straße "An der Schule" an. Insofern ist die Erschließung des Planbereiches gesichert.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

---

Der Planbereich befindet sich am Wendeplatz der Straße "An der Schule". Dort sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, so dass lediglich neue Hausanschlüsse realisiert werden müssen.

## **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 grenzt an das Einfamilienhausgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Schule" an, das durch eingeschossige Einzelhäuser mit Hausgärten geprägt ist. Zum anderen grenzt das Baugrundstück an die bestehende zweigeschossige Schule mit den zugehörigen Freiflächen und die in Bau befindliche Kindertagesstätte an.

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

Streng oder besonders geschützte Arten wurden bei der Vorort Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Bei dem Planbereich handelt es sich um einen Scherrasen, der durch die Schule genutzt wird. Zum Schutz der Arten- und Lebensgemeinschaften sollte jedoch die Baufeldfreimachung 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 befindet sich in Mitten der bebauten Ortslage und grenzt an das Allgemeine Wohngebiet aus Einfamilienhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Schule", die in Bau befindliche Kindertagesstätte und die benachbarte Carl-Friedrich-Gauß-Schule an.

Die nachbarschaftliche Situation stellt sich von jeher als Gemengelage dar. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Allgemeinen Wohngebiet wird der Ziel- und Quellverkehr der neuen Anwohner zu erwarten sein. Es wird nicht mit unangemessenen Emissionen kommen.

#### 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

---

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

---

##### - Kampfmittelbelastung

Das **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover –Dezernat 5: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)**– teilt in seiner Stellungnahme vom 16.01.2018 mit:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-  
reich vorliegt.

##### - Niederschlagswasser

Der **Unterhaltungsverband Oberaller** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.01.2018 mit:

Aus Sicht des Unterhaltungsverbandes sollte geprüft werden, ob das anfallende Nie-  
derschlagswasser versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann. Dies wäre  
ein kleiner Beitrag dazu, den Abfluss von den versiegelten Flächen zu reduzieren.

#### 5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

##### 5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

---

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

##### 5.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

---

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in einer Informationsveran-  
staltung am 12.12.2017 sowie durch Auslegung von Unterlagen vom 12.12.2017 bis  
zum 19.12.2017 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke so-  
wie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen.

##### 5.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

---

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-  
lange gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom  
21.12.2017 von der öffentlichen Auslegung vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 gem.  
§ 3 Abs. 2 BauGB informiert und zur Stellungnahme bis zum 02.02.2018 aufgefordert.



Gemeinde Velpke, Landkreis Helmstedt

#### **5.4 Öffentliche Auslegung**

---

Zum Planverfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 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 lediglich auf ein Grundstück bezieht und die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße bereits vorhanden ist, werden keinerlei bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

#### **7.0 Verfahrensvermerk**

---

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat mit der Begründung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde in der Sitzung am 21.06.2018 durch den Rat der Gemeinde Velpke unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Velpke, den 17.07.2018

gez. Fricke  
(Gemeindedirektor)

Siegel