

Öffentliche Bekanntmachung

Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ für die Grundstücke im Bereich GI 1, GI 2 und MI 2 durch Veröffentlichung im Internet

In ihrer Sitzung am 18. März 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ beschlossen (Beschluss-Nr.: 2020/137). Der Beschluss wurde am 31. März 2021 im Amtsblatt der Stadt Velten, 30. Jg./Nr. 3 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat in Ihrer Sitzung am 20. März 2025 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ für die Grundstücke im Bereich GI 1, GI 2 und MI 2 in der Fassung vom 24.02.2025 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den Entwurf der Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 24.02.2025 und die Abwägung zum Vorentwurf in der Fassung vom 24.02.2025 gebilligt. Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten die Beschlüsse zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr.: 2024/110).

Wegen eines Formfehlers bei der Durchführung der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB muss der Verfahrensschritt wiederholt werden. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf eingegangen. Auch wenn der Verfahrensschritt wiederholt wird, wurden die Stellungnahmen ausgewertet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2025. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden sind Hinweise und Anregungen abgegeben worden, die zu Änderungen der Planung geführt haben.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten in ihrer Sitzung am 26. März 2026 den geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ für die Grundstücke im Bereich GI 1, GI 2 und MI 2 in der Fassung vom 26.02.2026, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen sowie die Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 26.02.2026, gebilligt. Gleichzeitig nahm die Stadtverordnetenversammlung die im Rahmen der bisherigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die sich daraus sowie aus den sonstigen vorliegenden Erkenntnissen ergebenden Änderungen wurden in den geänderten Entwurf eingearbeitet. Darüber hinaus beschloss die Stadtverordnetenversammlung, den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ (Stand 26.02.2026) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt im Internet zu veröffentlichen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB erneut zu beteiligen (Beschluss-Nr.: 2026/014).

Die Änderungen gegenüber der vorherigen Fassung bestehen unter anderem in:

- Wegfall der Planstraße B in der Fassung vom 24.02.2025
- Planstraße A in der Fassung vom 24.02.2025 wird zu einer privaten Verkehrsfläche und in Planstraße B umbenannt
- Planstraße C in der Fassung vom 24.02.2025 wird aufschiebend bedingt und als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße C wird erst zulässig, wenn im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 auf der Fläche D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7-D1 bis zum 31.12.2034 keine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1.2 eingetreten ist.
- Planstraße D in der Fassung vom 24.02.2025 wird in Planstraße A umbenannt.
- Zusammenfassung der Bauflächen GEe 1.2, GEe 1.3, GEe 1.4 und GEe 3 aus der Fassung vom 24.02.2025
- Anpassung des Schallgutachtens und damit einhergehende Veränderung der Emissionskontingente im Bebauungsplan
- Einarbeitung der Ergebnisse aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 04. Mai 2026 durchgeführt. Aufgrund eines erneuten Formfehlers im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Verfahrensschritt erneut wiederholt. Die im Rahmen des bisherigen Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Entwurf wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen nicht geändert. In der Begründung und dem Umweltbericht wurden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt und umfasst die Flurstücke 91/2, 94, 101/4, 101/6, 113 bis 116, 119 bis 122, 139 bis 144, der Flur 7 sowie die Flurstücke 1/9, 1/10, 1/11, 2, 3, 44, 47, 56, 57, 60, 61, 63 und 68 bis 71 der Flur 8 der Gemarkung Velten.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 13,6 Hektar.

Ziel und Zweck der Planung

Die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Velten weist das Gewerbegebiet Rosa-Luxemburg-Straße als Gebiet mit großen Entwicklungspotenzialen aus. Sowohl hinsichtlich der Ausschöpfung/Reaktivierung von Flächen als auch in Bezug auf eine Neuprofilierung werden hier Potenziale gesehen.

Das Plangebiet ist vor allem durch ehemals industriell genutzte Leerstände und Brachen gekennzeichnet. Der Standort diente bis zum Jahr 2011 dem Glasrecycling. Seit der Stilllegung der Glasaufbereitungsanlage werden die Hallen, das Verwaltungsgebäude und die umliegenden Freiflächen sowie kleineren Bauten nicht mehr genutzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft den Bereich der Baugebiete GI 1, GI 2 und MI 2 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 32. Im geänderten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird das Plangebiet in zwei Teile strukturiert. Im südlichen Teil werden die Industriegebiete (GI 1 und GI 2) in eingeschränkte Industriegebiete (Gle) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) geändert. Im Norden wird das Mischgebiet (MI 2) entlang der Rosa-Luxemburg-Straße vergrößert und in ein Misch- bzw. Urbanes Gebiet (MI bzw. MU 1.1 und 1.2) unterteilt. Eine private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dazwischen gliedert das Plangebiet in einen gewerblichen und einen gemischten Teil. Um die Erschließung zu sichern, werden private und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich soll eine perspektivische Option für eine spätere Querung der Bahntrasse im Westen offengehalten werden.

Umweltbezogene Informationen

Zu Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ liegen folgende umweltbezogene Fachgutachten und Untersuchungen vor:

- „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden 21.01.2026
- „Verkehrstechnische Untersuchung“, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin 14.11.2024 sowie „Stellungnahme zur Planänderung mit Stand vom 24.02.2025“, Berlin 01.04.2025
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“. Terra Urbana Umlandentwicklungsgesellschaft mbH, Zossen 02.09.2025
- „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002

Darüber hinaus enthält der Umweltbericht Informationen zu allen nach dem Baugesetzbuch relevanten Schutzgütern, insbesondere:

- Mensch (inkl. Gesundheit und Erholung),
- Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Klima und Luft,
- Fläche, Landschaftsbild,
- sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Eine Übersicht über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen sowie den Stellungnahmen der Fachbehörden ist nachfolgend dargestellt:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch/Gesundheit/Erholung	Beschreibung des Bestandes hinsichtlich Erholungsnutzung und Immissionen; keine erhebliche Beeinträchtigung → Keine Kompensationsmaßnahmen notwendig
Boden	Beschreibung der Bestandssituation: • anthropogen überformter Boden • Bodenversiegelungen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: → Die geringfügige zusätzliche rechnerische Versiegelung wird durch die Festsetzung von drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kompensiert.
Wasser	Beschreibung der Grundwasser- und Versickerungssituation; keine erhebliche Beeinträchtigung: • Oberflächengewässer sind nicht betroffen • Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Hennigsdorf-Marwitz → keine Kompensationsmaßnahmen notwendig
Fläche	Es handelt sich um eine innerstädtische, anthropogen durch gewerbliche Siedlungsnutzung geprägte Fläche. Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren gewerblichen

	Siedlungsentwicklung auf der innerstädtischen Fläche mit rechtskräftigem Bebauungsplan auszugehen. → keine Kompensationsmaßnahmen notwendig
Pflanzen/Tiere	<u>Pflanzen:</u> Beschreibung des Plangebietes und seiner Biotop- und Nutzungsstruktur: • Gewerbegebietsflächen in Betrieb mit einem geringen Grünanteil • Gewerbegebietsbrachen mit einem geringen Grünanteil • Ruderale Gras- und Staudenfluren mit unterschiedlich hohen Gehölzanteilen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: • Festsetzung von drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, • Anpflanzen standortgerechter Laubbäume und niedrigwachsenden Sträuchern zur Gliederung der oberirdischen Stellplatzanlagen in den Baugebieten, • Extensive Begründung der Dachflächen bei einer Neigung von bis zu 15 Grad zu 50 % und einer Mindestüberdeckung von 12 cm in den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten • Intensive Begrünung der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen im Mischgebiet sowie den Urbanen Gebieten • Begrünung von Fassadenflächen mit einer Größe von mehr als 50 m² <u>Tiere:</u> Das Plangebiet weist Habitatstrukturen für Wohnstätten besonders geschützter Tierarten auf: • erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere, • Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: • Zeitliche Befristung der Baufeldfreimachung • Zeitliche Befristung der Abrissarbeiten • Bauarbeiten in zeitlichem Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung und den Abrissarbeiten • Spezifizierung der Außenfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag • Ökologische Baubegleitung • Kontrolle der Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen • Spezifizierung der Außen-/Straßenbeleuchtung • Errichtung von Reptilienschutzzäunen sowie Abfang und Umsiedlung von Reptilien • Anbringung von Ersatzniststätten für Turmfalken und Brutvögel • Anlage von Nisthabitaten für Bluthänfling und Neuntöter • Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse • Schaffung eines Zauneidechsenersatzhabitats
Klima/Luft	Beschreibung der Bestandssituation: • Das Plangebiet befindet sich außerhalb relevanter Luftleitsysteme. • Klimatische Auswirkungen werden sich im mikroklimatischen Bereich bewegen und auf das Plangebiet beschränken, kein erheblicher Eingriff → Keine Kompensationsmaßnahmen notwendig

Landschaftsbild	Beschreibung des Landschaftsbilds; keine erhebliche Beeinträchtigung → Keine Kompensationsmaßnahmen notwendig
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. → Keine Kompensationsmaßnahmen notwendig

Zusätzlich werden die folgenden umweltrelevanten Stellungnahmen veröffentlicht:

- Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2, Fachabteilung Immissionsschutz, Stellungnahme vom 10.06.2026 sowie vom 15.05.2025
- Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, untere Wasserbehörde, Stellungnahmen vom 08.06.2026, 26.05.2025 sowie vom 11.03.2024
- Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, Bereich Bodenschutz/ Altlasten und untere Abfallwirtschaftsbehörde, Stellungnahmen vom 08.06.2026, 26.05.2025 sowie vom 11.03.2024
- Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Umwelt und Kreislaufwirtschaft, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahmen vom 08.06.2026, 26.05.2025 sowie vom 11.03.2024

Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ in der Stadt Velten, bestehend aus Planzeichnung, Textteil mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

vom 10. August 2026 bis einschließlich 11. September 2026

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Stadt Velten www.velten.de unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft/Stadtentwicklung/Offenlegung (<https://velten.de/Bauen-Wirtschaft/Stadtentwicklung/Offenlegungen/>) und im Landesportal DiPlanung unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/bebauungsplan-32-1ae-velten> für jedermann einsehbar.

Des Weiteren liegen die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung der Stadt Velten, Zimmer 211, Rathausstraße 10 in 16727 Velten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus und können dort zu folgenden Zeiten

montags	von 7.00 bis 12.00 Uhr
dienstags	von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 17.00 Uhr
donnerstags	von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags	von 7.00 bis 12.00 Uhr

sowie auch außerhalb dieser Sprechzeiten nach telefonischer Terminvereinbarung eingesehen werden. Termine können unter folgenden Kontaktdaten vereinbart werden:

Frau Sängner

Telefon: 03304-379181

E-Mail: saenger@velten.de

Hinweis zur Abgabe von Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Sie haben die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen, wird darum gebeten, Stellungnahmen möglichst elektronisch per E-Mail an saenger@velten.de zu senden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen jedoch auch schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung abgegeben werden.

Für Rückfragen steht Ihnen die Stadtverwaltung Velten, Fachbereich III Bau und Stadtentwicklung, Frau Sängner (Tel. 03304-379181) gerne zur Verfügung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB).

Die öffentlichen und privaten Belange aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im Anschluss gegeneinander und untereinander abgewogen.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. E DSGVO sowie dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen zum Umgang mit Ihren Daten sowie zu Ihren Rechten nach der Datenschutz-Grundverordnung entnehmen Sie bitte dem Formblatt

„Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, dass mit den Planunterlagen öffentlich ausliegt.

Das Formblatt steht auch online auf der Internetseite der Stadt Velten unter <https://velten.de/Bauen-Wirtschaft/Stadtentwicklung/Offenlegungen/> zur Verfügung.

Stadt Velten, 31.07.2026

Manuela Nebel

Die Bürgermeisterin

Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ für die Grundstücke im Bereich GI 1 und GI 2 und MI 2 – Abbildung nicht maßstabsgerecht verkleinert

