

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“

Begründung und Umweltbericht

Stand: Entwurf
26.02.2026

Redaktionelle Änderungen vom Juli 2026



Erarbeitet durch:
Plan und Praxis GbR
Audre-Lorde-Straße 25
10997 Berlin



Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	7
2	Plangebiet	8
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	8
2.2	Bebauung und Nutzung des Plangebiets	9
2.3	Natur und Landschaft	10
2.3.1	Biotoptypen	10
2.3.2	Artenschutz	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	14
2.5	Erschließung	15
2.5.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	15
2.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
2.6	Altlasten	16
2.7	Störfallbetriebe	17
2.8	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	17
2.9	Wasserschutzgebiet	17
2.10	Fernwärme	18
3	Geltendes Recht und übergeordnete Planung	19
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	19
3.2	Regionalplanung	19
3.3	Flächennutzungsplan	20
3.4	Geltendes Planungsrecht im Plangebiet	21
3.5	Informelle Planungen	22
3.5.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK	22
3.5.2	Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße	23
3.5.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	26
4	Städtebaulicher Entwurf	28
4.1	Vorkonzepte	28
4.1.1	Vorkonzept 1	28
4.1.2	Vorkonzept 2	29
4.1.3	Vorkonzept 3	29
4.2	Städtebauliches Konzept	30
4.2.1	Städtebauliches Konzept - Vorentwurf	30
4.2.2	Städtebauliches Konzept - Entwurf	31
4.2.3	Städtebauliches Konzept - Erneuter Entwurf	32
5	Begründung der Festsetzungen	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.1.1	Mischgebiet	33
5.1.2	Urbanes Gebiet	34
5.1.3	Eingeschränkte Gewerbegebiete	35
5.1.4	Eingeschränkte Industriegebiete	38
5.2	Maß der baulichen Nutzung	41
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	42
5.4	Erschließung und Verkehrsflächen	42
5.4.1	Verkehrsgutachten	43



5.4.2	Innere Erschließung	46
5.5	Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte	47
5.6	Ver- und Entsorgung	48
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	48
5.8	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	50
5.9	Immissionsschutz	59
5.9.1	Emissionskontingente	59
5.9.2	Zusatzkontingente	63
5.9.3	Nachweis DIN 18005	64
5.10	Erneuerbare Energien	66
5.11	Örtliche Bauvorschriften	67
5.12	Hinweise	67
5.13	Nachrichtliche Übernahmen	67
5.13.1	Bahnflächen	67
5.13.2	Altlastenverdachtsflächen	68
5.13.3	Trinkwasserschutzzone III	68
5.13.4	Stellplatzsatzung der Stadt Velten	68
5.13.5	Baumschutzsatzung der Stadt Velten	68
5.14	Pflanzlisten	69
6	Flächenbilanz	71
7	Umweltbericht	72
7.1	Rechtliche Grundlagen	72
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes	72
7.3	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	73
7.4	Bedarf an Grund und Boden	74
7.5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	75
7.5.1	Bauplanungsrecht	75
7.5.2	Naturschutzrecht	76
7.5.3	Fachpläne	79
7.5.4	Übergeordnete Planungen	80
7.6	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	80
7.6.1	Schutzgut Fläche	80
7.6.2	Schutzgut Boden	82
7.6.3	Schutzgut Wasser	84
7.6.4	Schutzgut Klima / Luft	86
7.6.5	Schutzgut Pflanzen	86
7.6.6	Schutzgut Tiere	87
7.6.7	Biologische Vielfalt	92
7.6.8	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	92
7.6.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	93
7.6.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	93



7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	93
7.7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	94
7.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	94
7.7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	95
7.7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft	96
7.7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	96
7.7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	98
7.7.7	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt	99
7.7.8	Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	99
7.7.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	101
7.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	101
7.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	101
7.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	102
7.11	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	102
7.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	102
7.13	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	102
7.14	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	103
7.15	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ...	103
7.16	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	103
7.17	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	103
7.18	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	103
7.19	Artenschutzrechtliche Betrachtung	103
7.20	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	107
7.20.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	107
7.20.2	Ausgleichsmaßnahmen	108
7.20.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	108
7.20.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	111
7.20.5	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	111
7.21	Zusätzliche Angaben	111
7.21.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	111
7.21.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	112
7.21.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	113
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	116
8.1	Haushaltsmäßige Auswirkungen	116
8.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft	116
8.3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse	116



8.4	Auswirkungen auf das Ortsbild	116
8.5	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	116
9	Verfahren	117
9.1	Aufstellungsbeschluss.....	117
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	117
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	117
9.4	Beteiligung der Öffentlichkeit	118
9.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	119
10	Rechtsgrundlagen.....	120
11	Anlagen	121
Abbildung 1:	Luftbild Plangebiet	7
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets in der Stadt Velten.....	8
Abbildung 3:	Ehemalige Produktionshallen im nördlichen Bereich.....	9
Abbildung 4:	Versiegelung und Brachflächen im südlichen Bereich.....	9
Abbildung 5:	Biotoptypen	10
Abbildung 6:	Brutvögel im Plangebiet.....	11
Abbildung 7:	Zauneidechsenhabitate	12
Abbildung 8:	Fledermausbeobachtungen bzw. Fledermausquartiere.....	13
Abbildung 9:	Eigentütermorphologie. Stand 2023.	14
Abbildung 10:	Ergebnisse Verkehrszählung an den Knotenpunkten Rosa-Luxemburg-Straße / Lindenstraße / Breite Straße, Breite Straße / Karlstraße und Breite Straße / Hafenstraße	15
Abbildung 11:	Wasserschutzgebiet Hennigsdorf	18
Abbildung 12:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	19
Abbildung 13:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Velten.....	20
Abbildung 14:	Bebauungsplan Nr. 32	21
Abbildung 15:	Räumliches Entwicklungsmodell 2035 (Ausschnitt).....	23
Abbildung 16:	Erschließungsvarianten	25
Abbildung 17:	Vorkonzept 1	28
Abbildung 18:	Vorkonzept 2.....	29
Abbildung 19:	Vorkonzept 3.....	29
Abbildung 20:	Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)	30
Abbildung 21:	Städtebauliches Konzept - Entwurf.....	31
Abbildung 22:	Städtebauliches Konzept – Weiterentwicklung	31
Abbildung 23:	Städtebauliches Konzept – ohne Bahnquerung.....	32
Abbildung 24:	Städtebauliches Konzept – mit Bahnquerung.....	32
Abbildung 25:	Zusätzliches Verkehrsaufkommen.....	43
Abbildung 26:	Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße: Frühspitzen- stunde	44
Abbildung 27:	Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße: Spätspitzen- stunde	45
Abbildung 28:	Immissionsorte.....	60
Abbildung 29:	Zusatzkontingente Sektoren	63



Abbildung 30:	Gewerbelärm Tag / Nacht.....	65
Abbildung 31:	Straßenverkehrslärm Tag / Nacht.....	65
Abbildung 32:	Lage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 im Geltungsbereich BP Nr. 32 (2004).....	73
Abbildung 33:	Luftbild Zeitraum 1992-97	81
Abbildung 34:	Luftbild Zeitraum 2001-2005	81
Abbildung 35:	Bodenübersichtskarte mit Plangebiet	82
Abbildung 36:	Versiegelung im Plangebiet	83
Abbildung 37:	Hydrogeologische Karte mit Plangebiet.....	84
Abbildung 38:	Lage des Plangebietes innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf	85
Abbildung 39:	Flurabstand des Grundwassers	85
Abbildung 40:	Biotoptypen im Plangebiet	87
Abbildung 41:	Brutvögel im Plangebiet.....	89
Abbildung 42:	Zauneidechsenhabitate	90
Abbildung 43:	Fledermausbeobachtungen bzw. Fledermausquartiere.....	91
Abbildung 44:	Überlagerung Baugebiete der 1. Änderung BP 32 mit der Erfassung der Biotoptypen 2023.....	97
Abbildung 45:	Städtebauliches Konzept	107

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velten beabsichtigt, den im Jahr 2004 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 18.03.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

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 Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans 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. Um das brachliegende aber voll erschlossene Gebiet entwickeln zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung mit besseren Realisierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein Planungsziel ist dabei die Änderung der zulässigen Nutzung des Industriegebietes (GI) in Gewerbegebiete (GE).

Um eine kleinteiligere Entwicklung mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben zu ermöglichen, sollen zusätzliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes festgesetzt werden. Perspektivisch ist eine Sicherung bzw. eine Flächenfreihaltung für die Querung der angrenzenden Bahntrasse zu berücksichtigen.

Abbildung 1: Luftbild Plangebiet



Quelle: Geoportal Brandenburg

2 Plangebiet

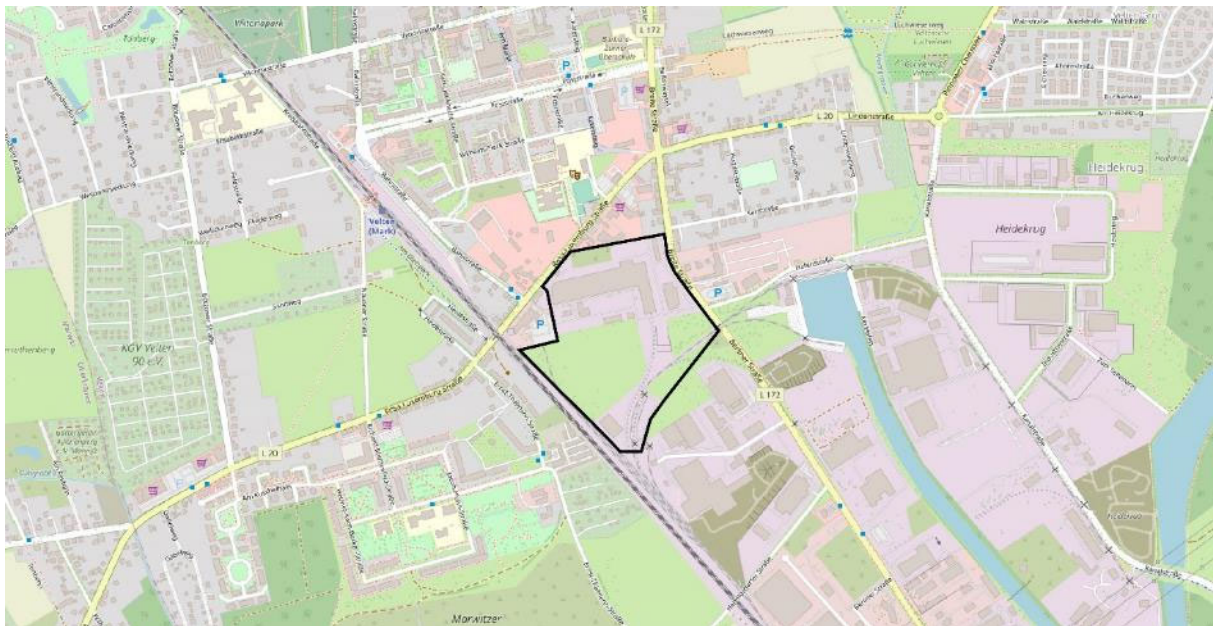
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtkernes von Velten. Der Bereich der 1. Änderung umfasst die Baugebiete GI 1, GI 2 und MI 2 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 32 und hat eine Fläche von ca. 13,8 ha.

Das Plangebiet wird im Nordwesten begrenzt von der Rosa-Luxemburg-Straße, im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 91/2 und 139 der Flur 7 der Gemarkung Velten, im Osten von der Breiten Straße / Berliner Straße, im Südosten durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 6/6, 37, 38 und 64 der Flur 8 der Gemarkung Velten, im Süden durch die Flurstücksgrenze zu den Flurstücken 5/1, 48 und 49 der Flur 8 der Gemarkung Velten, im Südwesten von den Bahnanlagen der Stadtwerke Velten (Flurstück 4 der Flur 8, Gemarkung Velten), im Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 131 der Flur 12, Gemarkung Velten sowie im Nordwesten durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 9/3, 101/3, 104, 128, 130 der Flur 7, Gemarkung Velten sowie der Rosa-Luxemburg-Straße.

Das Plangebiet 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.

Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Stadt Velten



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

2.2 Bebauung und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend gewerblich genutzt. Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus der großen ehemaligen Produktionshalle der VELTAK-Ofenfabrik sowie den Lager- und Sortierhallen der ansässigen Recyclingfirmen. Teile der ehemaligen Ofenfabrik wurden wiederhergestellt und werden für Gewerbe, Wohnen und als Lager genutzt. Dieser Teil der ehemaligen Fabrik genießt Bestandsschutz.

Der südliche Teil ist weitgehend unbebaut und wird durch eine große Brachfläche geprägt. Die nordwestliche und nordöstliche Kante des Plangebiets bildet derzeit durch ihre ungeordnete Bebauung Bereiche mit städtebaulichen Störungen und Gestaltungs- bzw. Funktionsdefiziten, v. a. hinsichtlich ihrer Funktion als Innenstadtteingang.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet liegt insgesamt bei über 60 %. Die Grundflächenzahl (GRZ) der bebauten Grundstücke bewegt sich überwiegend zwischen ca. 0,2 und 0,5. Das VELTAK-Gelände ist nahezu vollständig versiegelt. Auf der Brachfläche im südlichen Teilbereich überwiegt eine extensive Nutzung der Flächen, jedoch ist der Anteil der Flächen mit naturhaushaltswirksamen Funktionen sehr gering.

Abbildung 3: Ehemalige Produktionshallen im nördlichen Bereich



Quelle: Plan und Praxis

Abbildung 4: Versiegelung und Brachflächen im südlichen Bereich



Quelle: Plan und Praxis

2.3 Natur und Landschaft

2.3.1 Biotoptypen

Im Geoportal Brandenburg wird ein Großteil des Plangebietes als „*Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil*“ bzw. „*Lagerflächen*“ dargestellt. Die als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnete Fläche im Südosten wird als „*Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanem Gehölzbewuchs*“ und die brachliegende Fläche im Westen als „*ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren; mit Gehölzbewuchs*“ dargestellt.

Abbildung 5: Biotoptypen



Quelle: Geoportal Brandenburg

2.3.2 Artenschutz

Um zu prüfen, ob artenschutzrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) betroffen sind, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erarbeitet. Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde untersucht, welche Arten bei der artenschutzrechtlichen Prüfung als relevant anzusehen sind. Zur faunistischen Erfassung des Plangebiets erfolgte demnach eine Brutvogelkartierung, Reptilienkartierung sowie die Erfassung von Fledermausquartieren zwischen August 2024 und August 2025. Zudem wurde das Gelände auf das Vorkommen einiger geschützter Insektenarten untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Kartierbericht² zusammengefasst.

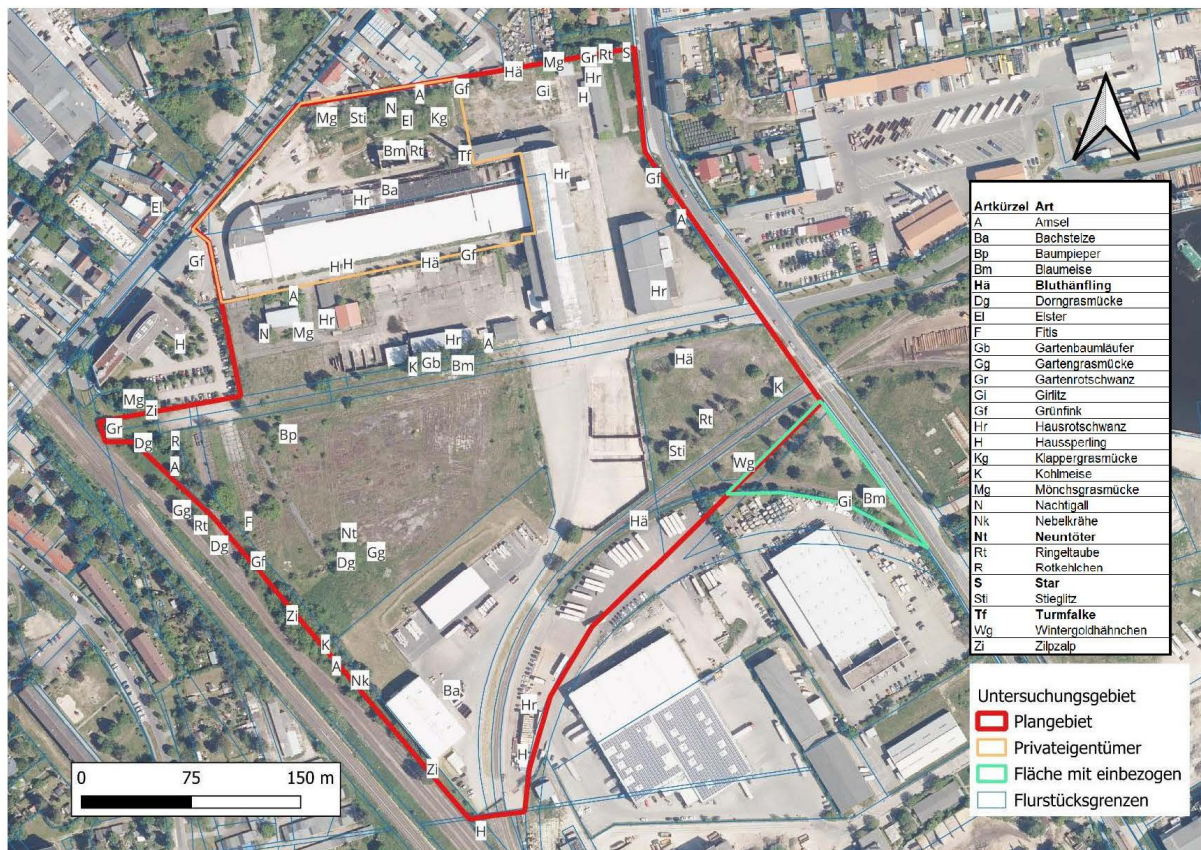
¹ „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erste Änderung Bebauungsplan Nr. 32 ‚Rosa-Luxemburg-Straße‘ in Velten“, TERRA URBANA Umlandentwicklungsgesellschaft mbH, Zossen, 01.09.2025

² „Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 ‚Rosa-Luxemburg-Straße‘, Kartierbericht 2025“, Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, Panketal, 13.08.2025

Europäische Vogelarten

Das faunistische Gutachten weist 26 Vogelarten nach, die im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet über Nisthabitate verfügen. Davon werden vier Arten als wertgebend eingestuft (Bluthänfling, Star, Turmfalke und Neuntöter). Zu den restlichen 22 häufigen Brutvogelarten zählen elf freibrütende Vogelarten, drei bodenbrütige Vogelarten sowie acht Höhlen- bzw. Nischenbrüter. Da die Brutstandorte der häufigen frei- und bodenbrütigen Vogelarten i.d.R. nur einmalig genutzt werden, erlischt der Schutzstatus der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Höhlen- und nischenbrütende Vogelarten nutzen ihre Nisthabitate i.d.R. mehrfach, deswegen sind ihre Fortpflanzungsstätten zu schützen. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind somit für die vier wertgebenden Arten Turmfalke, Bluthänfling, Neuntöter und Star sowie für die höhlen- und nischenbrütenden Arten Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling und Rotkehlchen erforderlich.

Abbildung 6: Brutvögel im Plangebiet



Quelle: Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Kartierbericht 2025

Reptilien

Von den vier in Brandenburg vorhandenen relevanten Reptilienarten, konnten die Europäische Sumpfschildkröte und Östliche Smaragdeidechse bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Reptilienkartierung ließen sich keine Hinweise auf Habitate der Schlingnatter finden. Die westlich und östlich gelegenen Ruderalflächen werden hingegen als nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat hoher Qualität eingestuft. Das faunistische Gutachten rechnet mit mindestens 315 Exemplaren der Zauneidechse im Plangebiet. Da durch das Vorhaben der Verlust des Zauneidechsenhabitats droht, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Abbildung 7: Zauneidechsenhabitate



Quelle: Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Kartierbericht 2025

Fledermäuse

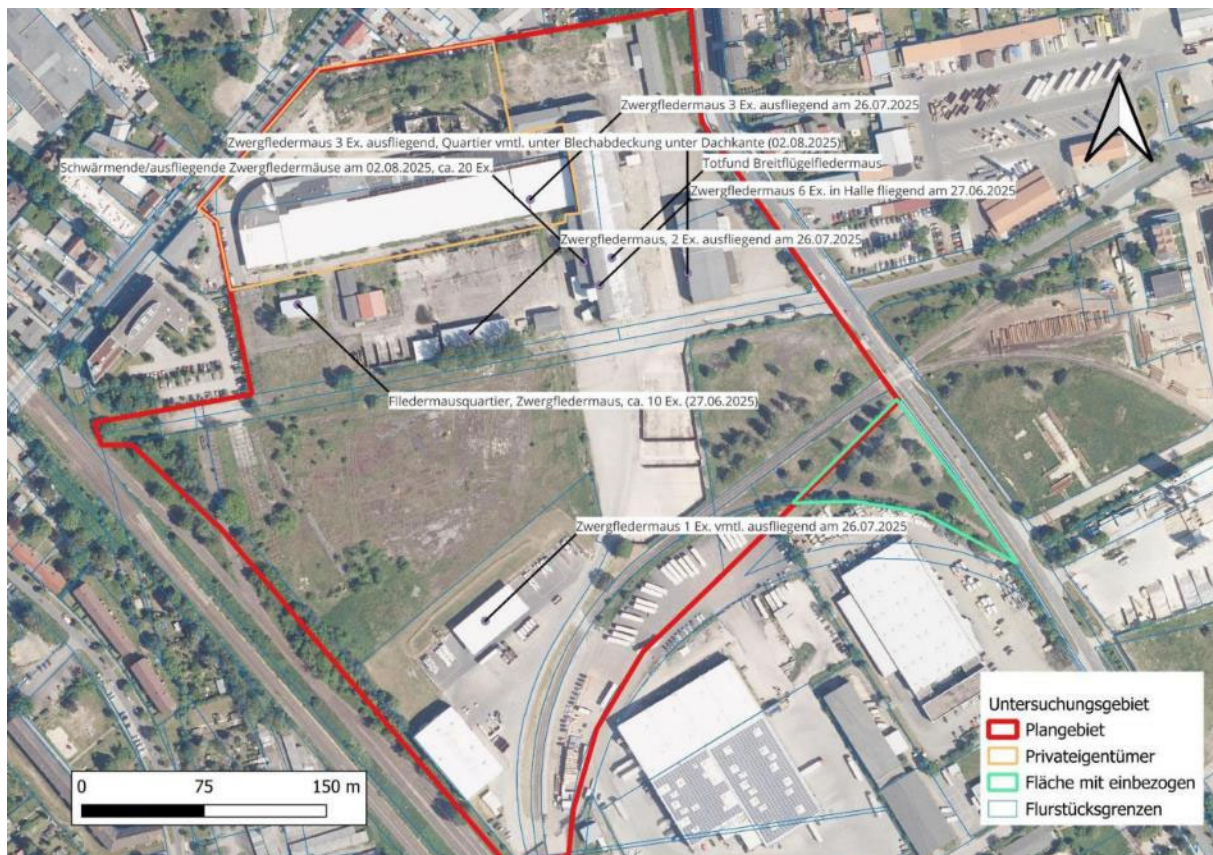
Im Plangebiet wurden die Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) nachgewiesen. Weitere *Pipistrellus*-Arten werden vermutet.

Eine Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht angenommen.

Die Fledermäuse und deren Quartiere wurden in den leerstehenden Gebäuden zentral im Plangebiet gefunden, die meisten davon in der großen Industriehalle. Hier wurden die Zwergfledermaus (ca. 30 – 50 Tiere), die Breitflügelfledermaus (1 Totfund) und das Braune Langohr (11 Detektorkontakte) nachgewiesen. Sowohl Zwischenquartiere als auch Wochenstuben sind hier vorhanden. In dem älteren Bürogebäude im Westen des Plangebietes wurden Zwergfledermäuse (ca. 10 Tiere) und Zwischenquartiere nachgewiesen. Weitere Zwergfledermäuse (je 2 bis 3 Tiere) und Zwischenquartiere wurden in den weiteren leerstehenden Gebäuden gefunden. Oberirdische Winterquartiere von Zwergfledermäusen sind in den Industriehallen nicht auszuschließen.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Abbildung 8: Fledermausbeobachtungen bzw. Fledermausquartiere



Quelle: Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Kartierbericht 2025

Insekten

Im Plangebiet werden aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume keine relevanten Insektenarten vermutet. Vereinzelt existieren Kleinbestände einer Futterpflanze des Nachtkerzenschwärmers. Das Gelände wurde auf das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und weiterer Arten und Artengruppen des Anhangs IV der FFH-RL untersucht. Keine der entsprechenden Arten wurde gefunden. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Schutz von artenschutzrechtlich geschützten Insektenarten erforderlich.

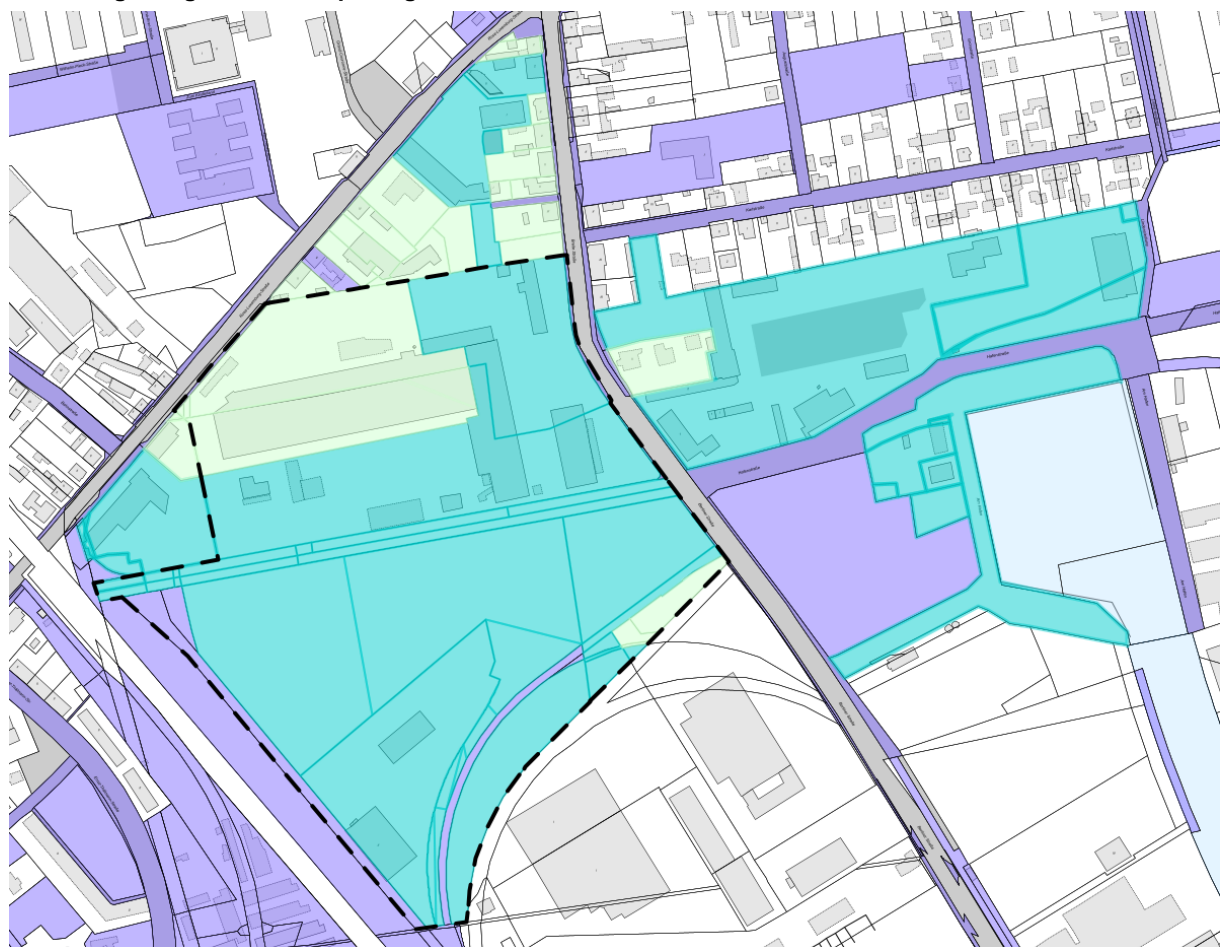
2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 2 und 3 der Flur 8, Gemarkung Velten an der Kremmener Bahn sowie ein Teil der Industriebahn (Flurstücke 60 und 61 der Flur 8, Gemarkung Velten) befinden sich im städtischen Eigentum.

Die Flurstücke 94, 101/4, 139 und 140 der Flur 7, Gemarkung Velten an der Rosa-Luxemburg-Straße sowie die Flurstücke 44 und 69 der Flur 8, Gemarkung Velten an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich im Privateigentum.

Die weiteren Flurstücke - 91/2, 101/6, 113 bis 116, 119 bis 122, 141 bis 144 der Flur 7, Gemarkung Velten sowie die Flurstücke 1/9, 1/10, 1/11, 47, 56, 57, 63, 68, 70 und 71 der Flur 8, Gemarkung Velten - befinden sich im Eigentum von privatwirtschaftlichen Unternehmen.

Abbildung 9: Eigentümermorphologie. Stand 2023.



2.5 Erschließung

2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen Rosa-Luxemburg-Straße (L20), Breite Straße (L172) und Berliner Straße (L172) erschlossen. In der Verlängerung der Breiten Straße ist das Gebiet mit der Innenstadt Veltens verbunden. Über die Berliner Straße kann die Autobahn A 111 und Berlin erreicht werden.

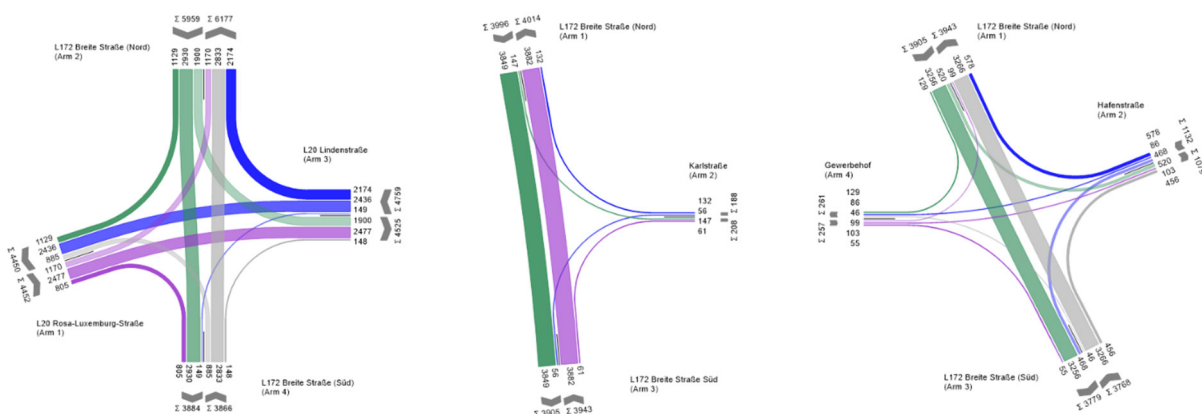
Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten³ erstellt. Im Rahmen der Situationsanalyse wurde das Verkehrsaufkommen an den folgenden Knotenpunkten erfasst:

- Rosa-Luxemburg-Straße (L20) / Lindenstraße (L20) / Breite Straße (L172),
- Breite Straße (L172) / Karlstraße
- Breite Straße (L172) / Hafenstraße

Der signalisierte Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Straße / Lindenstraße / Breite Straße nimmt durch das Zusammentreffen der L20 und der L172 eine zentrale Funktion im Hauptstraßennetz der Stadt Velten ein. Die Verkehrsbelastung an diesem Knoten ist relativ gleichverteilt. Die Lindenstraße weist eine Verkehrsbelastung von ca. 9.300 Kfz/24h auf, die Rosa-Luxemburg-Straße ca. 8.900 Kfz/24h, der nördliche Abschnitt der Breite Straße ca. 12.100 Kfz/24h und der südliche Abschnitt ca. 7.800 Kfz/24h.

Südlich des signalisierten Knotens schließen sich entlang der Breite Straße die beiden Knotenpunkte Karlstraße und Hafenstraße an. Die Karlstraße hat als Erschließungsstraße für die umliegenden Wohn- und Gewerbegrundstücke lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Die Querschnittsbelastung liegt bei ca. 400 Kfz/24h. Die Hafenstraße stellt eine Querverbindung zwischen der übergeordneten Breite Straße (L172) und der Kanalstraße dar und hat mit ca. 2.200 Kfz/24h eine deutlich größere Verkehrsbedeutung.

Abbildung 10: Ergebnisse Verkehrszählung an den Knotenpunkten Rosa-Luxemburg-Straße / Lindenstraße / Breite Straße, Breite Straße / Karlstraße und Breite Straße / Hafenstraße



³ „Ofenstadt Velten, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan 32“, Schlotthauer & Wauer Ingenieuresellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 21.10.2024 sowie

„Ofenstadt Velten, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan 32, Stellungnahme zur Planänderung mit Stand vom 24.02.2025“, Schlotthauer & Wauer Ingenieuresellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 14.03.2025



2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Bahnhofstraße, ca. 100 m. nördlich des Plangebietes, befindet sich die Bushaltestelle „Velten, Bahnhofstraße“. Hier verkehren die Buslinien 807, 816 und 824 der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH. Ca. 500 m südlich des Plangebietes, in der Berliner Straße, befindet sich die Bushaltestelle „Velten, Hennigsdorfer Straße“, die von der Buslinie 807 bedient wird. In der Lindenstraße, ca. 500 m östlich des Gebietes, befindet sich die Bushaltestelle „Velten, Lindensiedlung“, die von der Buslinie 816 bedient wird.

Zum Bahnhof „Velten“ beträgt die Entfernung ca. 500 m. Hier verkehren die Regionalbahnlinien RB 6 (Wittenberge – Berlin-Charlottenburg via S-Bhf. Hennigsdorf) und RB 55 (Hennigsdorf – Velten – Kremmen).

2.6 Altlasten

Zwei Flächen im Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel unter den Nummern ALKAT-Nr. 0336651012 (ehem. VELTAK-Ofenfabrik) und ALKAT-Nr. 0336651050 registriert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 im Jahr 2002 wurde eine Bodenuntersuchung⁴ durchgeführt. Seit 2002 wurden Flurstücksnummern geändert (Flst. 101/3) bzw. Flurstücke geteilt (Flst. 1/5). Zur Klarstellung sind die Flurstücksnummern mit den Ständen von 2004 bzw. 2024 in der nachfolgend dargestellten Tabelle aufgeführt.

ISAL-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück Stand 2002	Flurstück Stand 2024
0336651012	Velten	7	101/3, 101/4	101/4, 139
0336651050	Velten	8	1/5	44, 47, 63, 68, 69, 70, 71

In der Bodenuntersuchung wurden mehrere Recherchen bei der Stadt Velten, dem Landkreis Oberhavel und den Grundstückseigentümern durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen dieser Recherchen und mehrerer Ortsbesichtigungen wurde ein Beprobungsplan erstellt. Alle potenziell verdächtigen Bereiche wurden sondiert. Dazu gehören der Bereich des Generator-Kesselhauses und der Maschinenhalle in der Produktionshalle VELTAK, Rückbauflächen ehemaliger Werkteile I und II sowie die unbefestigten Flächen im südlichen ALBA-Gelände.

Insgesamt wurden 19 Bodenproben zur Laboruntersuchung übergeben. Davon ergaben 17 Proben die LAGA-Bewertung Z 0. Hier liegen keine signifikanten Belastungen vor.

In der Probe P-18 wurde ein erhöhter Blei-Gehalt festgestellt und in die Klasse Z 1.1 eingestuft.

Die Probe P-16 wurde mit LAGA > Z 2 eingestuft. Ursache war ein hoher Blei-Gehalt. Gemäß Untersuchungsbericht kann die oberflächennahe Belastung in beiden Proben z. B. aus Abbruchmaterialien, wie Bleirohren oder Anstrichstoffen, stammen.

Die Proben wurden zudem auf Grundlage der Maßnahmewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV ausgewertet. Die Probe P-18 erzeugt nach Prüfwert BBodSchV keinen Handlungsbedarf. Sie wurde aus der Rammkernsondierung RKS-10 auf dem Flurstück 187 der Flur 7, Gemarkung Velten entnommen. Das Flurstück 187 der Flur 7, Gemarkung Velten befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans.

⁴ „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002.



Die Probe P-16 würde nur für den Fall der Nutzung als Kinderspielplatz, Wohngebiet oder Park-/Freizeitanlage Handlungsbedarf erzeugen. Der Maßnahmewert für Gewerbe-/Industrie wird nicht überschritten. Die Probe P-16 wurde aus dem Flurstück 47 genommen. Das Flurstück befindet sich in der Altlastenverdachtsfläche mit der ALKAT-Nr.0336651050.

Zusätzlich wurde aus einem Pegel abstromseitig des ehemaligen Generator-Kesselhauses eine Grundwasserprobe entnommen und auf die Parameter PAK und Schwermetalle untersucht. Die Beprobung ergab keine Anzeichen für einen Schadstoffaustrag aus dem VELTAG-Gelände.

Für die Flurstücke 101/4 und 139 der Flur 7, Gemarkung Velten konnten keine schädlichen Bodenveränderungen nachgewiesen werden. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Gebietes konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht entkräftet werden. Daher empfiehlt der Gutachter, die Flurstücke weiterhin als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen (ALKAT-Nr. 0336651012).

Für die Flurstücke 44, 47, 63, 68, 69, 70, 71 der Flur 8, Gemarkung Velten hat eine Probe (P-16) auffällige Werte bei Blei ergeben. Die Werte wurden im oberen Bodenmeter gemessen. Deswegen empfiehlt der Gutachter, die Fläche weiterhin als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen (ALKAT-Nr. 0336651050).

Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vom 26.05.2025 kann von einer grundsätzlichen Sanierbarkeit des Plangebietes hinsichtlich der sich ergebenden Schutzbedürfnisse bei sensibler Nutzung (Wohnbebauung) ausgegangen werden.

2.7 Störfallbetriebe

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Referat T 21, vom 11.03.2024, befinden sich weder im Plangebiet selbst noch in einem relevanten Abstand dazu, Anlagen, welche der 12. BImSchV (Störfallbetriebe) unterliegen.

2.8 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

2.9 Wasserschutzgebiet

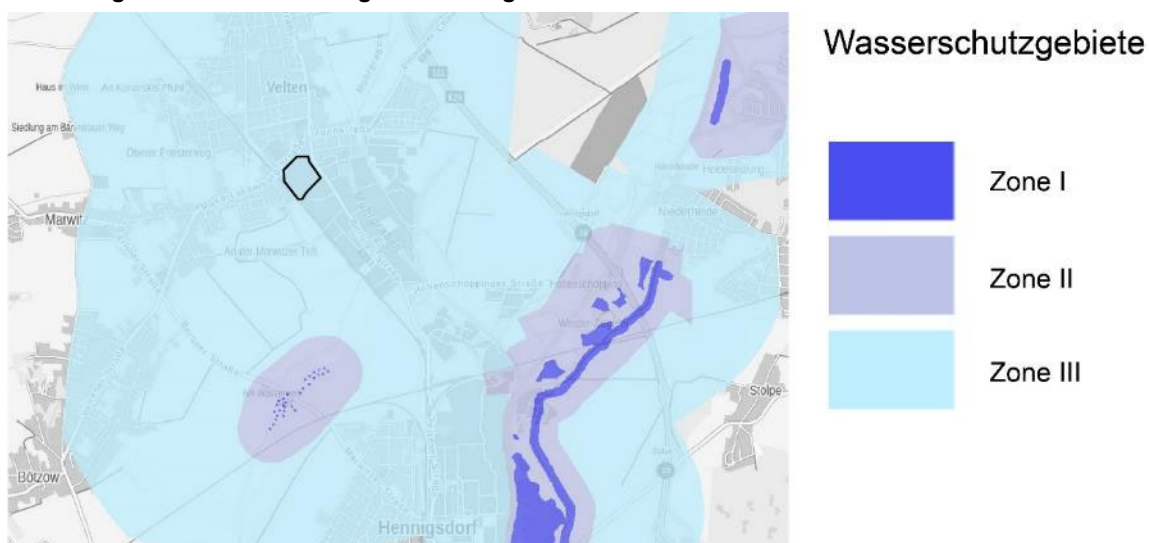
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Es gelten daher Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie:

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Nach § 49 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind in der Zone III Anlagen bestimmter Gefährdungsstufen unzulässig. § 49 Abs. 3 AwSV stellt besondere Anforderungen an zulässige Anlagen in der Zone III. Außerdem regelt § 49 AwSV die Ausnahmemöglichkeiten.

Die Anlage 1.1 der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung Brandenburg (Muster-WSGVO) enthält einen umfangreichen Katalog der in Schutzzone III in Betracht kommenden Schutzbestimmungen und verbotenen Handlungen. Im Verhältnis der WSGVO zur AwSV gilt, dass das Bundesrecht grundsätzlich abweichungsfest ist, § 49 Abs. 4 AwSV lässt unter bestimmten Randbedingungen Befreiungen im Einzelfall zu und § 49 Abs. 5 AwSV erlaubt weitergehende Regelungen in landesrechtlichen Verordnungen.

Abbildung 11: Wasserschutzgebiet Hennigsdorf



Quelle: © Landesamt für Umwelt Brandenburg. Auskunftsplattform Wasser.

2.10 Fernwärme

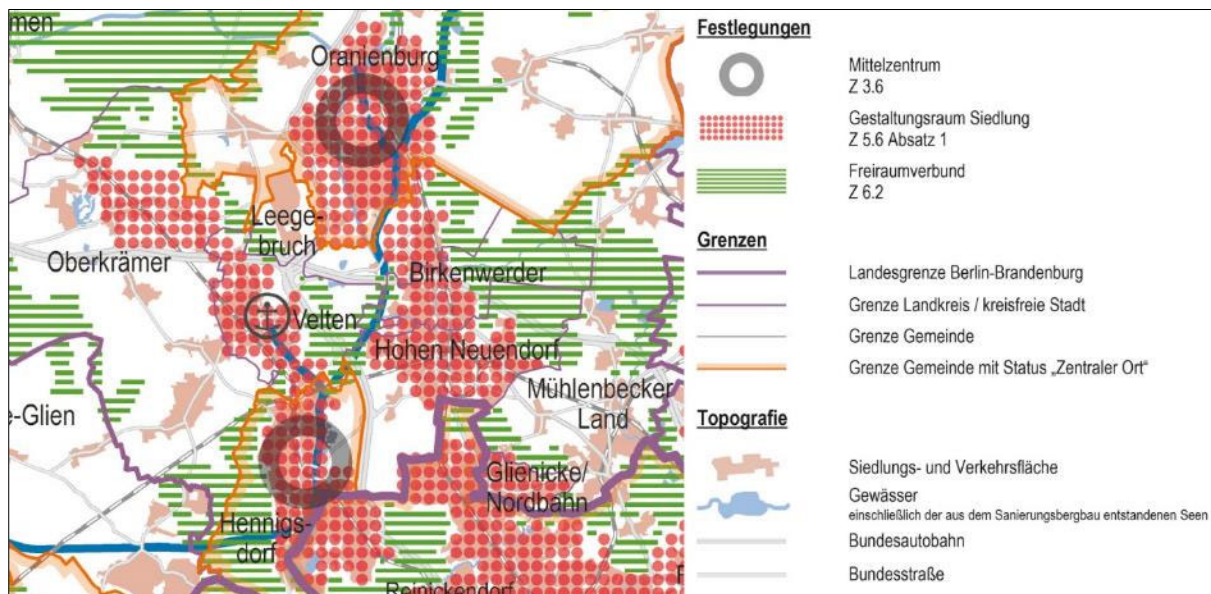
Das Plangebiet grenzt an den in § 2 FernWS i.V.m. Anlage 1 zu FernWS definierten Geltungsbereich. Zur Förderung regenerativer Energien würde die Stadt, bei Realisierung des Vorhabens, auf den Anschluss an das Fernwärmenetz hinwirken. Die Stadtwerke würden den Anschluss des Plangebietes an die Nutzung der nahegelegenen Fernwärmetrasse in der Nähe der Bahnhofstraße/Rosa-Luxemburg-Straße präferieren und realisieren.

3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der am 01.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) legt für die Stadt Velten keine landesplanerisch beachtliche Funktion fest. Gemäß Festlegungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und damit innerhalb des Bereichs, der im Berliner Umland den Schwerpunkt für die Entwicklung von Siedlungsflächen bildet. Das Plangebiet ist nicht Teil des Freiraumverbunds und ist nicht als Risikobereich Hochwasser gekennzeichnet. Der östlich des Plangebietes gelegene Hafen, ist im LEP HR als öffentlicher Binnenhafen dargestellt.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR



Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Die Stadt Velten befindet sich in den Verflechtungsbereichen der beiden Mittelzentren Hennigsdorf im Süden und Oranienburg im Norden.

Das Ziel 3.3 LEP HR sieht vor, dass in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb Zentraler Orte als Ziele der Raumordnung festzulegen sind. Grundfunktionale Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. Am 23.12.2020 ist der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel in Kraft getreten. In diesem Teilplan wird der Ortsteil Velten in der Stadt Velten als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

3.2 Regionalplanung

Für die Regionalplanung in der Stadt Velten im Landkreis Oberhavel ist die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Es gibt keinen wirksamen integrierten Regionalplan. Die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans wurde am 30.04.2019 durch die Regionalversammlung beschlossen. Bestandskräftige Regionalpläne sind die sachlichen Teilpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) und „Rohstoffsicherung“ (2012).

Die Regionalversammlung hat am 25.01.2023 die Neuaufstellung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in den Landkreisen

Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt werden. Der Sachliche Teilplan wird derzeit (Oktober 2025) noch erarbeitet, die förmliche Beteiligung wurde vom 18.12.2024 bis zum 18.03.2025 durchgeführt. Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 12.05.2025 begründen die geplanten Festlegungen des Regionalplans kein Konfliktpotenzial gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ trifft Aussagen zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Für die Stadt Velten erfolgt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsausweisung.

Im sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird Velten als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Festlegung steht den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 nicht entgegen.

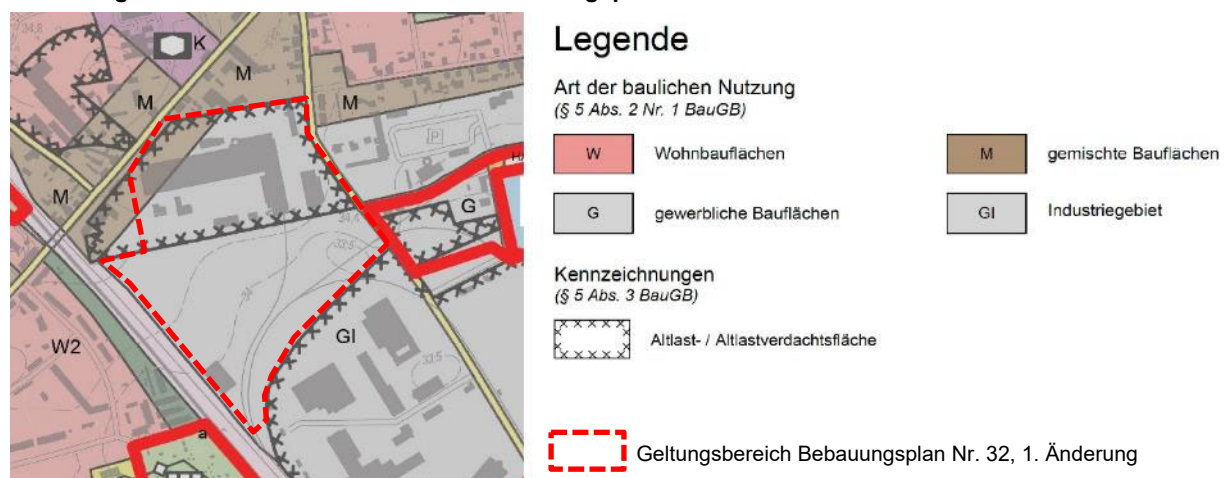
Der geplante Bebauungsplan ist mit den Zielen der Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Velten von 2002 stellt die Flächen entlang der Rosa-Luxemburg-Straße als gemischte Baufläche und die weiteren Flächen als Industriegebiet dar. Das nördliche Industriegebiet sowie der südliche Teil der gemischten Baufläche werden als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Das Gebiet ist von der Planänderung von 2018 nicht betroffen.

Die Darstellungen im FNP stehen der beabsichtigten Änderung der Art der Nutzung von Industrie- zu Gewerbegebiet grundsätzlich nicht entgegen. Es wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung aus den Darstellungen des FNPs entwickelt ist. Nach der beachtlichen Rechtsprechung des BVerwG 4 C 7472 vom 28.02.1975 ist eine Abweichung des Bebauungsplans vom FNP insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ i.S.v. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigt und der Bebauungsplan trotz der Abweichung, der Grundkonzeption des FNPs nicht widerspricht. Diese Grundkonzeption – die Entwicklung eines großen Industriegebiets entlang der Bahnstrecke und des Veltener Stichkanals im Süden des Stadtgebiets – wird durch die Abweichung im Bereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt und die Abweichung ist als geringfügig zu bewerten.

Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Velten



Quelle: Stadt Velten

Die Fläche östlich des Plangebiets ist von der Änderung 2018 betroffen und wird statt einer Sonderbaufläche „Hafen“, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

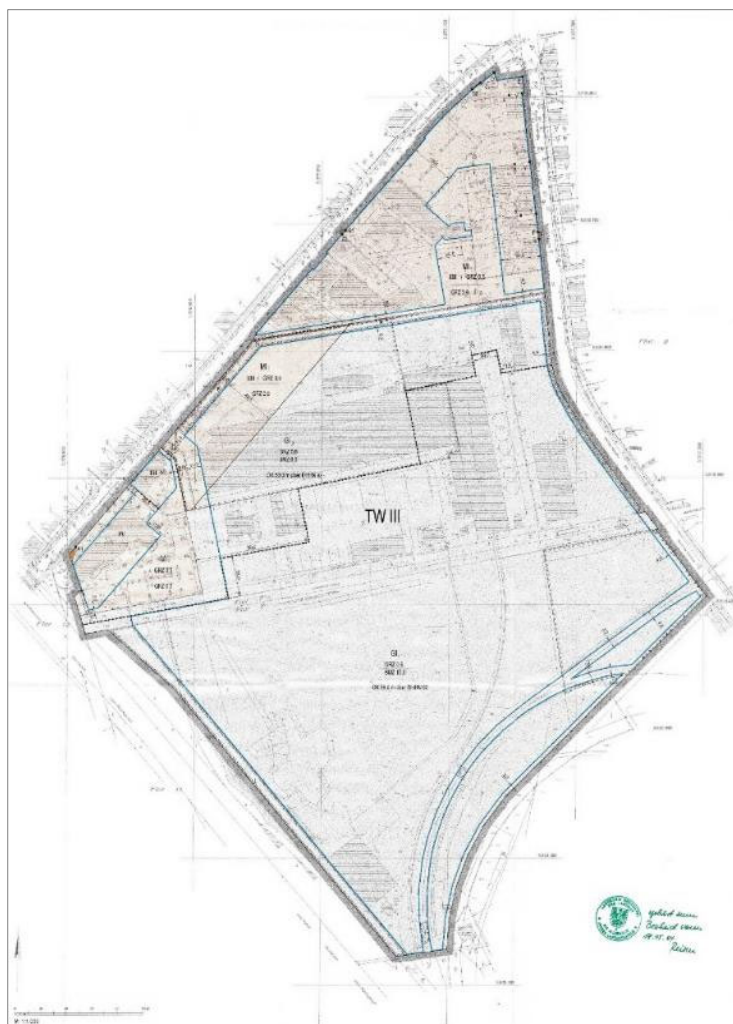
3.4 Geltendes Planungsrecht im Plangebiet

Die Stadt Velten hat 2004 den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ für das Plangebiet aufgestellt.

Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße werden die Mischgebiete MI1 und MI2 festgesetzt. Das Mischgebiet MI1 ist von der 1. Änderung nicht betroffen. Das Mischgebiet MI2 liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Für MI2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 und eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 3 Geschossen festgesetzt.

Für den südlichen Teil setzt der Bebauungsplan die Industriegebiete GI1 und GI2 fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden für beide Industriegebiete eine GRZ von 0,8, eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 und eine maximale Höhe von ca. 20 m festgesetzt. Für das Industriegebiet GI1 wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² am Tag und 50 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt. Für das Industriegebiet GI2 beträgt der flächenbezogene Schalleistungspegel 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht. Es handelt sich somit um eingeschränkte Industriegebiete im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

Abbildung 14: Bebauungsplan Nr. 32



Quelle: Stadt Velten

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat in ihrer Sitzung am 18.03.2021 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ für die Grundstücke im Bereich GI1, GI2 und MI2 aufzustellen. Zeitgleich wurde eine Veränderungssperre für die Flurstücke, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 in den Baufeldern GI1, GI2 und MI2 liegen, beschlossen. Die Veränderungssperre wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.02.2023 und erneut in der Sitzung vom 01.02.2024 verlängert bis zum 04.03.2025.

3.5 Informelle Planungen

3.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2007) wurde bis 2016 fortgeschrieben (INSEK 2015). Das INSEK 2015⁵ zeigt Entwicklungspotenziale und Handlungserfordernisse auf und benennt Leitbilder und Entwicklungsziele für die Stadtentwicklung. Die Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale werden im INSEK 2015 in zehn sektoralen Handlungsfeldern beschrieben.

Im Handlungsfeld „Stadtstruktur und Wohnen“ werden die Gewerbe- und Industriegebiete im Süden der Stadt beschrieben. Diese bilden den Eingangsbereich der Stadt und prägen das Stadtbild und das Image von Velten. Dies gilt insbesondere für den Bereich entlang der Berliner Straße, wo sich das Plangebiet befindet. Der Handlungsbedarf hinsichtlich der inneren und äußeren Stadteingänge wird hervorgehoben. Laut INSEK bestehen gestalterische und funktionale Defizite vor allem in den Randnutzungen, beispielsweise in den Kreuzungsbereichen der Rosa-Luxemburg-Straße / Bahnstraße oder Rosa-Luxemburg-Straße / Breite Straße. Diese sind geprägt von Leerstand, Brachen und fehlgenutzten Grundstücken. Auch die Situation am südlichen Stadteingang an der Berliner Straße, von der Autobahn kommend, stellt sich mit dem altmodischen Ortseingangsstein wenig einladend dar.

Im Handlungsfeld „Wirtschaft und Einzelhandel“ wird auf die lange Geschichte der Stadt als Produktions- und Wirtschaftsstandort hingewiesen. Die gewerbliche Entwicklung Veltens profitiert von der Nähe zu Berlin, von der guten verkehrlichen Anbindung sowie von den günstigen Grundstückspreisen. Das zeigt sich vor allem anhand der gestiegenen Auslastung der Gewerbegebiete, aber auch an der zunehmenden Knappheit von gewerblichen Bauflächen. Schwerpunktartig nachgefragte Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 5.000 m² stehen kaum noch zur Verfügung. Demnach besteht ein Bereitstellungsbedarf an gut erschlossen, gewerblichen Flächen. In der Nachverdichtung und ggf. Neuordnung bestehender Gewerbegebiete besteht die Chance, Flächenpotenziale zu generieren. Das INSEK weist besonders auf die großen Entwicklungspotenziale des gewachsenen Industrie- und Gewerbegebiets entlang der Berliner Straße hin – sowohl hinsichtlich der Ausschöpfung von Flächenpotenzialen als auch in Bezug auf die Neuprofilierung des Gewerbebestandes.

Weiterhin wird im Handlungsfeld „Wirtschaft und Einzelhandel“ festgestellt, dass die Innenstadt ihrer zentralen Funktion nur sehr eingeschränkt gerecht werden kann. Das Zentrum soll als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort gestärkt und wiederbelebt werden. Gleichzeitig möchte die Stadt Velten Neuansiedlungen und großflächige Erweiterungen von Einzelhandel außerhalb des Zentrums begrenzen. Zudem wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept hingewiesen.

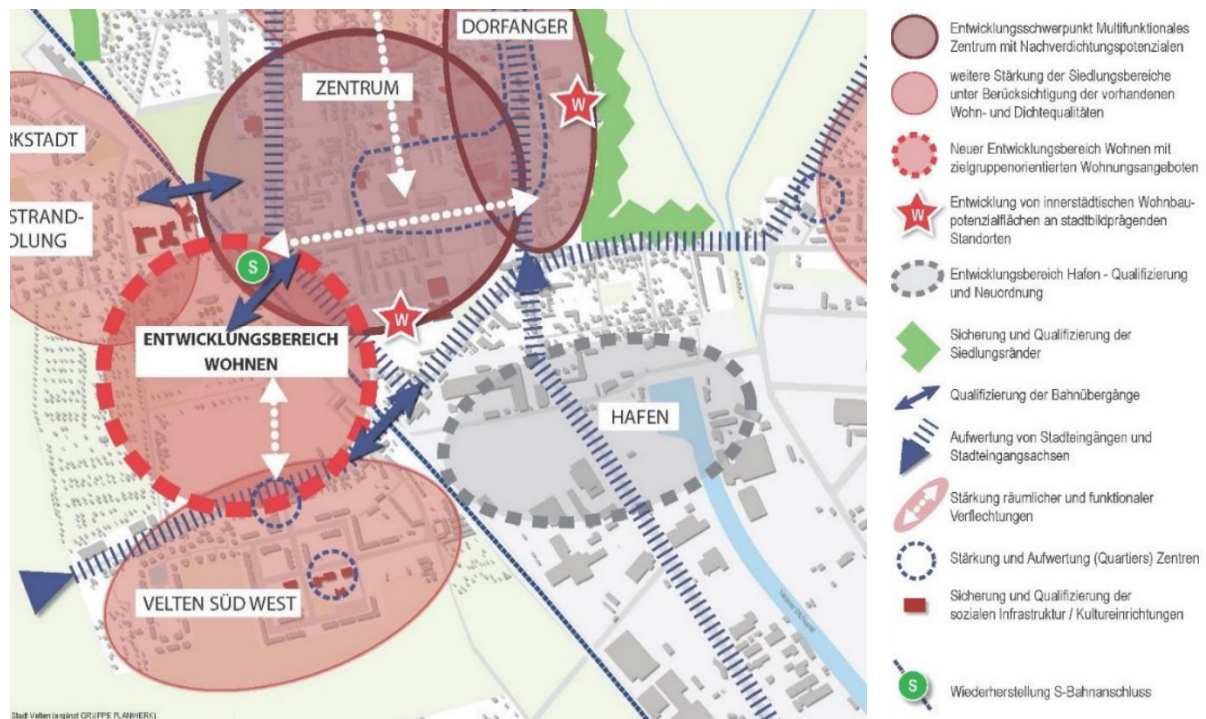
Das gesamtstädtische Leitbild setzt sich aus einem „Leitsatz“ und vier Leitbildbereichen zusammen. Der „Leitsatz“ „Ofenstadt Velten – Tradition trifft Innovation“ soll zum einen die Bedeutung Veltens als traditionellen Industriestandort und zum anderen die Entwicklung Veltens

⁵ „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK), Fortschreibung 2015“, Gruppe Planwerk, Berlin, September 2016

zu einem Standort für innovative, zukunftsorientierte Unternehmen, an dem man gut arbeiten, wohnen und leben kann, hervorheben. In dem Leitbildbereich „Zukunftsorientierter Gewerbestandort“ wird Velten als attraktiver Standort im RWK mit großen Potenzialen für vielfältige zukunftsorientierte mittelständische Unternehmen in verkehrsgünstiger Lage nahe Berlin beschrieben.

Die stadträumlichen und städtebaulichen Entwicklungsziele werden als übergeordnetes räumliches Entwicklungsmodell mit dem Zeithorizont 2035 zusammengefasst. Das räumliche Entwicklungsmodell 2035 stellt u. a. die gewerblichen Flächen dar, die prioritär weiterzuentwickeln und zu qualifizieren sind. Dazu gehört der Bereich um den Hafen und Berliner Straße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Abbildung 15: Räumliches Entwicklungsmodell 2035 (Ausschnitt)



Quelle: INSEK Velten, Fortschreibung 2015, GRUPPE PLANWERK

3.5.2 Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße

Im INSEK wird das Gewerbe- und Industriegebiet Berliner Straße als Standort mit Entwicklungspotenzial ausgewiesen. Um die Potenziale zu nutzen und das Gebiet zu reaktivieren, wurde das „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße⁶“ erstellt. In dem Konzept wird ein Zielbild für das Gesamtgebiet entwickelt und sechs Handlungsfelder definiert. Auf Basis des Zielbilds wurden Entwicklungsziele und Maßnahmen, gegliedert nach den Handlungsfeldern, abgeleitet. Für den Bebauungsplan sind vor allem folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen von Bedeutung:

⁶ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

- Handlungsfeld 1: Flächenaktivierung und -entwicklung
 - Reaktivierung von un- und untergenutzten Gewerbeflächen.
Mit der Konzentration auf die Entwicklung von Schlüsselflächen sollen positive Entwicklungsimpulse gesetzt werden, die auf die angrenzenden Flächen ausstrahlen und zur Aufwertung des gesamten Gebiets beitragen.
 - Ausschöpfung von Flächenpotenzialen.
Der nördliche Bereich entlang der Rosa-Luxemburg- Straße bietet sich für eine kleinräumige Kombination von Arbeiten und Wohnen an.
 - Unterstützung neuer Grundstückszuschnitte
Durch den An- und Verkauf von benachbarten oder nahegelegenen Grundstücken entstehen Chancen zur Neuaufeilung bzw. Neuordnung von Grundstücksverhältnissen
- Handlungsfeld 2: Nutzungsmischung, Profilierung und Ansiedlungsmanagement
 - Attraktivitätssteigerung durch neue Nutzungen.#
Der bestehende Schwerpunkt u. a. auf Recyclingbetrieben soll weiterentwickelt werden, indem arbeitsplatzintensivere und innovative Nutzungen den bestehenden Branchenmix sinnvoll ergänzen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach kleineren Flächen sollten Angebote für mittelständische Unternehmen geschaffen werden. Dadurch kann sich der Standort langfristig zu einem hochwertigen Gewerbegebiet entwickeln.
- Handlungsfeld 4: Städtebau, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität
 - Verbesserung der städtebaulichen Einbindung des Gewerbegebietes.
Das Gewerbegebiet soll städtebaulich mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem umgebenden Stadtraum besser verzahnt werden.
 - Schaffung von Aufenthaltsräumen
Arbeitskräfte in der Berliner Straße haben wenig Alternativen, um ihre Mittagspause außerhalb des unmittelbaren Betriebsgeländes zu verbringen. Attraktive Pausen- und Aufenthaltsräume sind sowohl für die Mitarbeitenden als auch Besucher wichtig, um einen Ort des Verweilens und des Austauschs zu haben.
 - Maßnahme 4.2: Aufenthaltsort für Mitarbeitende.
Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität z. B. durch Taschenparks.

Um die Ressourcen der Stadtverwaltung zu bündeln und konkretere Schritte in prioritären Handlungsräumen zu erarbeiten, wurden drei Fokusräume ausgewählt, die die größten Handlungsbedarfe bzw. Entwicklungspotenziale bieten. Fokusraum 1 – ehemaliges Veltak-Areal und dessen südliches Umfeld – überlappt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

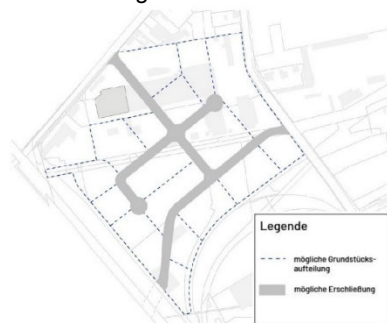
Für den Fokusraum 1 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Stadtverträgliche Entwicklung im Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe/Industrie als Misch- und Gewerbegebiet
- Hohe städtebauliche Qualität der Neuentwicklung als Vorbild für weitere private Vorhaben im Gewerbegebiet
- Ansiedlung höherwertiger Unternehmen (nichtstörendes Gewerbe) mit attraktiven, gut bezahlten Jobs für die ansässige Bevölkerung
- Umsetzung von Ansprüchen des Umweltschutzes, der Energieeffizienz und Klimaanpassung, Ressourcenschonung im Bau und Betrieb

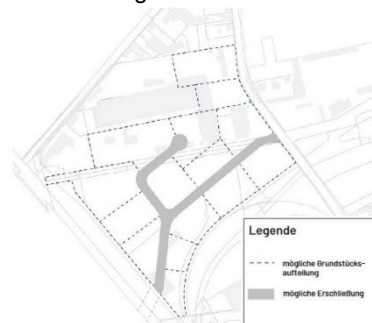
Um die Potenziale des Fokusraums zu nutzen, bedarf es einer Neuerschließung und grundlegenden Neuordnung. Im Entwicklungskonzept wurden mehrere Erschließungsvarianten skizziert. Alle Varianten gehen von einer Querverbindung von der Berliner Straße zur Ernst-Thälmann-Straße mit einer Unter- oder Überführung an den Bahngleisen aus. Eine solche Querspange würde die stark von Durchgangsverkehr belastete Rosa-Luxemburg-Straße entlasten. Diese Maßnahme wäre im Zusammenhang mit dem zukünftigen S-Bahn-Anschluss Velten von besonderer Bedeutung, da sich daraus eine starke Zunahme der Schließungszeiten des Bahnübergangs an der Rosa-Luxemburg-Straße ergeben und die Errichtung einer Unterführung an diesem Standort mit sehr großem Aufwand und entsprechenden Kosten umsetzbar wäre.

Abbildung 16: Erschließungsvarianten

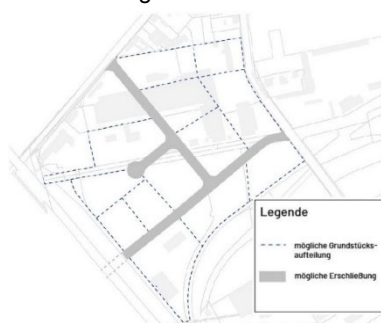
Erschließungsvariante 1



Erschließungsvariante 2



Erschließungsvariante 3



Quelle: Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße

Das Entwicklungskonzept weist die Variante 1 als Vorzugsvariante aus.

Zur weiteren Entwicklung des ehemaligen Veltak-Areals und dessen südlichen Umfelds werden mehrere Maßnahmen vorgeschlagen. Um aus Sicht der Kommune nachteilige Vorhaben auf den Grundstücken des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 32 zu verhindern und wünschenswerte Entwicklungen zu befördern, wird die Durchführung eines Änderungsverfahrens empfohlen. Das Verfahren soll mit der Konkretisierung der Planungsvorstellungen beginnen. Die Planung der verkehrlichen Infrastrukturen, insbesondere die Erschließungsplanung sowie eine mögliche Unterführung der Bahngleise, ist dabei die zentrale Voraussetzung für die Neuordnung des gesamten Areals.

3.5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept⁷ (EZK) wurde 2010 beschlossen und 2012 bzw. 2015⁸ fortgeschrieben. Mit dem EZK formuliert die Stadt Velten ihre Grundsätze und Ziele für ihre Einzelhandelsentwicklung.

Im EZK wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche („Innenstadtzentrum“ und „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“) sowie drei ergänzende, dezentrale Nahversorgungsstandorte („Breite Straße“, „Poststraße“ und „Lindenstraße“) festgelegt. Die zentrenrelevanten und die nahversorgungsrelevanten Sortimentgruppen werden in der „Veltener Liste“ definiert.

Gemäß des im EZK formulierten Konzentrationsziels, sind die zentrenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in den beiden zentralen Versorgungsbereichen sowie in den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten zu konzentrieren.

Gemäß der Zielstellung für Gewerbegebiete, sollen diese vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben vorbehalten bleiben. Damit soll sichergestellt werden, dass ausreichende Grundstücksflächen für Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, zur Verfügung stehen. Zudem sollen Bodenpreissteigerungen als Folge von erhöhter Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindert werden.

Um die Entwicklung ansässiger Gewerbebetriebe und die Neuansiedlung weiterer Betriebe zu fördern, soll unter bestimmten Bedingungen ein begrenzter Verkauf von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich sein. Daher schafft das EZK eine Sonderregelung für das so genannte „Handwerkerprivileg“ bzw. für den „Werksverkauf“:

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sollen zugelassen werden, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist,
- eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 150 m² für zentrenrelevante Sortimente und
- max. 150 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Die Verkaufsflächenobergrenzen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen erfolgen mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Obergrenzen ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten:

Zentrenrelevante Sortimente: Die Obergrenze von 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb erschließt sich aus den für die zentralen Versorgungsbereiche üblichen Betriebsgrößen des Fachhandels:

- Im Innenstadtzentrum belegt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zu 96% Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 150 m².

⁷ „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Velten“, die Raumplaner, Oberkrämer und Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, November 2010

⁸ „Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Velten“, Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, Juli 2012 bzw. Mai 2015.



- Im Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain belegt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließlich (zu 100%) Verkaufsflächengrößen unterhalb von 150 m².

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Die Obergrenze von 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb erschließt sich aus den für Velten maßgeblichen Betriebsgrößen der kleinteiligen, dezentralen Nahversorgung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten.

Mit Blick auf diese für Velten typische Ausgangssituation wird die Einführung einer Obergrenze aus zwei städtebaulichen Erwägungen erforderlich:

- Auf größeren Flächen wäre eine umfangreichere Angebotsbreite und -tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Werden diese im weiteren Stadtgebiet realisiert, ginge dies vor allem zulasten des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“.
- Verlagerungen aus dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ ins weitere Stadtgebiet sollen vermieden werden.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente haben laut EZK keinen Einfluss auf die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte. Daher bedürfen diese Sortimente keiner Reglementierung. Die Gesamtgröße kann bei einem Betriebskonzept, das nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente vorsieht, daher deutlich umfangreicher als die zulässige Obergrenze für die zentrenrelevanten Sortimente ausfallen.

4 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf soll den Zielen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 und des „Entwicklungskonzepts Gewerbegebiet Berliner Straße“⁹ entsprechen. Das Plangebiet soll zu einem hochwertigen Gewerbegebiet mit einer kleinräumigen Kombination von Arbeiten und Wohnen und mit einer besseren städtebaulichen Einbindung in die Umgebung entwickelt werden. Langfristig soll eine Querung der Kremmener Bahn im Westen möglich sein.

4.1 Vorkonzepte

In einer ersten Stufe wurden alternative städtebauliche Lösungen untersucht und mehrere Vorkonzepte entwickelt. Gemeinsam für alle Vorkonzepte ist ein Anschluss an die Breite Straße/Berliner Straße gegenüber der Hafenstraße im Osten und eine mögliche zukünftige Querung der Kremmener Bahn im Westen. Alle Vorkonzepte wurden sowohl mit als auch ohne Anschluss an die Rosa-Luxemburg-Straße im Norden dargestellt. Zusätzlich waren mehrere vorhandene Leitungen in der Verlängerung der Hafenstraße zu beachten.

In Anlehnung an das „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“ wurden Varianten mit und ohne Erhalt des Betriebes AWU am bisherigen Standort geprüft.

4.1.1 Vorkonzept 1

Die Haupteerschließungsstraße wird parallel zur AWU-Grundstücksgrenze geführt. Dies bietet die Möglichkeit, sie in einer geraden Linie über oder unter der Bahntrasse zu verlängern. Eine zweite Straße erschließt zusammen mit zwei Stichstraßen den nördlichen Bereich bzw. verbindet das Plangebiet mit der Rosa-Luxemburg-Straße. Die vorhandenen Leitungen verlaufen über nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke.

Abbildung 17: Vorkonzept 1



⁹ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

4.1.2 Vorkonzept 2

Das Vorkonzept 2 geht von einer Verlagerung des Betriebes AWU an einem anderen Standort aus. Somit kann die Haupteerschließung parallel zum Industriegleis im Süden verlaufen. Eine Querung der Kremmener Bahn kann voraussichtlich nur mit einer Kurve unter bzw. über den Bahngleisen realisiert werden. Das nördliche Plangebiet wird über eine ca. 200 m lange Stichstraße erschlossen. Wie im Vorkonzept 1 verlaufen die vorhandenen Leitungen über nicht überbaubare Teile der Baugrundstücke.

Abbildung 18: Vorkonzept 2



4.1.3 Vorkonzept 3

Die Haupteerschließung wird über die vorhandenen Leitungen gelegt. Somit können alle Baugrundstücke optimal ausgenutzt werden. Die weiteren Teile des Plangebietes werden über Stichstraßen, die in Norden parallel zur Breite Straße verlaufen, erschlossen. Eine der Stichstraßen kann bis zur Rosa-Luxemburg-Straße verlängert werden. Die Kremmener Bahn kann in der Verlängerung einer weiteren Stichstraße gequert werden.

Abbildung 19: Vorkonzept 3



4.2 Städtebauliches Konzept

4.2.1 Städtebauliches Konzept - Vorentwurf

Das städtebauliche Konzept basiert auf Vorkonzept 3. Das Gebiet wird in einen südlichen und einen nördlichen Bereich gegliedert. Angrenzend an die sensibleren Nutzungen entlang der Rosa-Luxemburg-Straße im Norden, wird eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorgesehen. In den südlichen Bereich angrenzend an vorhandene Industrie- und Logistikbetriebe, werden Gewerbe- und Industrienutzungen geplant. Der nördliche und der südliche Bereich werden durch einen öffentlichen Park voneinander getrennt. Der öffentliche Park und straßenbegleitende Baumpflanzungen tragen zu einer höheren Aufenthaltsqualität und zum gewünschten Charakter eines hochwertigen Gewerbeparks bei.

Die bauliche Dichte steigt von Norden nach Süden. An der Grenze zu der vorhandenen kleinteiligen Bebauung, sind im nördlichen Bereich drei- bis viergeschossige Wohn- und Bürogebäude geplant. Im südlichen Bereich grenzen viergeschossige Büro- und Gewerbebauten an den Park an. Südlich der Erschließungsstraße sind größere Gewerbehallen vorgesehen.

Beide Bereiche haben ihre eigene Haupteinschließung mit separaten Anschlüssen an die Breite Straße bzw. die Berliner Straße. Im südlichen, gewerblich geprägten Bereich ist mit mehr Schwerlastverkehr zu rechnen. Daher hat die Erschließung in diesen Bereich einen etwas breitere Querschnitt. Um die Erschließung im gesamten Plangebiet auch bei z. B. Straßenarbeiten oder Verkehrsunfällen zu sichern, sind die beide Bereiche über eine weitere Straße miteinander verbunden.

Abbildung 20: Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)



4.2.2 Städtebauliches Konzept - Entwurf

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind mehrere Hinweise zur Planung eingetroffen. Aufgrund der Hinweise wurde das städtebauliche Konzept angepasst.

Basierend auf genaueren Informationen zur Lage der vorhandenen Leitungen, wurde die Planstraße A leicht korrigiert. Um die vorhandene ehemalige Ofen-Fabrik an der Rosa-Luxemburg-Straße erhalten zu können, entfällt die Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich. Um den Anschluss an die zukünftige Bahnquerung zu optimieren, wurde die Lage der Planstraße C angepasst. Die öffentliche Grünfläche wird durch private Pflanzflächen ersetzt.

Abbildung 21: Städtebauliches Konzept - Entwurf



Sollte die vorhandene Ofen-Fabrik nicht erhalten werden, kann der Bereich mit einer neuen Bebauung entwickelt werden. Für diesen Fall sieht das städtebauliche Konzept eine straßenbegleitende Bebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße vor.

Abbildung 22: Städtebauliches Konzept – Weiterentwicklung



4.2.3 Städtebauliches Konzept - Erneuter Entwurf

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind weitere Hinweise zur Planung eingetroffen. Auch wenn die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus formalen Gründen (aufgrund eines fehlerhaften Links) wiederholt wird, wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Aufgrund von Hinweisen, sowohl von Behörden als auch von der Öffentlichkeit, wurde das städtebauliche Konzept nochmals angepasst, vor allem bezüglich der Erschließung.

Die Bahnquerung wird als optionale Lösung dargestellt. Sollte die Querung nicht hergestellt werden, können in diesem Bereich größere Gebäude errichtet werden.

Die Erschließung des vorhandenen Betriebs der AWU erfolgt über die angrenzenden Grundstücke.

Abbildung 23: Städtebauliches Konzept – ohne Bahnquerung



Abbildung 24: Städtebauliches Konzept – mit Bahnquerung



5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wird das Gebiet entlang der Rosa-Luxemburg-Straße als Mischgebiet festgesetzt. Im „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße¹⁰“, Handlungsfeld 1: Flächenaktivierung und -entwicklung, wird festgestellt, dass der nördliche Bereich sich für eine kleinräumige Kombination von Arbeiten und Wohnen anbietet. Im Handlungsfeld 4: Städtebau, Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität, wird die bessere Verzahnung des Gewerbegebietes mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem umgebenden Stadtraum als Ziel genannt. Daher sieht das städtebauliche Konzept eine Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe im Norden des Plangebietes vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Im Mischgebiet MI werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer städtebaulich integrieren. Insbesondere Tankstellen tragen in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und den dadurch entstehenden Lärm- und Luftemissionen bei, da sie im Tag- und Nachtbetrieb von einem großen Kundenkreis aufgesucht werden. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Rosa-Luxemburg-Straße. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Gemäß § 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiete allgemein (im gewerblich geprägten Teilen von Mischgebiete) bzw. ausnahmsweise (in den weiteren Teilen) zulässig. Der von Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen ausgehende Trading-down-Effekt¹¹ würde negative Auswirkungen auf die im Mischgebiet MI zulässige Wohnnutzung sowie auf die benachbarten Urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 haben. Daher werden diese Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, unzulässig.

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Unterarten „Spielhallen“,

¹⁰ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

¹¹ Als „Trading-down-Effekt“ wird in der Stadt- und Raumplanung eine Entwicklung bezeichnet, bei der ein Gebiet z. B. durch Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird.



„Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch den Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie den drei Unterarten von Vergnügungsstätten nicht berührt.

5.1.2 Urbanes Gebiet

Um den Zielen des „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße¹²“ (kleinräumige Kombination von Arbeiten und Wohnen im nördlichen Bereich, Verbesserte städtebauliche Einbindung des Gewerbegebietes) zu entsprechen, wird eine Mischung aus Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Einrichtungen zwischen der Planstraße D und den Gewerbegebieten im städtebaulichen Konzept geplant. In diesem Bereich sind ein etwas niedrigerer Wohnanteil und ein etwas höherer Gewerbeanteil als im benachbarten Mischgebiet vorgesehen. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden hier die Urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Der von Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen ausgehende Trading-down-Effekt¹³ würde negative Auswirkungen auf die in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 zulässige Wohnnutzung sowie auf das benachbarte Mischgebiet MI haben. Daher werden diese Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 werden die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer städtebaulich integrieren. Sie tragen in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und den dadurch entstehenden Lärm- und Luftemissionen bei, da sie im Tag- und Nachtbetrieb von einem großen Kundenkreis aufgesucht werden. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Rosa-Luxemburg-Straße. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 4

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zweckbestimmung der Urbanen Gebiete wird durch den Ausschluss von Tankstellen und drei Unterarten von Vergnügungsstätten nicht berührt.

¹² „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

¹³ Als „Trading-down-Effekt“ wird in der Stadt- und Raumplanung eine Entwicklung bezeichnet, bei der ein Gebiet z. B. durch Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird.

5.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Südlich der Urbanen Gebiete sieht das städtebauliche Konzept eine gewerbliche Nutzung vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um einen Konflikt mit den sensiblen Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden, werden Emissionskontingente für die Gewerbegebiete festgesetzt (siehe Kapitel 5.11 „Immissionsschutz“). Daher werden die Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1.1 bis GEe 2 festgesetzt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 07.03.2019 - 4 BN 45.18) ist eine Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes in verschieden hohe Emissionskontingente nur dann von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von der Emissionsbeschränkung ausgenommen wird oder explizit dargelegt wird, dass es sich um eine Gliederung mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander handelt. Vorliegend handelt es sich um eine Gliederung mehrerer Gewerbegebiete der Stadt Velten im Verhältnis zueinander. In der Stadt Velten gibt es mehrere Gewerbegebiete in denen typische gewerbliche Nutzungen unkontingentiert zulässig sind (z. B. Bebauungsplan Nr. 10.1 Teilbereich A "Businesspark-Wall AG" und Bebauungsplan Nr. 10.2 Teilbereich A "Business-Park Velten- Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring"). Die ausschließliche Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist somit zulässig.

Um Gefahren für die schutzwürdigen Nutzungen in den direkt angrenzenden Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2, im Mischgebiet MI sowie in der Umgebung vorzubeugen, ist ein Ausschluss von Störfallbetrieben geboten. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben – hier deren Gefahrenpotenzial – gegliedert. Um trotzdem eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Störfallbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausnahme gilt, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Betriebe und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen ausgehen können, ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den nächst gelegenen Schutzobjekten eingehalten werden.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 2 werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenverbrauchs und Erscheinungsbildes nur schwer städtebaulich integrieren. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Rosa-Luxemburg-Straße. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, nicht zulässig.

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art grundsätzlich zulässig. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten¹⁴ sind zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Veltener Liste“ im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Veltener Liste“ sind in den beiden zentralen Versorgungsbereichen sowie in den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten zu konzentrieren.

Die Gewerbegebiete der Stadt Velten sollen vorrangig nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen insbesondere für Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der erhöhten Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Um den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu entsprechen, den Verbrauch von Gewerbeflächen einzudämmen und Bodenpreissteigerung als Folge der erhöhten Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe zu verhindern, wird die Unterart „Einzelhandelsbetriebe“ in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1 bis GEE 2 ausgeschlossen.

Gemäß der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Gewerbegebiete, soll Gewerbetreibenden ermöglicht werden, ihre Produkte am Ort ihrer Entstehung in geringfügigem Umfang an Endverbraucher zu verkaufen („Werksverkauf“). Mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte, werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt.

In ihrer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 28.02.2024, sieht der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. ein Bedarf an Werksverkauf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² je Betrieb.

Um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entsprechen und den Forderungen den Handelsverband als Repräsentant der Gewerbetreibende entgegenzukommen, wird Werksverkauf unter bestimmte Bedingungen und mit einer begrenzten Größe, von der Festsetzung ausgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterart „Einzelhandelsbetriebe“, nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 ansässigen Betrieb zugehörig sind und Waren anbieten, die am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert werden („Werksverkauf“), mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb.

¹⁴ „Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Velten“, Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, Juli 2012 bzw. Mai 2015.

Gemäß dem „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße¹⁵“, Handlungsfeld 2: Nutzungsmischung, Profilierung und Ansiedlungsmanagement, sollen Angebote für mittelständische Unternehmen auf kleineren Grundstücken geschaffen werden. Somit soll der Standort langfristig zu einem hochwertigen Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Plangebiet wird als Fokusraum 1 definiert. Als Ziele für den Fokusraum 1 werden u. a. „Hohe städtebauliche Qualität der Neuentwicklung als Vorbild für weitere private Vorhaben im Gewerbegebiet“ und „Ansiedlung höherwertiger Unternehmen (nichtstörendes Gewerbe) mit attraktiven, gut bezahlten Jobs für die ansässige Bevölkerung“ genannt.

In Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe und Betriebe der Abfallwirtschaft als Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art grundsätzlich zulässig. Aufgrund ihres Flächenverbrauchs, Erscheinungsbildes und Erzeugung von Schwerlastverkehr sind Logistikbetriebe und Betriebe der Abfallwirtschaft mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes Gewerbegebiet Berliner Straße nicht vereinbar. Daher werden die Unterarten „Logistikbetriebe“ und „Betriebe der Abfallwirtschaft“ in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 2 ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 ist ein Betrieb der Abfallwirtschaft (Papierrecycling) ansässig und weiterhin zulässig. An der Berliner Straße, der Kanalstraße und dem Heidering sind mehrere Logistikbetriebe vorhanden. Unbebaute Grundstücke mit einer für Logistikbetriebe passenden Größe stehen in diesen Bereichen für weitere Betriebe zur Verfügung. Somit haben neue Logistikbetriebe und Betriebe der Abfallwirtschaft weiterhin die Möglichkeit, sich in der Stadt Velten zu etablieren.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterarten „Logistikbetriebe“ und „Betriebe der Abfallwirtschaft“, nicht zulässig.

Das Flurstück 47, Flur 8, Gemarkung Velten, befindet sich in der Altlastenverdachtsfläche mit der ALKAT-Nr.0336651050 (siehe auch Kapitel 2.6 „Altlasten“). In der im Jahr 2002 durchgeführten Bodenuntersuchung¹⁶, wurde in einer Bodenprobe vom Flurstück 47, Flur 8, Gemarkung Velten ein erhöhter Blei-Gehalt festgestellt. Der Maßnahmewert nach BBodSchV für Gewerbe-/Industrie wird nicht überschritten. Gemäß Untersuchungsbericht würde die Probe nur für den Fall der Nutzung als Kinderspielplatz, Wohngebiet oder Park-/Freizeitanlage Handlungsbedarf erzeugen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Um sicherzustellen, dass keine Wohnungen auf der Altlastenverdachtsfläche errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

¹⁵ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021.

¹⁶ GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten, Juli 2002.

Der von Spielhallen, Wettbüros und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen ausgehende Trading-down-Effekt¹⁷ würde negative Auswirkungen auf die in den benachbarten Urbanen Gebieten und Mischgebieten zulässige Wohnnutzung haben. Daher werden diese Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zweckbestimmung der eingeschränkten Gewerbegebiete wird durch den Ausschluss von Tankstellen, Wohnungen, drei Unterarten von Gewerbebetrieben und drei Unterarten von Vergnügungsstätten nicht berührt.

Im Rahmen des Projekts i2030 des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg GmbH (VBB), ist die Verlängerung der S-Bahnlinie S25 von Hennigsdorf nach Velten geplant. Mit dem daraus entstehenden zusätzlichen Bahnverkehr werden die Schließungszeiten des Bahnübergangs an der Rosa-Luxemburg-Straße deutlich steigen. Die Errichtung einer Unterführung an der Rosa-Luxemburg-Straße wäre mit sehr großem Aufwand und entsprechenden Kosten verbunden. Daher sieht das „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße¹⁸“ eine Querverbindung zwischen der Berliner Straße und der Ernst-Thälmann-Straße mit einer Unter- oder Überführung an den Bahngleisen vor. Das städtebauliche Konzept setzt diese Verbindung mit der Planstraße C zwischen Planstraße B und den Bahngleisen um.

Eine konkrete Planung für die Verbindung ist im Jahr 2026 jedoch nicht vorhanden. Mit einer Umsetzung ist bis Mitte der 2030er Jahre nicht zu rechnen. Eine Entwicklung anderer Nutzungen auf den für die Planstraße C notwendigen Flächen, soll nicht verhindert werden. Daher wird festgesetzt, dass die Planstraße C ab 31.12.2034 zulässig ist, wenn die Fläche bis dahin nicht als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt wurde. Siehe auch Kapitel 5.4.1 Innere Erschließung.

Textliche Festsetzung Nr. 11

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, ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausschließlich die in der Nebenzeichnung festgesetzte Nutzung als private Straßenverkehrsfläche zulässig.

5.1.4 Eingeschränkte Industriegebiete

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ von 2004 wird ein Großteil des Plangebietes als Industriegebiet festgesetzt. Der südliche Teil wird von den Anlagen der hier ansässigen Recyclingfirma geprägt. Diese Anlagen sind in Anbetracht des Störgrades nur in Industriegebieten GI zulässig. Um den Bestandsbetrieb in diesem Bereich zu sichern, wird hier die Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO übernommen.

Um einen Konflikt mit den sensiblen Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden, werden Emissionskontingente für die Industriegebiete festgesetzt (siehe Kapitel 5.11 „Immissionsschutz“).

¹⁷ Als „Trading-down-Effekt“ wird in der Stadt- und Raumplanung eine Entwicklung bezeichnet, bei der ein Gebiet z. B. durch Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird.

¹⁸ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021.

Daher werden die Industriegebiete nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als eingeschränkte Industriegebiete Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 festgesetzt.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschluss vom 07.03.2019 - 4 BN 45.18) ist eine Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes in verschieden hohe Emissionskontingente nur dann von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von der Emissionsbeschränkung ausgenommen wird oder explizit dargelegt wird, dass es sich um eine Gliederung mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander handelt. Vorliegend handelt es sich um eine Gliederung mehrerer Industriegebiete der Stadt Velten im Verhältnis zueinander. In der Stadt Velten gibt es mehrere Industriegebiete in denen Industrienutzungen unkontingentierte zulässig sind (z. B. Industriegebiet Berliner Straße). Die ausschließliche Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist somit zulässig.

Um Gefahren für die schutzwürdigen Nutzungen in den direkt angrenzenden Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2, im Mischgebiet MI sowie in der Umgebung vorzubeugen, ist ein Ausschluss von Störfallbetrieben geboten. Dabei wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben – hier deren Gefahrenpotenzial – gegliedert. Um trotzdem eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Störfallbetriebe ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausnahme gilt, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Betriebe und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen ausgehen können, ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den nächst gelegenen Schutzobjekten eingehalten werden.

Tankstellen tragen in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und den dadurch entstehenden Lärm- und Luftemissionen bei, da sie im Tag- und Nachtbetrieb von einem großen Kundenkreis aufgesucht werden. Die eingeschränkten Industriegebiete sind über die Planstraßen A und B erschlossen. Die Planstraßen A und B führen durch die eingeschränkten Gewerbegebiete, die sich langfristig zu einem hochwertigen Gewerbepark mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln sollen. Daher werden die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 ausgeschlossen. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Rosa-Luxemburg-Straße. Damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 13

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, nicht zulässig.



Logistikbetriebe sind in Industriegebieten, wie in Gewerbegebieten, als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art grundsätzlich zulässig. Gemäß dem „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße¹⁹“ soll das Plangebiet langfristig zu einem hochwertigen Gewerbegebiet mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt werden. Aufgrund ihres Flächenverbrauchs, Erscheinungsbildes und Erzeugung von Schwerlastverkehr sind Logistikbetriebe mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes Gewerbegebiet Berliner Straße nicht vereinbar. Daher wird die Unterart „Logistikbetriebe“ in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1 bis Gle 2 ausgeschlossen.

Im Industriegebiet Berliner Straße und rund um den Hafen sind mehrere Logistikbetriebe vorhanden. Unbebaute Grundstücke mit einer für Logistikbetriebe passenden Größe stehen in diesen Bereichen für weitere Betriebe zur Verfügung. Somit haben neue Logistikbetriebe weiterhin die Möglichkeit, sich in der Stadt Velten zu etablieren.

Textliche Festsetzung Nr. 14

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterart „Logistikbetriebe“, nicht zulässig.

Die Flurstücke 44, 68, 69, 70 und 71, Flur 8, Gemarkung Velten, befinden sich in der Altlastenverdachtsfläche mit der ALKAT-Nr.0336651050 (siehe auch Kapitel 2.6 „Altlasten“). In der im Jahr 2002 durchgeführte Bodenuntersuchung²⁰, wurde in einer Bodenprobe vom angrenzenden Flurstück 47, Flur 8, Gemarkung Velten eine erhöhter Blei-Gehalt festgestellt. Der Maßnahmewert nach BBodSchV für Gewerbe-/Industrie wird nicht überschritten. Gemäß Untersuchungsbericht würde die Probe nur für den Fall der Nutzung als Kinderspielplatz, Wohngebiet oder Park-/Freizeitanlage Handlungsbedarf erzeugen.

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Um sicherzustellen, dass keine Wohnungen auf der Altlastenverdachtsfläche errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Die Flurstücke 70 und 71, Flur 8, Gemarkung Velten im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2 befinden sich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Daher sind die Flurstücke 70 und 71, Flur 8, Gemarkung Velten nicht von der Festsetzung betroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Zweckbestimmung der eingeschränkten Industriegebiete wird durch den Ausschluss von Tankstellen und Wohnungen nicht berührt.

¹⁹ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

²⁰ GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten, Juli 2002.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Mischgebiet wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 0,9 und eine Höhe von maximal drei Geschosse festgesetzt. Für das Mischgebiet MI wird die Höhe der baulichen Anlagen von maximal drei Geschossen übernommen. Um die vorhandene und neu herzustellende Infrastruktur besser auszunutzen und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird für das Mischgebiet MI und für das Urbane Gebiet MU 1.2 eine leicht höhere GRZ von 0,6 festgesetzt. Um den Erhalt der vorhandenen Bebauung im Urbanen Gebiet MU 1.1 zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird auch eine etwas höhere GFZ festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Steigerung der baulichen Dichte von Norden nach Süden vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird für das Mischgebiet eine GFZ von 1,2 und für die Urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Für das Mischgebiet werden maximal drei Geschosse und für die Urbanen Gebiete maximal vier Geschosse festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 setzt für die Industriegebiete eine GRZ von 0,8 fest. Diese Festsetzung wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.3, GEe 1.4 und GEe 2 sowie für das eingeschränkte Industriegebiet Gle 1.2 übernommen. Auf den Grundstücksflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1 und GEe 1.2 sowie des eingeschränkten Industriegebiets Gle 1.1 sind Flächen für Anpflanzungen festgesetzt und mit Flächen mit Leitungsrechten belastet. Daher können in diesen Bereichen weniger als 80% der Grundstücksflächen überbaut werden. Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche im sehr schmalen eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 umfasst etwa die Hälfte des Baugebietes. Aus diesen Gründen wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 und GEe 1.2 eine GRZ von 0,6, im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 eine GRZ von 0,7 und im eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Der Orientierungswert für die GFZ für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO ist 2,4. Um eine maximale Flexibilität zu ermöglichen, wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1 bis GEe 2 sowie für die eingeschränkten Industriegebiete Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Höhe der Oberkante Gebäude (OK) bestimmt. Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 wird die Höhe mit maximal 55,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 20 m über dem Gelände.

Technische Aufbauten sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nur in geringem Maße beeinflussen, müssen jedoch – wie z. B. Schornsteine - notwendigerweise Dächer bzw. Gebäudeoberkanten überragen. Um dies zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Oberkanten der Dächer ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen überschritten werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 16

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.

Die festgesetzten GRZ und GFZ überschreiten die in § 17 BauNVO definierten Orientierungswerte für die jeweiligen Baugebiete nicht. Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewahrt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 setzt für die Mischgebiete die offene Bauweise fest. Für das Mischgebiet MI, das Urbane Gebiet MU 1.2 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1.1 wird diese Festsetzung übernommen.

Ein Ziel des Entwicklungskonzepts Gewerbegebiet Berliner Straße²¹ ist eine verbesserte städtebauliche Einbindung in dem umgebenden Stadtraum. Das Plangebiet grenzt im Norden an eine kleinteilige Bebauung und im Süden an große Gewerbehallen. Daher sieht das städtebauliche Konzept eine Gliederung der Bebauung vor. Im Norden sind kleinere Gebäude geplant, im Süden größere. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen von höchstens 50 m zulässig. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und zukünftigen Nutzern einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu geben, wird die abweichende Bauweise a1 für die eingeschränkten Gewerbegebiete südlich der Planstraße B und den eingeschränkten Industriegebieten festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 sowie für die eingeschränkten Industriegebiete Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten.

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand und mit Längen von höchstens 50 m zu errichten. Im Urbanen Gebiet MU 1.1 soll ein Erhalt der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Die vorhandene Bebauung ist länger als 50 m und an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut. Daher wird für das Urbane Gebiet MU 1.1 eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Wie in der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude in der abweichenden Bauweise a2 mit Grenzabstand und ohne Längenbeschränkung zu errichten. An der Grenze zum Urbanen Gebiet MU 1.2 darf jedoch an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Für das Urbane Gebiet MU 1.1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten. An der Grenze zum Urbanen Gebiet MU 1.2 dürfen Gebäude an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Um eine ausreichende Flexibilität und Entwicklungsspielraum für die Anordnung baulicher Anlagen zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flächenmäßige Festsetzung mit Baugrenzen festgesetzt.

5.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die östlich angrenzende Breite Straße/Berliner Straße sowie die nordwestlich angrenzende Rosa-Luxemburg-Straße erschlossen. Über die Breite Straße ist das Plangebiet an die Innenstadt Velten und über die Rosa-Luxemburg-Straße an die Nachbargemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz angebunden. In der Verlängerung der Berliner Straße

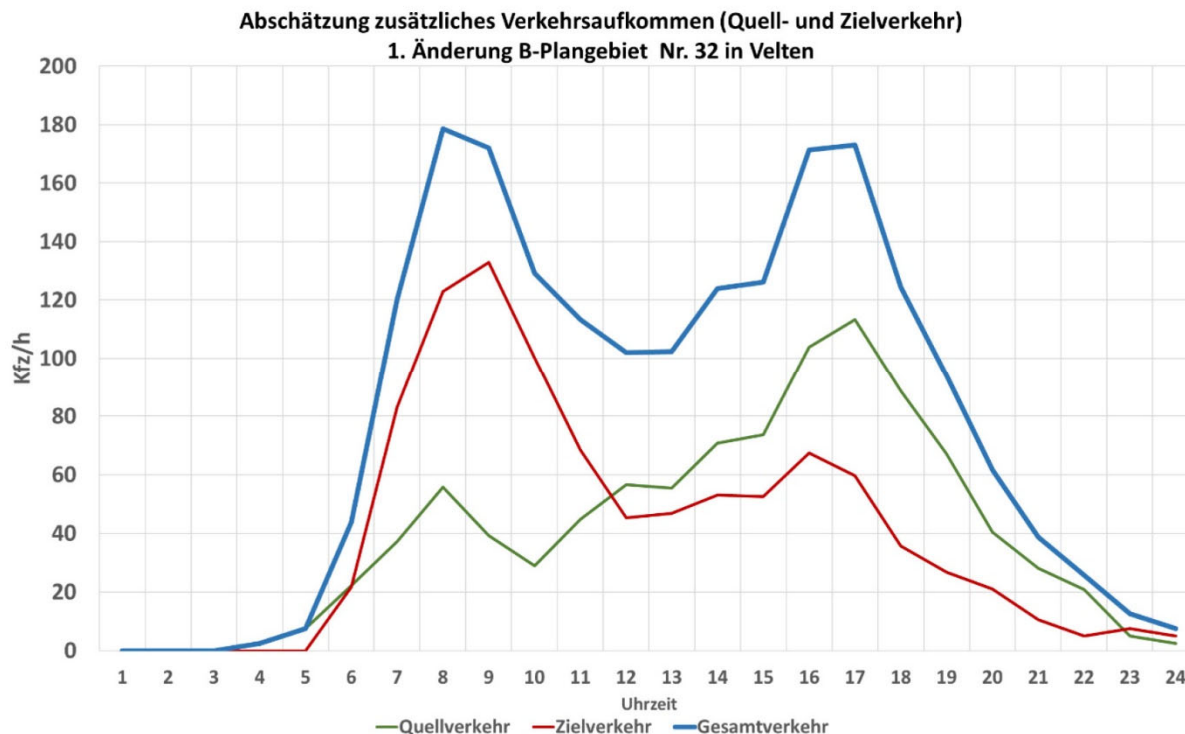
²¹ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

ist das Plangebiet an die Autobahn A 111 angebunden. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

5.4.1 Verkehrsgutachten

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten²² erstellt. Im Verkehrsgutachten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1.930 Kfz-Fahrten in 24 h ermittelt. Daraus ergeben sich ca. 179 Kfz-Fahrten für die Frühspitzenstunde (7:00 bis 8:00 Uhr) und ca. 173 Kfz-Fahrten für die Spätspitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr).

Abbildung 25: Zusätzliches Verkehrsaufkommen



Die großräumige Verteilung der Neuverkehre im angrenzenden Straßennetz wird abgeleitet aus den Bestandserhebungen, der Lage des B-Plangebiets im örtlichen Straßennetz sowie der großräumigen Lage der Stadt Velten in Bezug auf den Berliner Ring und in Bezug auf das Berliner Stadtgebiet als Pendler- und Aufkommensschwerpunkt. Daraus wird abgeleitet, dass sich ein Großteil der Verkehre von und nach Süden in Richtung Bundesautobahn (BAB) 111 und Berlin orientiert. Ein weiterer Schwerpunkt besteht in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung von und nach Oranienburg/Birkenwerder/Hohen-Neuendorf. In westlicher Richtung bestehen dagegen keine größeren Aufkommensschwerpunkte, die als Einzugsgebiet in Frage kommen. Der Anteil der Verkehrsströme von und nach Westen wird daher als gering eingeschätzt.

²² „Ofenstadt Velten, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan 32“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 21.10.2024 sowie

„Ofenstadt Velten, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan 32, Stellungnahme zur Planänderung mit Stand vom 24.02.2025“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 14.03.2025 sowie

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung zu prüfen, wurden die folgenden Knotenpunkte auf Ihre Leistungsfähigkeit hin untersucht und gemäß den Qualitätskriterien des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) bewertet.

- Rosa-Luxemburg-Straße (L20) / Lindenstraße (L20) / Breite Straße (L172),
- Breite Straße (L172) / Karlstraße
- Breite Straße (L172) / Hafenstraße

Als Bewertungskriterium dient die mittlere Wartezeit, die mit einer Qualitätsstufe (QSV) A bis F beschrieben wird. Untersucht wurden die Frühspitzenstunde und die Spätspitzenstunde für die Bestandssituation 2024 (siehe auch Kapitel 2.5.1), den Prognose Nullfall und den Prognoseplanfall. Im Gutachten wurde zusätzlich ein Prognoseplanfall 2 untersucht, in dem eine Kfz-Verbindung zwischen Planstraße D und Planstraße A bestand. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde beschlossen, auf diese Verbindung zu verzichten. Für den Bebauungsplan sind daher nur die Resultate des Prognoseplanfall 1 relevant. Im Prognose Nullfall wird das geplante Entwicklungsgebiet rund um die Nauener Straße westlich der Kremmener Bahn mit betrachtet.

Für den Knotenpunkten Breite Straße (L172) / Karlstraße und Breite Straße (L172) / Hafenstraße treten keine kritischen Verkehrsmengen auf.

Abbildung 26: Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße: Frühspitzenstunde

Bestand		Prognose Nullfall		Prognose Planfall	
KP Karlstraße	KP Hafenstraße	KP Karlstraße	KP Hafenstraße	KP Karlstraße	KP Hafenstraße
Bewertung QSV		Bewertung QSV		Bewertung QSV	
A	A	A	A	A	B
höchste berechnete Wartezeit		höchste berechnete Wartezeit		höchste berechnete Wartezeit	
8,0 s	9,2 s	8,3 s	9,8 s	9,1 s	13,9 s

Für die Frühspitzenstunde gelten für die Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße die folgenden Aussagen:

- Im Bestand geringe Wartezeiten und gute Verkehrsabläufe (QSV A).
- Im Prognose Nullfall geringfügige Steigerung der Wartezeiten. Die Qualitätsstufe A bleibt erhalten.
- Im Prognose Planfall verändert sich die Wartezeit nur noch geringfügig. Am Knotenpunkt Breite Straße / Karlstraße ändert sich die Qualitätsstufe nicht. Am Knotenpunkt Breite Straße / Hafenstraße wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Abbildung 27: Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße: Spätspitzenstunde

Bestand		Prognose Nullfall		Prognose Planfall	
KP Karlstraße	KP Hafenstraße	KP Karlstraße	KP Hafenstraße	KP Karlstraße	KP Hafenstraße
Bewertung QSV		Bewertung QSV		Bewertung QSV	
A	B	A	B	B	B
höchste berechnete		höchste berechnete		höchste berechnete	
9,4 s	12,2 s	9,9 s	13,0 s	10,7 s	17,5 s

Für die Spätspitzenstunde gelten für die Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße die folgenden Aussagen:

- Im Bestand geringe Wartezeiten und gute Verkehrsabläufe (QSV A bzw. QSV B).
- Im Prognose Nullfall geringfügige Steigerung der Wartezeiten. Die Qualitätsstufen A bzw. B ändern sich nicht.
- Im Prognose Planfall wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Auf der Rosa-Luxemburg-Straße ist in Folge des Mehrverkehrs durch das Entwicklungsgebiet Nauener Straße und die Bebauung im Plangebiet eine spürbare Mehrbelastung zu erwarten. Im Bestand wurden 633 Kfz/h in der Frühspitzenstunde gezählt. Im Nullfall ist mit 850 Kfz/h (+28%) zu rechnen. Im Planfall werden ca. 873 Kfz/h (+32%) prognostiziert. In der Spätspitzenstunde wurden 821 Kfz/h im Bestand gezählt. Im Nullfall wird mit einer Erhöhung auf 987 Kfz/h (+20%), im Planfall auf 1.005 Kfz/h (+22%) gerechnet. Die Steigerungen in der Rosa-Luxemburg-Straße sind überwiegend dem Mehrverkehr durch das Entwicklungsgebiet Nauener Straße zuzuordnen.

In der Breite Straße (Süd) ist die prognostizierte Steigerung überwiegend dem Mehrverkehr durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zuzuordnen. In der Frühspitzenstunde wird hier mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 551 Kfz/h auf ca. 584 Kfz/h (+6%) (Nullfall) bzw. ca. 644 Kfz/h (+17%) (Planfall) gerechnet. In der Spätspitzenstunde erhöht sich das Verkehrsaufkommen von 762 Kfz/h auf ca. 795 Kfz/h (+4%) (Nullfall) bzw. ca. 851 Kfz/h (+12%) (Planfall).

Im Bestand wird für die Signalanlage im Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Straße / Lindenstraße / Breite Straße zur Frühspitzenstunde in allen Zufahrten die Qualitätsstufe B erreicht. Mit den Prognosezahlen aus dem Planfall steigt die Auslastung. In der östlichen Zufahrt (Lindenstraße) wird nur noch die Qualitätsstufe C erreicht. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass in der östlichen und westlichen Zufahrt (Lindenstraße bzw. Rosa-Luxemburg-Straße) jeweils der Linksabbiegefahrstreifen zeitweise überstaut ist. Die Verkehrsqualität ist dennoch befriedigend, der Knotenpunkt ist insgesamt leistungsfähig.

In der Spätspitzenstunde ist der Knotenpunkt bereits im Bestand sehr stark ausgelastet. Dies betrifft insbesondere die Lindenstraße von Osten kommend (QSV C) sowie die Breite Straße von Süden kommend (QSV C). Im Prognose Nullfall wird in der Zufahrt Lindenstraße nur noch die Qualitätsstufe E erreicht. Im Prognose Planfall wird neben der Lindenstraße auch in der südlichen Zufahrt (Breite Straße) nur noch die Qualitätsstufe E erreicht. Der Knotenpunkt ist demnach nicht mehr leistungsfähig gemäß dem HBS 2015. Daher empfiehlt der Gutachter

eine signaltechnische Untersuchung. In der Untersuchung soll geprüft werden, inwiefern Optimierungspotentiale z. B. durch Grünzeitumverteilung, Parameteranpassung oder eine alternative Spuraufteilung bestehen.

Die Knotenpunkte Breite Straße / Hafenstraße sowie Breite Straße / Karlstraße sind ausreichend leistungsfähig. Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit (z. B. Errichtung einer Signalanlage, Ausbau zum Kreisverkehr etc.) sind daher nicht erforderlich. Die Fahrbahnbreiten, Gehwege und Radverkehrsanlagen in der Rosa-Luxemburg-Straße, Breite Straße, der Hafenstraße und der Karlstraße sind ausreichend dimensioniert.

5.4.2 Innere Erschließung

Für große Teile des Plangebietes konnten seit der Stilllegung der Glasaufbereitungsanlage im Jahr 2011 keine neuen Nutzer gefunden werden und liegen brach. Sowohl das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK 2015²³“ als auch das „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße²⁴“ erkennen einen Bedarf an kleineren Grundstücken für mittelständische Unternehmen. Im städtebaulichen Konzept, das Grundlage dieses Bebauungsplans ist, wird dieser Bedarf berücksichtigt und kleinere Grundstücke vorgesehen. Um die kleineren Grundstücke zu erschließen ist eine Feinerschließung des Plangebiets notwendig.

Planstraße A bindet an die Rosa-Luxemburg-Straße und die Breite Straße an und sichert die Erschließung des Mischgebiets MI und der Urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2. Um die Erschließung zu sichern, wird die Planstraße A als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Planstraße B bindet an die Berliner Straße an und sichert die Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen im südlichen Bereich des Plangebiets. Da diese nur von Anliegern benutzt wird, wird die Planstraße B als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit der geplanten Verlängerung der S-Bahnlinie S25 nach Velten und dem daraus resultierenden zusätzlichen Bahnverkehr, könnte der niveaugleiche Bahnübergang an der Rosa-Luxemburg-Straße an seine Belastungsgrenzen kommen. Der Umbau des Bahnübergangs zu einer Unterführung wäre mit sehr großem Aufwand verbunden. Daher sieht das „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße“ eine Verbindung zwischen der Berliner Straße und der Ernst-Thälmann-Straße mit einer Unter- oder Überführung über die Bahnlinie vor. Das städtebauliche Konzept setzt diese mögliche Verbindung mit der optionalen Planstraße C zwischen Planstraße B und den Bahngleisen um. Wie die Planstraße B wird die Planstraße C als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine konkrete Planung für die Verbindung ist im Jahr 2026 jedoch noch nicht vorhanden und mit einer Umsetzung bis Mitte der 2030er Jahre ist nicht zu rechnen. Somit ist eine sofortige Festsetzung als Verkehrsfläche nicht gerechtfertigt. Gleichzeitig würde eine uneingeschränkte Festsetzung der betroffenen Flächen als eingeschränkte Gewerbefläche die spätere Realisierung einer solchen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahme erheblich erschweren. Die zeitliche Befristung der bedingten Festsetzung bis zum 31.12.2034 stellt einen angemessenen planerischen Zeitraum dar, in dem gewerbliche Entwicklungen des Gebietes grundsätzlich möglich bleiben. Zugleich wahrt sie die städtebauliche Vorsorge für alternative Entwicklungsperspektiven, sofern innerhalb dieses Zeitraumes keine Umsetzung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung erfolgt. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes ist die Nutzung der Fläche als private Straßenverkehrsfläche zulässig und ermöglicht damit

²³ „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK), Fortschreibung 2015“, Gruppe Planwerk, Berlin, September 2016

²⁴ „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

die weitere Prüfung und eine mögliche spätere Umsetzung einer Bahnquerung. Die Festsetzung stellt somit einen flexiblen und ausgewogenen Umgang mit unterschiedlichen, derzeit noch offenen städtebaulichen Anforderungen dar, ohne eine Vorfestlegung für eine konkrete Maßnahme zu treffen. Siehe auch Kapitel 5.1.3 Art der baulichen Nutzung, Eingeschränkte Gewerbegebiete und die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 11.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden mit einer Straßenbegrenzungslinie von den privaten Bereichen abgegrenzt. Wegen grafischer Überschneidungen ist eine Straßenbegrenzungslinie entlang der Geltungsbereichsgrenze zeichnerisch nicht darstellbar. Um die Abgrenzung zwischen Baugebieten und Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern, wird textlich festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze in bestimmten Abschnitten zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten A1-A2, B1-B2 und C1-C2-C3-C4 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze, Pflanzflächen etc. nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird eine Klarstellung aufgenommen.

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.5 Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte

Ein Ziel der Planung ist es, einen qualitativ hochwertigen Gewerbepark zu schaffen. Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Gestaltung des Straßenraumes und die Vorgärten bestimmt. Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, soll im Mischgebiet, in den Urbanen Gebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten eine Zone von 5 m entlang der öffentlichen Straßen von Stellplatzanlagen freigehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In der Verlängerung der Planstraße B im nördlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1.2 verlaufen mehrere Leitungen, die nicht überbaut werden können. Daher werden hier keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Stellplätze können jedoch auf den Leitungstrassen angelegt werden. Zudem befindet sich im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 eine vorhandene Stellplatzanlage. Um die vorhandene Stellplatzanlage zu sichern und weitere Stellplätze zu ermöglichen, werden Flächen für Stellplätze St festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Stellplätze auch innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Im Mischgebiet MI, in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig.

Quer durch das Plangebiet in Höhe der Planstraße B und entlang der Breite Straße verlaufen mehrere Stromleitungen. Um die vorhandenen Leitungen zu sichern, werden in der Verlängerung der Planstraße B und entlang der Breite Straße Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Die Flächen mit der Bezeichnung Lr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die vorhandenen Industriegleise trennen das eingeschränkte Industriegebiet Gle 1.2 vom eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 und der öffentlichen Erschließung. Um die verkehrstechnische Anbindung des Bereiches südlich der Gleise zu sichern, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 an zwei Stellen Geh- und Fahrrechte eingetragen. Die Festsetzung wurde in die 1. Änderung übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 22

Die Flächen mit der Bezeichnung GFr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Planstraße B dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Damit die Allgemeinheit diese Grundstücke zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Kfz erreichen kann, wird der Bereich der Planstraße B mit einem Geh-, Fahr- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Die bedingt festgesetzte Planstraße C dient ebenfalls der Erschließung und soll von der Allgemeinheit zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit dem Kfz genutzt werden können. Daher wird der Bereich der Planstraße C mit einem Geh-, Fahr- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Innerhalb der Planstraße B verlaufen vorhandene Versorgungsleitungen. Um die Erschließung der Grundstücke mit allen Medien zu ermöglichen, sollen zukünftig weitere Leitungen in der bedingt festgesetzten Planstraße C zulässig sein. Daher wird der Bereich der Planstraße B und der Bereich der Planstraße C mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Die Flächen mit der Bezeichnung GFRLr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh, Fahr- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

5.6 Ver- und Entsorgung

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 werden Flächen zum Anpflanzen entlang der westlich angrenzenden Kremmener Bahn und der östlich angrenzenden Breite Straße festgesetzt. Diese Festsetzungen werden zum größten Teil in die 1. Änderung übernommen.

Mit Ausnahme der vorhandenen Industriegleise der Stadtwerke Velten auf den Flurstücken 2 und 3, Flur 8, Gemarkung Velten wird die Fläche „L“ aus den Bebauungsplan Nr. 32 entlang

der Bahnlinie, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ festgesetzt. Die Anforderungen der Deutschen Bahn an Mindestabständen zu den Bahngleisen werden eingehalten.

Entlang der Breite Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 32 die Fläche „M“ fest. Im Urbanen Gebiet MU 1.2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 befindet sich die Fläche „M“ auf vorhandenen Leitungen. Um die vorhandenen Leitungen nicht durch das Wurzelwerk zu zerstören, wird die Fläche für Anpflanzungen in diesen Bereichen nicht übernommen. Im Bereich des Mischgebietes befinden sich keine Leitungen. Hier wird die Fläche „M“ übernommen und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden Misch- und Urbane Gebiete festgesetzt, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind. Im südlichen Teil werden Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Um ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen zu ermöglichen und eine Durchgrünung und Durchlüftung des Plangebietes zu schaffen, sieht das städtebauliche Konzept eine Grünstreifenzone zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil vor. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen und gesunde Wohn- Arbeitsverhältnisse zu sichern, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ festgesetzt. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der textlichen Festsetzung Nr. 35, sind auf der Fläche „P3“ Nisthabitate anzulegen. Um die geplante Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wird die Festsetzung für die Fläche „M“ auch für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ übernommen, mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung Nr. 35 festgesetzten Nisthabitate.

Die Bepflanzungen sollen zu einer gestalterischen Aufwertung des Gebietes führen und die Einbindung in das teilweise von einer Wohnnutzung geprägte Umfeld verbessern. Die bauliche Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke wird hierdurch nur unwesentlich beeinträchtigt.

Die Festsetzung dient zudem der Eingriffsminimierung und der Teilkompensation der Eingriffsfolgen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und den Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Festsetzung auch der Förderung von Flora und Fauna und ermöglicht einen Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus haben die Bepflanzungen eine immisionsschützende Wirkung durch Staubbindung.

Textliche Festsetzung Nr. 24

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m² ist ein standortgerechter Laubstrauch in der Sortierung 80-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzflächen müssen aus verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein, der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 25% nicht überschreiten.

Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ insgesamt 30 Sand-Birken mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können vorhandene Sand-Birken mit einem Mindeststammumfang von 14 cm angerechnet werden.

Zur Anlage von technischen Einrichtungen sind jeweils max. 6,0 m breite Unterbrechungen zulässig. Vorhandene Pflanzflächen sind zu integrieren.

Textliche Festsetzung Nr. 25

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“, mit Ausnahme der in der textliche Festsetzung Nr. 34 festgesetzten Nisthabitaten, sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m² ist ein standortgerechter Laubstrauch in der Sortierung 80-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzflächen müssen aus verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein, der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 25% nicht überschreiten.

Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ außerhalb den in den textlichen Festsetzungen Nr. 34 festgesetzten Nisthabitaten, sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“, je angefangene 100 m² ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können vorhandene standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm angerechnet werden.

Zur Anlage von Zufahrten und technischen Einrichtungen sind jeweils max. 6,0 m breite Unterbrechungen zulässig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wird die Bepflanzung von Stellplätzen festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die 1. Änderung übernommen.

Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb des Quartiers dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bäume zwischen den Stellplätzen verhindern im Sommer außerdem ein zu starkes Erhitzen der Flächen.

Textliche Festsetzung Nr. 26

In allen Baugebieten (MI, MU, GEE und GLE) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB je angefangene vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zwischen den Stellplätzen, bzw. in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen und einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m³ zu sichern. Die offenen, unversiegelten Bodenflächen (Baumscheiben) sind vor Überfahren zu schützen und bodendeckend mit niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro m² sind 4 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden weitere Maßnahmen festgesetzt.

Die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung von unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Textliche Festsetzung Nr. 27

Im Mischgebiet MI und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) zu versickern.

Um die Grundwasseranreicherung zu verbessern und einen beschleunigten Oberflächenabfluss mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern ist.

Textliche Festsetzung Nr. 28

In allen Baugebieten (MI, MU, GEE, und Gle) ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

Im Mischgebiet und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 ist mit Tiefgaragen zu rechnen. Die nicht überbauten Flächen unterirdischer Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Bei einer Überdeckung von 60 cm ist neben Rasenansaat auch das Anpflanzen von Großsträuchern oder kleineren Bäumen möglich. Mit der Begrünung der nicht baulich genutzten Tiefgaragenteile werden die Auswirkungen des Eingriffs in Natur und Landschaft minimiert. Zudem hat die Begrünung eine positive Auswirkung auf die Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Textliche Festsetzung Nr. 29

Im Mischgebiet MI sowie in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Sie stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher und wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen baulicher Verdichtung bei gleichzeitiger Verbesserung des örtlichen Klimas und kann als vernetzendes Trittsteinbiotop dienen, insbesondere für Insekten. Die Begrünung kühlt die Fassade, bietet Schallschutz, binden Staub, filtert Regenwasser und verbessert das Mikroklima und die Luftqualität im Plangebiet.

Fassadenbegrünung eignet sich besonders an großen Gebäudeaußenwänden wie Fabrik- oder Lagerhallen. Daher gilt die Festsetzung für Fassaden ab einer Größe von 50 m² (inklusive Türen, Fenster und weitere Öffnungen).

Die nach Süden und Westen ausgerichteten Flächen bieten die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bepflanzung. Gleichzeitig werden diese Außenwandflächen am stärksten von der Sonne aufgeheizt. Daher wird die Festsetzung auf die nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen ausgerichteten Außenwänden beschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 30

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 und in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB Außenwandflächen von Gebäuden, die nach Südosten, Süden, Südwesten oder Westen ausgerichtet sind, ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Um den Belangen des Klimawandels, der Klimaanpassung und Starkregenereignissen besser zu entsprechen, wird festgesetzt, dass Flachdächer und wenig geneigte Dachflächen begrünt werden sollen. Die Festsetzung dient auch dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und ist zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes.

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° eignen sich gut für eine Extensivbegrünung ohne einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand zu verursachen. Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 12 cm festgesetzt. Bei dieser Aufbaustärke ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich.

Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima erhöht die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 31

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 und der eingeschränkten Industriegebiete Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind auf neu errichteten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf mindestens 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vögel sind nicht in der Lage, klare oder stark reflektierende Scheiben als Hindernisse zu erkennen. Sie können im Flug auf diese prallen, sich verletzen oder verenden. Um tödliche Kollisionen von Vögeln mit großflächigen Glasscheiben zu vermeiden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG einzuhalten, empfiehlt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, auf große zusammenhängende Glasflächen zu verzichten (Vermeidungsmaßnahme V3). Eine Unterteilung der Glasflächen in einzelne Flächen mit maximal 6 m² oder die Anbringung entsprechender Markierungen wird empfohlen. Daher werden Begrenzungen bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen festgesetzt.

Auch an Glasflächen, die kleiner als 6 m² sind, kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungsstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht miterfasst.

Klargestellt wird, dass neben silikatischen Gläsern im engeren Sinne auch „Gläser“ aus organischen Materialien (Acrylglas) und vergleichbare spiegelnde Oberflächen unter die Festsetzung fallen.

Neben der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot) ist die Festsetzung erforderlich, um die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die dem Schutz und der Förderung von Vögeln und damit der Erhöhung der Biodiversität im Gebiet dienen, nicht zu konterkarieren.

Textliche Festsetzung Nr. 32

Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeiler sind unzulässig.

Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Glasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

Im Plangebiet wurde eine Fledermauspopulation nachgewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten, zu denen die Fledermäuse zählen, erheblich zu stören. Der Störungstatbestand greift dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch die Störung verschlechtert. In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warm- bis neutralweißer Farbe als Vermeidungsmaßnahme V7 empfohlen. Die zu verwendende Lichtfarbe wird mit Wellenlängen >540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur <2700 K definiert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme kann das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. Daher werden die Ausrichtung der Außenbeleuchtung und die zu verwendende Lichtfarbe festgesetzt.

Neben Fledermäusen werden auch Insekten von künstlichem Licht in der Nacht stark beeinträchtigt und sterben entweder direkt an den Lichtquellen oder werden durch indirekte, negative Auswirkungen auf die Populationen beeinträchtigt. Viele Fledermaus- und Vogelarten sind auf Insekten als Nahrung angewiesen. Für die Jungenaufzucht vieler Brutvögel sind Insekten unverzichtbar. Daher wird festgesetzt, dass nur Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchten zulässig ist.

Die Festsetzung dient der Eingriffsvermeidung und ist erforderlich, um die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die dem Schutz und der Förderung der Fauna im Gebiet dienen, nicht zu konterkarieren.

Textliche Festsetzung Nr. 33

Für die Außenbeleuchtung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warm- bis neutralweißer Farbe (Wellenlängen >540 nm und einer korrelierten Farbtemperatur <2700 K) zu verwenden.

Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Das Plangebiet ist mit den Ruderalflächen, Gehölzen und umliegenden Industriebrachen ein besonders geeignetes Bruthabitat für den Bluthänfling, der gemäß den Roten Listen von Deutschland und Brandenburg gefährdet ist. Im Plangebiet wurden vier Reviere nachgewiesen. Als Ausgleich für den Verlust der Reviere sind Ersatz-Nisthabitate zu entwickeln. Der Bluthänfling brütet meist in Büschen oder Gehölzen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird empfohlen, mindestens 10 Gehölze pro Revier zu pflanzen und hohe Pflanzqualitäten (mind. 1,5 m Höhe) zu verwenden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1.2 „Entwicklung von Nisthabitaten für den Bluthänfling durch Anpflanzung von Sträuchern“). Geeignete Gehölze sind beispielsweise Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Weißdorn (*Crataegus spec.*).

Von den vier Revieren befinden sich zwei im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1.1 und jeweils eines im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 2 und im Bereich des geplanten eingeschränkten Industriegebiets Gle 1.2. Daher wird festgesetzt, dass mindestens 20 gebietsheimische Gehölze in GEe 1.1 und mindestens 10 in GEe 2 bzw. Gle 1.2 anzupflanzen sind.

Damit die Gehölze sich zu geeigneten Nisthabitaten entwickeln können, werden Mindestbreiten und Tiefen der Anpflanzungen festgesetzt. Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Nisthabitate an den Rändern bzw. in möglichst störungsfreien Bereichen des jeweiligen Gebietes anzulegen. Daher werden die Ersatzhabitate im GEe 1.1 in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ verortet. Im GEe 2 und im Gle 1.2 sind die Ersatzhabitate in möglichst störungsfreien Bereichen herzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 34

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ auf einer Fläche von mindestens 16,5 m x 4,5 m, mindestens 20 gebietsheimische Gehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes auf eine Fläche von mindestens 9 m x 4,5 m, mindestens 10 gebietsheimische Gehölze mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes mindestens auf eine Fläche von mindestens 9 m x 4,5 m, mindestens 10 gebietsheimische Gehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Plangebiet wurde ein Revier des gemäß der Roten Liste Brandenburgs gefährdeten und gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Neuntöters nachgewiesen. Um das verlorengehende Revier auszugleichen, ist ein geeignetes Nisthabitat anzulegen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1.3 die Anpflanzung von 10 Dornsträuchern wie Weißdorn, Schlehe oder Hundsrose festgelegt. Die Hecke ist in Kombination mit einem mindestens 3 m breiten, einseitigen Saumstreifen anzulegen. Bis die Neuanpflanzungen sich zu geeigneten Strukturen entwickelt haben, sind zunächst fünf

Gestrüppwälle / Reisighaufen (äußere Schicht sollte aus dornigem Material bestehen) anzulegen. Diese Strukturen sollen eine dichte Verzweigung aufweisen und mindestens 1,5 m hoch sein.

Gemäß im Kartierbericht (siehe Abbildung 6 „Brutvögel im Plangebiet“ im Kapitel 2.3.2 Natur und Landschaft / Artenschutz) befindet sich der Reviermittelpunkt des Neuntötters im Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1.2. Um einen Ausgleich für das verlorene Revier des Neuntötters zu schaffen, wird festgesetzt, dass eine zweireihige Hecke aus mindestens 10 gebietsheimischen Dornsträuchern in Kombination mit einem Krautsaumstreifen in einem möglichst störungsfreien Bereich des Baugebietes GEe 1.2 anzupflanzen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 35

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes eine zweireihige Hecke aus mindestens 10 gebietsheimischen dichtbeasteten verpflanzten Dornsträuchern mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm in Kombination mit einem einseitigen, mindestens 3 m breiten Krautsaumstreifen als Nisthabitat für Neuntöter zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Saum ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

An einem Schornstein im Norden des Plangebietes wurde der Nistplatz eines Turmfalkenpaars nachgewiesen. Der Turmfalke ist gefährdet gemäß der Roten Liste Brandenburg und streng geschützt nach BNatSchG. Als Ausgleich für den Verlust des einen Reviers empfiehlt das artenschutzrechtliche Fachgutachten, drei artspezifische Ersatzniststätten (Verhältnis 1:3) an geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbaren Umfeld anzubringen (z. B. Turmfalkennisthöhle Nr. 28 von Schwegler Natur oder baugleich) (CEF-Maßnahme 1.1). Um den Verlust der Fortpflanzungsstätten frühzeitig auszugleichen, sind die Kästen mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode, anzubringen.

Der Schornstein mit dem Nistplatz befindet sich auf der geplanten Planstraße A. Die Ausgleichsmaßnahme wird deshalb der Planstraße A zugeordnet.

Textliche Festsetzung Nr. 36

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mindestens drei artspezifische Nistkästen für Turmfalken mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode, an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Planstraße A zugeordnet.

Ein Revier des Stars, gefährdet nach der Roten Liste Deutschlands, wurde an der Nordgrenze des Plangebietes festgestellt. Zudem wurden die höhlen- und nischenbrütenden Arten Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling und Rotkehlchen im Plangebiet nachgewiesen. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind alle einheimischen europäischen Vogelarten geschützt. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auch für diese Arten erforderlich. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird empfohlen, artspezifische Ersatzniststätten

im Verhältnis 1:2 als Ausgleich für die betroffenen Reviere anzubringen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 2).

Im Kartierbericht werden die Lage bzw. Reviermittelpunkte der betroffenen Arten dargestellt, siehe Abbildung 6 „Brutvögel im Plangebiet“ im Kapitel 2.3.2 Natur und Landschaft / Artenschutz. Um den Verlust der betroffenen Reviere auszugleichen und das Eintreten des Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen, wird festgesetzt, dass artenspezifische Nistkästen in den jeweiligen Baugebieten anzubringen sind.

Um den Verlust der Fortpflanzungsstätten frühzeitig auszugleichen, wird festgesetzt, dass die Kästen mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode, anzubringen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 37

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen,**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Stare,**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Gartenrotschwänze,**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze,**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge sowie**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Rotkehlchen**

anzubringen.

Im Urbanen Gebiet MU 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Bachstelze,**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie**
- **vier artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge**

anzubringen.

Im Urbanen Gebiet MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze**

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen,**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Gartenbaumläufer,**
- **sechs artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen**

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen sowie**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Rotkehlchen**

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen sowie**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen**



anzubringen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **zwei artenspezifische Nistkästen für Bachstelze**

anzubringen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **sechs artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie**
- **zwei artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge**

anzubringen.

Die Nistkästen sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss / die Rodung folgenden Brutperiode, an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

Im Plangebiet wurden Sommerquartiere (Wochenstuben, Paarungs-/Männchenquartiere) der Arten Zwergfledermaus (Annahme für Kompensationsbedarf: 40) und Braunes Langohr (Annahme für Kompensationsbedarf: 11) festgestellt. Weiterhin konnten insgesamt 19 Zwergfledermäuse und 1 Exemplar der Art Breitflügelfledermaus in Zwischenquartieren nachgewiesen werden. Oberirdische Winterquartiere von Zwergfledermäusen sind in den Industriehallen ebenfalls nicht auszuschließen.

Die 51 betroffenen Sommerquartiere (40 Zwergfledermaus + 11 Braunes Langohr = 51) wurden in der großen Industriehalle zentral im Plangebiet nachgewiesen. Davon befinden sich 25 im geplanten Urbanen Gebiet MU 1.2 und 26 im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1. Von den insgesamt 20 betroffenen Zwischenquartieren (19 Zwergfledermaus + 1 Breitflügelfledermaus = 20) befinden sich 3 im geplanten Urbanen Gebiet MU 1.1, 16 im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 und 1 im geplanten eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zählen zu den gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten. Um den Verlust von Quartieren auszugleichen und die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Anbringung von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:1 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF3 vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die Anbringung von Ersatzquartieren entsprechend der CEF-Maßnahme in den betroffenen Baugebieten festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 38

Im Urbanen Gebiet MU 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **drei Ersatz-Zwischenquartiere für Fledermäuse**

anzubringen.

Im Urbanen Gebiet MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **fünfundzwanzig Ersatz-Sommerquartiere (*Wochenstuben, Paarungs-/Männchenquartiere*) für Fledermäuse sowie**
- **ein Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse**

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



- **sechszwanzig Ersatz-Sommerquartiere (*Wochenstuben, Paarungs-/Männchenquartiere*) für Fledermäuse,**
- **sechzehn Ersatz-Zwischenquartiere für Fledermäuse sowie**
- **ein Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse**

anzubringen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- **ein Ersatz-Zwischenquartier für Fledermäuse**

anzubringen.

Die Ersatzquartiere sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Aktivitätsperiode, an geeigneten Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

Die Ruderalflächen im Bereich der geplanten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete werden im faunistischen Gutachten als besiedeltes Zauneidechsenhabitat hoher Qualität eingestuft. Insgesamt werden ca. 4,6 ha als Zauneidechsenhabitat eingestuft. Für die nachrichtlich übernommenen Bahnflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 sind keine Änderungen vorgesehen und es werden keine Festsetzungen getroffen. Daher können keine Ausgleichsmaßnahmen für die Bahnflächen festgesetzt werden. Abzüglich der Bahnflächen (ca. 0,2 ha) beträgt die Größe des Zauneidechsenhabitats im Plangebiet insgesamt ca. 4,4 ha. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Herstellung eines Zauneidechsenersatzhabitats mit dem Größenverhältnis 1:1 vorgeschlagen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF 4). Daher wird die Herstellung eines mindestens 4,4 ha großen Zauneidechsenersatzhabitats festgesetzt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Bebauung, ein Baugebot besteht nicht. Damit kann auch nicht festgelegt werden, wann die Bebauung des Gebietes anfängt und wann die Zauneidechsen umgesiedelt werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen in den betroffenen Grundstücken erst zulässig sind, wenn ein entsprechendes Zauneidechsenersatzhabitat hergestellt ist. Das Ersatzhabitat wird den betroffenen Baugebieten anteilig zugeordnet.

Textliche Festsetzung Nr. 39

Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, Gle 1.1, Gle 1.2, Gle 2 und Planstraße B sowie den nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 4,4 ha großes Zauneidechsenersatzhabitat, mit allen für Zauneidechsen essenziellen Teillebensräume, hergestellt ist. Die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet ist durch qualifiziertes Fachpersonal in der Zeit ab April bis Oktober vor der baulichen Inanspruchnahme der Flächen abzufangen und in das funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- **zu 4,7% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1,**
- **zu 61,0% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2,**
- **zu 16,0% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2,**
- **zu 2,8% dem eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1,**
- **zu 1,8% dem eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2,**

- zu 3,7% dem eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 und
 - zu 10,0% der Planstraße B
- zugeordnet.

5.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 befindet sich an der Schnittstelle zwischen gewerblich-industriell geprägten Bereichen im Südosten sowie wohn- und mischgebietsgeprägten Bereichen im Nordwesten. Mit dem Bebauungsplan sollen Gewerbe- und Industriegebiete in räumlicher Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, planungsrechtlich geordnet werden. Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen den vorhandenen sowie zukünftigen Nutzungen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete einen angemessenen Entwicklungsspielraum angeboten werden und gleichzeitig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung sichergestellt werden.

Gemäß des im § 50 BImSchG beschriebenen Trennungsgrundsatzes ist auf eine geeignete Anordnung von Baugebieten zueinander zu achten. Diese betrifft sowohl die Emissionsträchtigkeit als auch die Immissionsempfindlichkeit der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen. Die Anordnung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 1. Änderung – Mischgebiet MI, Urbanes Gebiet MU, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, eingeschränktes Industriegebiet Gle – entspricht dem Trennungsgrundsatz.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Industriegebiete GI 1 und GI 2 festgesetzt. Somit handelt es sich um eingeschränkte Industriegebiete im Sinne des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Die Schalluntersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 berücksichtigte jedoch weder die Vorbelastung noch die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums nach TA Lärm. Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu überprüfen, wurde daher ein neues schalltechnisches Gutachten²⁵ für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 erstellt. Im Gutachten werden Emissionskontingente für die geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen ermittelt. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese weiterhin als eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt.

Eine Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes in unterschiedlich hohe Emissionskontingente ist nur dann von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn entweder ein Teilgebiet von der Emissionsbeschränkung ausgenommen wird oder explizit dargelegt wird, dass es sich um eine Gliederung mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander handelt. Vorliegend handelt es sich um eine Gliederung mehrerer Gewerbe- bzw. Industriegebiete der Stadt Velten im Verhältnis zueinander. Siehe hierzu auch Kapitel 5.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. Kapitel 5.1.4 Eingeschränkte Industriegebiete.

5.9.1 Emissionskontingente

Für Industrie- und Gewerbegebiete, in denen die zukünftigen Betriebe nicht bekannt sind und sich Betriebe in der Regel nacheinander, teilweise mit großem Zeitversatz, ansiedeln, ist die Vergabe von Emissionskontingenten geeignet. Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, trifft dies zu. Daher wurden in dem schalltechnischen Gutachten Emissionskontingente nach der DIN 45691 ermittelt. Für die

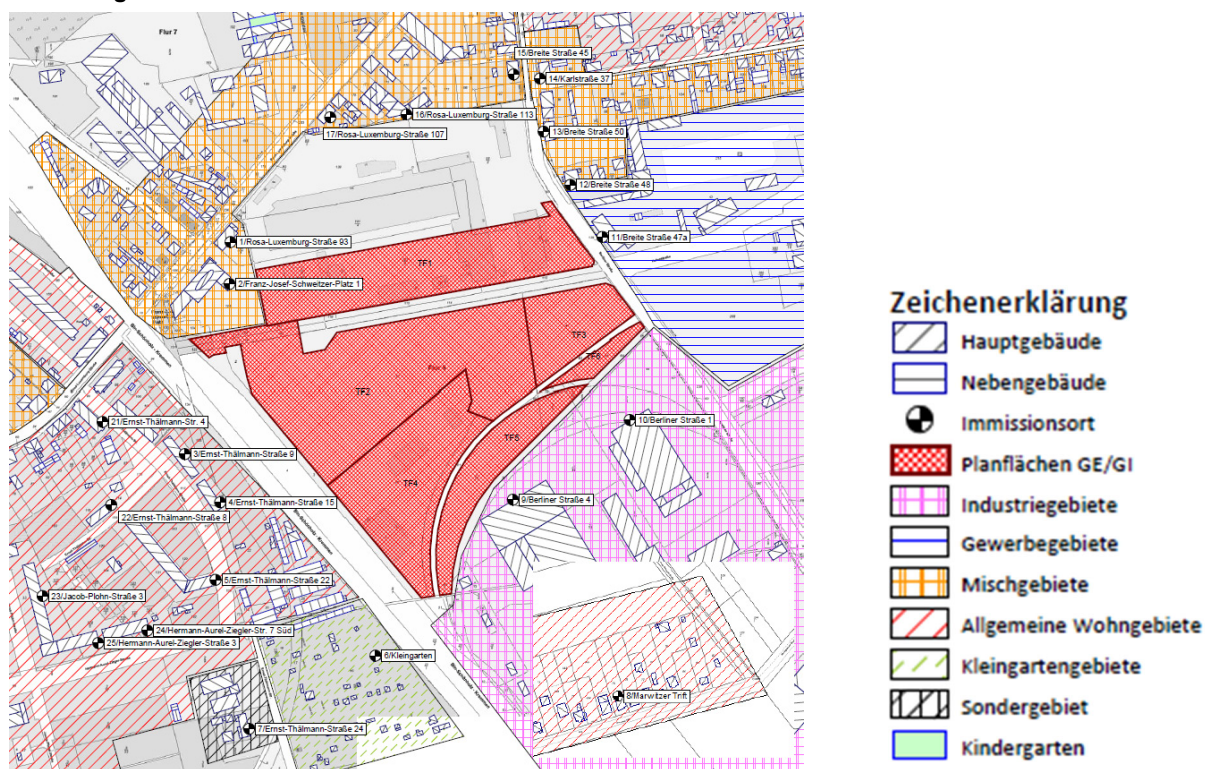
²⁵ „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden, Januar 2026

Gewerbe- und Industriegebiete wurden Flächenschallleistungspegel für Tag und Nacht in dB(A)/m² definiert. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese einzuhalten.

Laut DIN 45691:2006-12 ist sowohl die vorhandene als auch die planerische Vorbelastung bei der Festsetzung von Emissionskontingenten zu berücksichtigen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden umfangreiche Untersuchungen zur Ermittlung der bestehenden Vorbelastung durchgeführt. Als Grundlage wurden die Baugenehmigungen angrenzender Betriebe sowie Schalluntersuchungen und Festsetzungen naheliegender Bebauungspläne zur Ermittlung der planerischen Vorbelastung herangezogen.

An der bestehenden Bebauung in die Umgebung des Plangebiets wurden insgesamt 22 Immissionspunkte gesetzt. Gemäß DIN 45691 sind nur Immissionsorte außerhalb des Plangebiets zu setzen. Ob ein Plangebiet im Sinne der DIN 45691 mit dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der sowohl Baugebiete mit Emissionskontingenten (hier GEE und GLE) als auch schützenswerte Baugebiete (hier MI und MU) umfasst, gleichzusetzen ist, ist nicht eindeutig definiert. Im Gutachten werden ausschließlich Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesetzt. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Misch- bzw. urbanen Gebieten innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern, werden weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Abbildung 28: Immissionsorte



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

Unter Berücksichtigung der Immissionsorte erfolgte die Ermittlung der Emissionskontingente für die Teilflächen im Plangebiet. Die Gesamt-Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte dürfen i. d. R. nicht höher als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sein. Da die Immissionsorte vorbelastet sind, ist der Planwerts L_{PI} nach Gleichung (1) der DIN 45691 zu berechnen.

Die Immissionsorte befinden sich im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbe- sowie Industriegebiet. Westlich des Plangebiets grenzt, lediglich durch eine Bahntrasse getrennt, ein

allgemeines Wohngebiet an der Ernst-Thälmann-Straße an. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zwischen Wohnnutzungen und gewerblich-industriellen Nutzungen ist im Übergangsbereich von einer Gemengelage im Sinne von Nr. 6.7 TA Lärm auszugehen. Die TA Lärm beschreibt die Gemengelage als Bereich in dem gewerblich, industriell o. Ä. genutzte Gebiete an zum Wohnen dienende Gebiete grenzen. In Gemengelagen gilt die Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das bedeutet einerseits, dass die Industrie- bzw. Gewerbegebiete Einschränkungen in den zulässigen Emissionen hinnehmen müssen, und andererseits, dass die Wohngebiete höhere Immissionen akzeptieren müssen. Daher können in Gemengelagen, soweit erforderlich, die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Im vorliegenden Fall können die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete auf einen Zwischenwert zwischen den Werten für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete erhöht werden.

Im Gutachten wurden alternative Abgrenzungen des als Gemengelage einzustufenden Gebiets untersucht. *„Die Reichweite des Gebots der Rücksichtnahme bestimmt sich danach, in welchem Umfang die Nutzung des einen Gebiets noch prägend auf das andere Gebiet einwirkt“* (Hansmann, in: Landmann-Rohmer, Umweltrecht Bd. II, TA Lärm Rn. 25). Die im Plangebiet gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete wirken aufgrund ihrer Lage und Nutzung prägend auf die angrenzenden Wohngebiete und sind daher in die Betrachtung der Gemengelage einzubeziehen. Der Bereich der Gemengelage auf Wohngebietsseite wurde auf Basis der ermittelten Vorbelastung abgegrenzt. Neben der Ernst-Thälmann-Straße wurde die Hermann-Aurel-Zieger-Straße 4 - 7 in den Bereich der Gemengelage einbezogen, da dieser Immissionsort eine hohe Vorbelastung aufweist.

Weiterhin wurde alternative Höhen des Zwischenwerts zwischen dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts) und dem für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) geprüft. Im Ergebnis wurden die Immissionsrichtwerte tags und nachts jeweils um 2 dB(A) erhöht. Eine Erhöhung um 2 dB(A) ist für Menschen zwar wahrnehmbar, jedoch nicht deutlich wahrnehmbar. Für die Gewerbegebiete sind gebietstypische Emissionskontingente möglich und für die Industriegebiete können nutzbare Emissionskontingente ermittelt werden. Damit kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nutzbarkeit der Gewerbe- und Industriegebiete und dem Schutzanspruch der Wohnbebauung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme erreicht werden. Im Rahmen der Abwägung fiel die Entscheidung bewusst für eine Anhebung um nur 2 dB(A) und damit gegen höhere, fachlich mögliche Zwischenwerte. Damit soll die zusätzliche Lärmbelastung für die Wohnbevölkerung auf ein vertretbares Maß begrenzt werden.

Der Bebauungsplan sieht sechs Gewerbe- bzw. Industriegebiete (GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2) vor. In der schalltechnischen Untersuchung wurden diese als Teilflächen (TF-1 bis TF-6) übernommen.

Die Kontingentierung wurde an die Baugebietstypen angepasst. Deshalb werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten geringere Kontingente zugunsten der eingeschränkten Industriegebiete vergeben. Um den bestehenden Betrieb im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 bzw. TF-4 so wenig wie möglich einzuschränken, sind Emissionskontingente von mindestens 62 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht benötigt.



In der schalltechnischen Untersuchung wird eine textliche Festsetzung entsprechend DIN 45691 vorgeschlagen. Der Vorschlag wird im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 40 übernommen.

Textliche Festsetzung Nr. 40

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF-1	60 dB(A)	45 dB(A)
TF-2	60 dB(A)	45 dB(A)
TF-3	63 dB(A)	50 dB(A)
TF-4	63 dB(A)	50 dB(A)
TF-5	65 dB(A)	52 dB(A)
TF-6	65 dB(A)	60 dB(A)

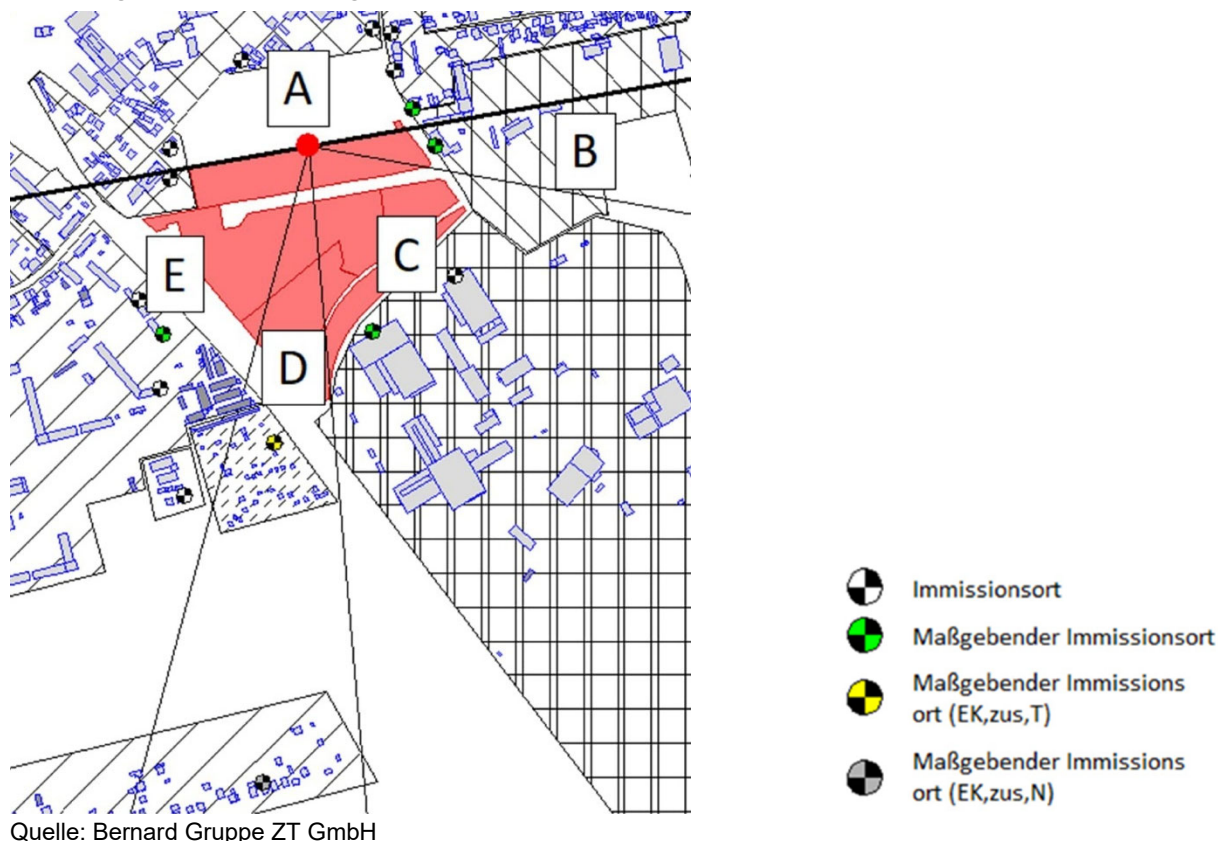
In der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird geregelt, dass ein Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe 1.2 bzw. der Teilfläche 2 bis 31.12.2034 ggf. von einer Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden kann. Dieser Sonderfall ist durch die Kontingentierung nicht abbildbar. Daher wird ein Emissionskontingent für die gesamte Teilfläche 2 vergeben. In dem Fall, dass die Verkehrsfläche hergestellt wird, ist im Rahmen der nachfolgenden Planung bzw. Genehmigungsverfahren zu prüfen, inwieweit die Emissionskontingente der verbleibenden Flächen anzupassen sind, da der Emissionsanteil der Verkehrsfläche ansonsten nicht mehr genutzt werden könnte.

5.9.2 Zusatzkontingente

Wenn die maximal zulässigen Richtwerte nach der TA Lärm durch die definierten Flächen-schallpegel nicht ausgeschöpft sind, können gemäß DIN 45691 Zusatzkontingente definiert werden. Dies trifft auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zu. Daher wurden sektorenbezogene Zusatzkontingente in der schalltechnischen Untersuchung verteilt.

Der Referenzpunkt für die sektorenbezogene Zusatzkontingentierung befindet sich zwischen den urbanen und den gewerblichen Baugebieten. Für die Zusatzkontingente werden Sektoren wie folgt definiert:

Abbildung 29: Zusatzkontingente Sektoren



Die zusätzlichen Kontingente orientieren sich an dem Immissionsort in dem jeweiligen Sektor mit dem niedrigsten Unterschied zwischen Immissionskontingent und Planwert.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzen Mischgebiete mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen an. Des Weiteren ist nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße eine Nachverdichtung vorgesehen. Dadurch sind zusätzliche Lärmbelastungen an den Immissionsorten 1, 2, 16 und 17 zu erwarten. Weiterhin sind im bestehenden Mischgebiet bereits Lärmeinwirkungen vorhanden, z. B. durch die Anlieferung der vorhandenen Discounter. Gewerbliche Entwicklungen, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, sind ebenfalls in den geplanten Misch- und Urbanen Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund werden keine Zusatzkontingente für den Sektor A (Richtung Norden) vergeben.

Da die Emissionskontingente den Planwert am maßgebenden Immissionsort Richtung Westen bereits ausschöpfen, können keine Zusatzkontingente für den Sektor E vergeben werden.

Textliche Festsetzung Nr. 41

Für die gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Anfang	Ende	$L_{EK, zus, T}$	$L_{EK, zus, N}$
A	260	80	0 dB(A)	0 dB(A)
B	80	100	8 dB(A)	5 dB(A)
C	100	175	10 dB(A)	23 dB(A)
D	175	195	3 dB(A)	7 dB(A)
E	195	260	0 dB(A)	0 dB(A)

Koordinaten Referenzpunkt (UTM 33): X: 377070 / Y: 5838500

Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Die Prüfung der planrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus j}$ zu ersetzen ist.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen, z. B. durch Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Voraussetzung für die Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch ein Vorhaben ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt. Im vorliegenden Fall ist die Möglichkeit zur Summation auch aufgrund der bedingten Festsetzung für Teilfläche 2 sowie der Zufahrtsmöglichkeit zum eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 zu ermöglichen.

5.9.3 Nachweis DIN 18005

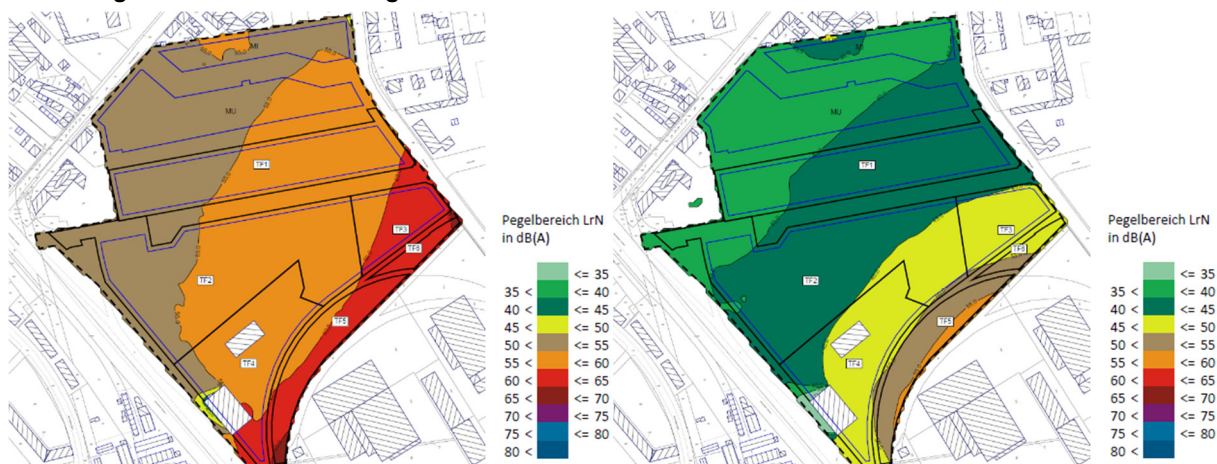
Die Lärmbelastung im Plangebiet wurde nach DIN 18005 getrennt für den Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt.

Gewerbelärm

Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbelärm beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Misch- bzw. urbane Gebiete. Für Gewerbegebiete beträgt der Orientierungswert 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte innerhalb der Baugrenzen in allen Baugebieten eingehalten.

Nachts werden die Orientierungswerte innerhalb der Baugrenzen der urbanen und der Gewerbegebiete eingehalten. Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine Tankstelle. In unmittelbarer Nachbarschaft der Tankstelle kann es, in Abhängigkeit von der betrachteten Höhe, zu einer Überschreitung des Orientierungswertes für Mischgebiete kommen. In diesem Bereich ist durch entsprechende Ausrichtung der Gebäude, Grundrissausrichtung und/oder baulich-konstruktive Maßnahmen im Zuge der Baugenehmigung Vorsorge zu treffen.

Abbildung 30: Gewerbelärm Tag / Nacht



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

Verkehrslärm

Für Verkehrslärm beträgt der Orientierungswert nach DIN 18005 tags 60 dB(A) für Misch- bzw. urbane Gebiete und 65 dB(A) für Gewerbegebiete. Im Nachtzeitraum gelten gegenüber Gewerbelärm erhöhte Orientierungswerte. Für Misch- bzw. urbane Gebiete beträgt der Orientierungswert 50 dB(A) und für Gewerbegebiete 55 dB(A).

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Straßen- und Schienenverkehrslärm getrennt geprüft. Durch den Schienenverkehrslärm ergeben sich innerhalb der Baugrenzen weder am Tag noch in der Nacht Konflikte bzgl. der Orientierungswerte.

Durch Straßenverkehrslärm werden die Orientierungswerte für Misch- bzw. urbane Gebiete entlang der Rosa-Luxemburg-Straße und der Breite Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete wird tags und nachts im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 entlang der Berliner Straße überschritten. Zusätzlich wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 der Orientierungswert nachts entlang der Breite Straße überschritten.

Abbildung 31: Straßenverkehrslärm Tag / Nacht



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmpegel wird in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109 im Zuge der Baugenehmigung festzusetzen. Daher wird festgesetzt, dass bei Vorhaben, bei denen schutzbedürftige Räume

errichtet werden, ein Nachweis für ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen dem Bauantrag beizufügen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 42

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen, schutzbedürftigen Räume ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein Nachweis für ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen entsprechend der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung dem Bauantrag beizufügen.

Um den Bestimmungen der DIN 45691 zu folgen, wurden in der schalltechnischen Untersuchung nur Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Emissionskontingente berücksichtigt (siehe Kapitel 5.9.1). An den Baugrenzen des geplanten Mischgebiets MI und der geplanten urbanen Gebiete MU 1.1 und MU 1.2 entstehen jedoch neue, schützenswerte Immissionsorte. Um auch deren Schutzanspruch zu berücksichtigen, ist im Zuge der Genehmigung von Anlagen und Vorhaben explizit Rücksicht auf diese Immissionsorte zu nehmen. Daher wird festgesetzt, dass die tatsächliche Vorbelastung in der Bauantragsphase zu berücksichtigen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 43

Im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens eines Vorhabens ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die tatsächliche Vorbelastung an den Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Irrelevanzkriteriums nach 3.2.1 TA Lärm ist nicht zulässig.

5.10 Erneuerbare Energien

Der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes ist Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Als eine Maßnahme zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Daher wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden und bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Solaranlagen zu installieren sind.

Wesentliche Umbauten des Daches sind Änderungen an der Dachfläche, bei der die wasserführende Schicht durch Dachausbau, Dachaufstockung oder grundständige Dachsanierung erheblich erneuert wird.

Um eine ausreichende Leistung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Nettodachflächen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Festsetzung berücksichtigt damit, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Zusätzlich zum Klimaschutz verbessert die Festsetzung durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit.

Textliche Festsetzung Nr. 44

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden die Nettodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen auszustatten. Dies gilt auch bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden.



5.11 Örtliche Bauvorschriften

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird in die 1. Änderung für das Mischgebiet und das Urbane Gebiet übernommen. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes in diesen Gebieten festgesetzt, dass diese nur am Ort der Leistung der jeweiligen Betriebe zulässig sind.

In den Bereichen mit einem Wohnanteil sollen ansässigen Betriebe die Möglichkeit haben, auf ihre Leistungen hinzuweisen. Dabei soll jedoch eine Beeinträchtigung der Wohnungen im direkten Umfeld ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck sind im Mischgebiet und im Urbanen Gebiet lediglich Anlagen mit ruhigem und deshalb weniger störendem Licht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 45

Im Mischgebiet MI und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 und § 87 BbgBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

5.12 Hinweise

Bohrungen und Aufschlüsse

Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S 123; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I, S. 469). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der gem. § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/Eichhorst II – G (11-1514) und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515). Bei Bohrungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtsinhaber dieser Erlaubnis, das Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum – GFZ, Telegrafenberg; 14473 Potsdam zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

5.13.1 Bahnflächen

Die Flurstücke 61 und 63, Flur 8, Gemarkung Velten werden für eine Gleisanlage genutzt. Diese Gleisanlage dient der bahntechnischen Erschließung des östlich angrenzenden Hafengebietes und soll auch zukünftig weiter genutzt werden. Für diese Fläche ist zwar bisher kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden, sie ist jedoch aufgrund der Nutzung als planfestgestellt zu betrachten. Daher wird die Fläche als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.



5.13.2 Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung²⁶ vom 2002 konnte der Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen VELTAK-Ofenfabrik nicht vollständig ausgeräumt werden.

Auch die Flurstücke 44, 47, 63, 68 und 69 der Flur 8, Gemarkung Velten wurden in Anbetracht der vorliegenden Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wegen der bei einer Bodenprobe festgestellten oberflächennahen hohen Bleiwerte gekennzeichnet. Der festgestellte Bleiwert würde gemäß dem Gutachten nur für den Fall einer Nutzung als Kinderspielfläche, Wohngebiet sowie Park/Freizeitanlage Handlungsbedarf erzeugen. Der Maßnahmewert für Gewerbe-/Industriegebiet wird nicht überschritten.

Die betroffenen Flurstücke werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

5.13.3 Trinkwasserschutzzone III

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

5.13.4 Stellplatzsatzung der Stadt Velten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Velten über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder anderen Anlagen sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Stadt Velten) in der Fassung vom 17.05.2022.

5.13.5 Baumschutzsatzung der Stadt Velten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Velten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.01.2011.

²⁶ „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002.



5.14 Pflanzlisten

Die folgende Liste enthält eine Auswahl standortgerechter Laubbäume und Sträucher, die für die Pflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen geeignet sind.

Pflanzliste 1: Laubbäume, großkronig	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Walnuss	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Winter-Linde	Tilia cordata
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Stadt-Ulme	Ulmus Hybride

Pflanzliste 2: Laubbäume, klein- bis mittelkronig	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Baum-Hasel	Corylus columa
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus crus-galli
Apfel-Dorn	Crataegus lavalleyi
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus prunifolia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Maulbeere	Sorbus intermedia
Eisbeere	Sorbus torminalis

Pflanzliste 3: Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hain-Buche	Carpinus betulus
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Haselnuss	Corylus avellana



Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Färber-Ginster	Genista tinctoria
Gemeine Hülse	Ilex aquifolium
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa corymbifera
Hecht-Rose	Rosa glauca
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung	
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Jelängerjelleber	Lonicera caprifolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veichii' Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'



6 Flächenbilanz

Fläche	ohne aufschiebend bedingte Planstraße C		mit aufschiebend bedingte Planstraße C	
	Größe	Anteil	Größe	Anteil
Öff. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,4 ha	ca. 3,3 %	ca. 0,4 ha	ca. 3,3 %
Priv. Straßenverkehrsflächen	ca. 0,7 ha	ca. 5,1 %	ca. 1,0 ha	ca. 7,3 %
Bahnflächen	ca. 0,4 ha	ca. 2,6 %	ca. 0,4 ha	ca. 2,6 %
Baugebiete	ca. 12,2 ha	ca. 89,0 %	ca. 12,0 ha	ca. 86,9 %
<i>Davon Mischgebiet MI</i>	<i>ca. 0,9 ha</i>	<i>ca. 6,7 %</i>	<i>ca. 0,9 ha</i>	<i>ca. 6,7 %</i>
<i>Davon Urbanes Gebiet MU</i>	<i>ca. 2,0 ha</i>	<i>ca. 14,7 %</i>	<i>ca. 2,0 ha</i>	<i>ca. 14,7 %</i>
<i>Davon eing. Gewerbegebiet GEe</i>	<i>ca. 6,6 ha</i>	<i>ca. 48,1 %</i>	<i>ca. 6,3 ha</i>	<i>ca. 45,9 %</i>
<i>Davon eing. Industriegebiet Gle</i>	<i>ca. 2,7 ha</i>	<i>ca. 19,5 %</i>	<i>ca. 2,7 ha</i>	<i>ca. 19,5 %</i>
Gesamtgebiet:	ca. 13,8 ha.	100,0 %	ca. 13,8 ha.	100,0 %



7 Umweltbericht

7.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen. Diese Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert.

Das zu untersuchende Plangebiet, die Planungsintention und die planerische Ausgangssituation des Bebauungsplans Nr. 32 wird unter Punkt 1 der vorliegenden Unterlage zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit beschrieben, worauf hier verwiesen wird. Zur Klärung des festzulegenden Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ wird im Folgenden eingegangen.

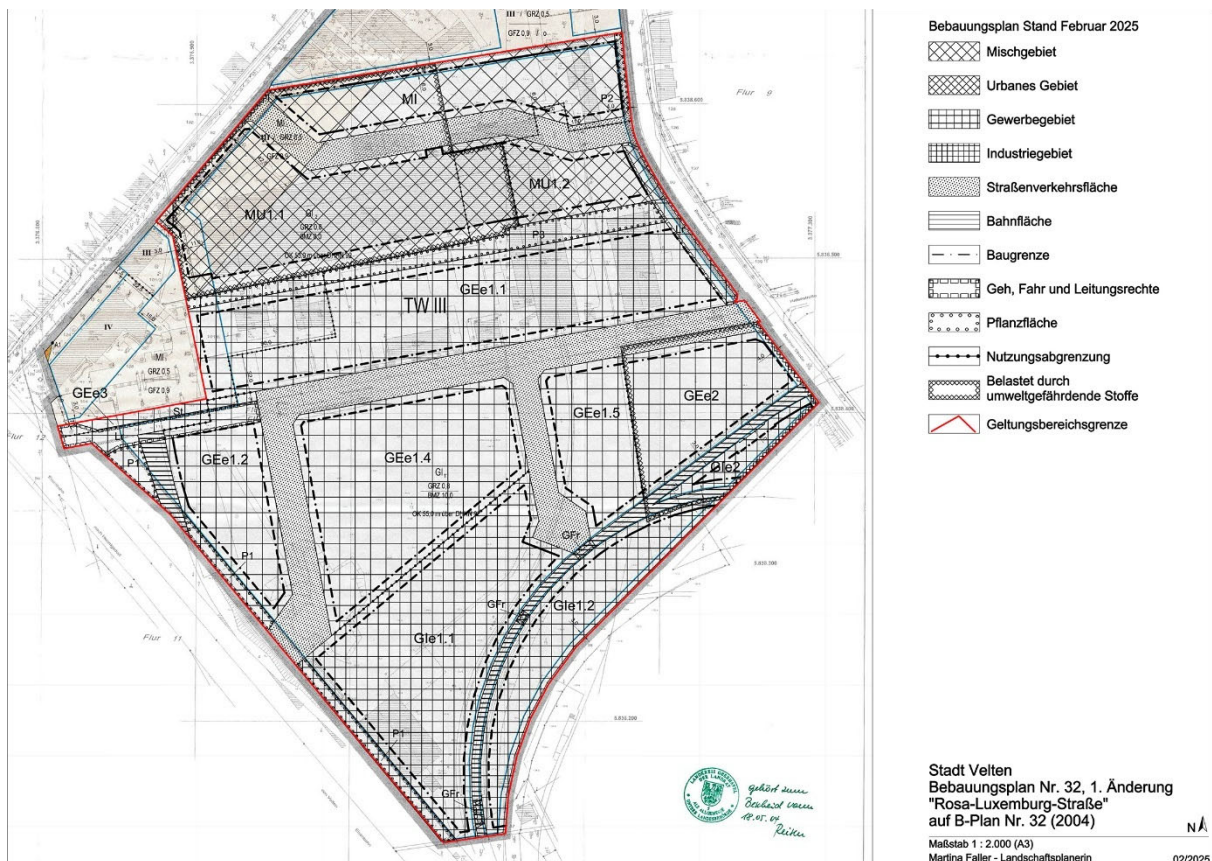
Der Umweltbericht wird für den „Angebots-Bebauungsplan“ nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden.

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes

Um dem wachsenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden und die Potentiale der Innenentwicklung besser auszuschöpfen, möchte die Stadt Velten Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ aus dem Jahr 2004 ändern.

Aus dem bisherigen Geltungsbereich wird ein eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ ausgegliedert. Dieser umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2004.

Abbildung 32: Lage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 im Geltungsbereich BP Nr. 32 (2004)



Das Teilgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist vor allem durch ehemals industriell genutzte Leerstände und Brachen gekennzeichnet. Um das brachliegende aber voll erschlossene Gebiet entwickeln zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung mit besseren Realisierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein Planungsziel ist dabei, die Änderung der zulässigen Nutzung des Industriegebietes (GI) und Gewerbegebiete (GE) in eingeschränkte Industriegebiete (Gle) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sowie Urbane Gebiete (MU) und ein Mischgebiet (MI) im Norden, das an die vorhandenen Wohngebiete anschließt.

Um eine kleinteiligere Entwicklung mit unterschiedliche Gewerbebetrieben zu ermöglichen, sollen zusätzliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes festgesetzt werden. Perspektivisch ist eine Sicherung bzw. eine Flächenfreihaltung für die Querung der angrenzenden Bahntrasse zu berücksichtigen.

Die Bahnquerung wird als optionale Lösung dargestellt. Sollte die Querung nicht hergestellt werden, können in diesem Bereich größere Gebäude errichtet werden.

7.3 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das ca. 13,8 ha große Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Nordwesten begrenzt von der Rosa-Luxemburg-Straße, im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 139 und 91/2 der Flur 7, Gemarkung Velten, im Osten von der Breiten Straße / Berliner Straße, im Südosten durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 37, 38, 6/6 und 64 der Flur 8, Gemarkung Velten, im Süden durch die Flurstücksgrenze zu den Flurstücken 5/1, 48 und 49 der Flur 8, Gemarkung Velten, im Südwesten von den Bahnanlagen der Stadtwerke Velten (Flurstück 4 der Flur 8, Gemarkung Velten), im



Westen durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 131 der Flur 12, Gemarkung Velten sowie im Nordwesten durch die Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 9/3, 101/3, 104, 128, 130 der Flur 7, Gemarkung Velten sowie der Rosa-Luxemburg-Straße.

Für eine gewerbliche Nutzung werden drei eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (GEe 1.1) bzw. 0,8 (GEe 1.2 und GEe 2) festgesetzt. Industrielle Nutzungen sind als drei eingeschränkte Industriegebiete mit einer GRZ von 0,5 (Gle 2), 0,7 (Gle 1.1) bzw. 0,8 (Gle 1.2) im Süden des Plangebietes angeordnet.

Die Urbanen Gebiete und das Mischgebiet weisen eine GRZ von 0,6 bzw. 0,7 auf, die bis zur Kappungsgrenze von 0,8 durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden kann.

Die zulässige Art der Nutzungen wird in den eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten, den Urbanen Gebieten und dem Mischgebiet durch textliche Festsetzungen auf ein dem Standort entsprechendes Maß beschränkt.

Darüber hinaus erfolgt eine Lärmkontingentierung für tags (6.00-22.00h) und nachts (22.00-6.00h).

An der nordöstlichen Grenze des Mischgebiets wird eine Fläche zum Anpflanzen (P2) ergänzt. Weitere Flächen zum Anpflanzen werden zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1.1) und den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 (P3) sowie an der westlichen Grenze der Gebiete GEe 1.2 und Gle 1.1 entlang der Plangebietsgrenze (P1) angeordnet. Für die Flächen zum Anpflanzen sowie die nicht überbaubaren Flächen der Plangebiete werden textlichen Festsetzungen zur Entwicklung und Gestaltung getroffen. Die Festsetzungen zur Begrünung definieren die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, die Anzahl bzw. den Flächenanteil von Strauchpflanzungen und deren Qualität sowie die Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplatzanlagen.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen.

7.4 Bedarf an Grund und Boden

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Bebauungsplanvariante mit Planstraße C als weitestgehender Bedarf an Grund und Boden (worst-case scenario).

Fläche	Größe	Anteil
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,4 ha	ca. 3,3 %
Private Straßenverkehrsflächen	ca. 1,0 ha	ca. 7,3 %
Bahnflächen	ca. 0,4 ha	ca. 2,6 %
Baugebiete	ca. 12,0 ha	ca. 86,9 %
<i>Davon Mischgebiet MI</i>	<i>ca. 0,9 ha</i>	<i>ca. 6,7 %</i>
<i>Davon Urbanes Gebiet MU</i>	<i>ca. 2,0 ha</i>	<i>ca. 14,7 %</i>
<i>Davon eingeschränktes Gewerbegebiet GEe</i>	<i>ca. 6,3 ha</i>	<i>ca. 45,9 %</i>
<i>Davon eingeschränktes Industriegebiet Gle</i>	<i>ca. 2,7 ha</i>	<i>ca. 19,5 %</i>
Gesamtgebiet:	ca. 13,8 ha.	100,0 %

7.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

7.5.1 Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer bereits ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsfläche berücksichtigt. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

7.5.2 Naturschutzrecht

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Velten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.01.2011.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme von städtischen Siedlungsflächen, welche bereits anthropogen überformt sind. Weiterhin werden Entwicklungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen). Anstelle von innerstädtischer Brache sowie einer öffentlichen Grünfläche werden ein Sondergebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage der bestehenden Grünfläche sowie Brachflächen mit Gebäudebestand bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Weiterhin kommen keine gesetzlich geschützten Biotope im Geltungsbereich vor.

Die im Plangebiet (Innenbereich) stockenden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie weitere aus landeskulturellen Gründen zu schützenden Bäumen unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Velten.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Velten findet zum Zeitpunkt der Umsetzung des Bebauungsplans (auf der Baugenehmigungsebene) Berücksichtigung.

Die Gebote des Artenschutzes sind bei Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 31.08.2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ werden die Ziele des Bodenschutzes umgesetzt. Die zukünftige Nutzung (eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete, Mischgebiet und Urbane Gebiete) erfolgt hier auf einer bereits stark anthropogen überformten Bodenfläche. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden durch die dauerhafte und teils höherwertige Begrünung minimiert. Bodenverunreinigungen sind bei Umsetzung der Planungen zu sanieren.

Wasserschutzrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 02.03.2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Hennigsdorf. Die Nutzungseinschränkungen gemäß der gültigen Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Ein bedeutender Teil des Plangebietes ist bereits im Bestand versiegelt und wird in seiner Nutzung durch die Planung bestätigt. Die bestehenden technischen Vorkehrungen für die Versickerung oder das Abführen des Niederschlagswassers bleiben durch die Planung daher unberührt. Innerhalb der Neubauflächen stehen unversiegelte Freiflächen für die Niederschlagsversickerung über die belebte Bodenschicht zur Verfügung, über die eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Soweit erforderlich sind hierzu Bodenverunreinigungen zu sanieren. Empfindliche Gebiete wie Feuchtgebiete oder Wasserschutzgebietszonen sind von der Planung nicht betroffen. Insofern wird den Belangen des Wasserrechts Rechnung getragen.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18.07.2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Planungsziel eines eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebietes mit einer Übergangszone eines Mischgebietes sowie Urbaner Gebiete nach Norden an die bestehende Wohnbebauung ist mit gewerblichen bzw. verkehrlichen Lärmbelastungen verbunden, welche bauliche oder sonstige technische Schutzvorkehrungen zur Bewältigung von Lärmbelastungen erforderlich werden lassen. Hierzu wurde eine Immissionsprognose erstellt, um die Auswirkungen auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wie z. B. Wohnen zu untersuchen und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzuzeigen.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb von relevanten Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten ist bei den Planungen des Bebauungsplans keine Entlastungsfunktion zu berücksichtigen.

7.5.3 Fachpläne

Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung 1. und 2. Stufe liegt vor. Diese sind in den Jahren 2008, 2013 und 2018 beschlossen worden. Anlass war die 2002 in Kraft tretende EU-Umgebungs-lärmrichtlinie (2002/49/EG), die mit der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in nationales Recht überführt wurde. In der 2. und 3. Stufe der Lärmaktionsplanung mussten die regionalen, nationalen und grenzüberschreitenden Hauptverkehrsstraßen mit mehr als 3 Mio Kfz/Jahr betrachtet werden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Lärmaktionsplan der 2. Stufe weist auf umgesetzte oder konkret geplante Maßnahmen bzw. den Handlungsbedarf zur lokalen Lärminderung im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße hin. Diese wird als Belastungsachse innerhalb des Stadtgebietes von Velten mit Maßnahmen zur Entlastung im Lärmaktionsplan der 2. Stufe dargestellt. Als erste Maßnahme wurde eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich des Bahnübergangs umgesetzt. Die Ortsumgehung L20n Bötzw-Marwitz-Velten ist als indisponible Maßnahme im Landesstraßenbedarfsplan enthalten, die Maßnahme selbst jedoch noch nicht in Planung.

Als weitere Maßnahme ist ein Konzept zur stadtverträglichen Straßenraumgestaltung mit betrieblichen, baulichen und gestalterischen Lösungsvorschlägen nach Umsetzung der L20n zur Aufnahme in den LAP 2. Stufe vorgesehen. Konkrete Planungsschritte liegen jedoch noch nicht vor.

7.5.4 Übergeordnete Planungen

Vgl. Kapitel 3 Geltendes Recht und übergeordnete Planung

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die übergeordneten Planungsziele.

7.6 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung) sind u. a. der Geodatenkatalog des Landes Brandenburg sowie das Landwirtschafts- und Umweltinformationssystem Brandenburg (LUIS BB). Mit beiden werden wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereitgestellt. Darüber hinaus wurden örtliche Begehungen zu den Themen Biotop, Bäume sowie Fauna durchgeführt. Mit dem Datum vom 1.9.2025 liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet vor. Dem Artenschutzfachbeitrag liegt eine faunistische Erfassung mit einem Kartierbericht vom 13.8.2025 zugrunde.

7.6.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 13,8 ha ein und wurde bereits in den 1990er Jahren für Siedlungszwecke genutzt. Insofern handelt es sich um eine innerstädtische, anthropogen durch gewerbliche Siedlungsnutzung (z. B. Gelände der ehemaligen VE-LTAK-Ofenfabrik) geprägte Fläche.

Ein Luftbild aus dem Zeitraum 1992 bis 1997 zeigt die noch heute vorhandenen Gebäude, Rückbau- und Lagerflächen sowie eine ruderal Brache im Südosten des Plangebiets.

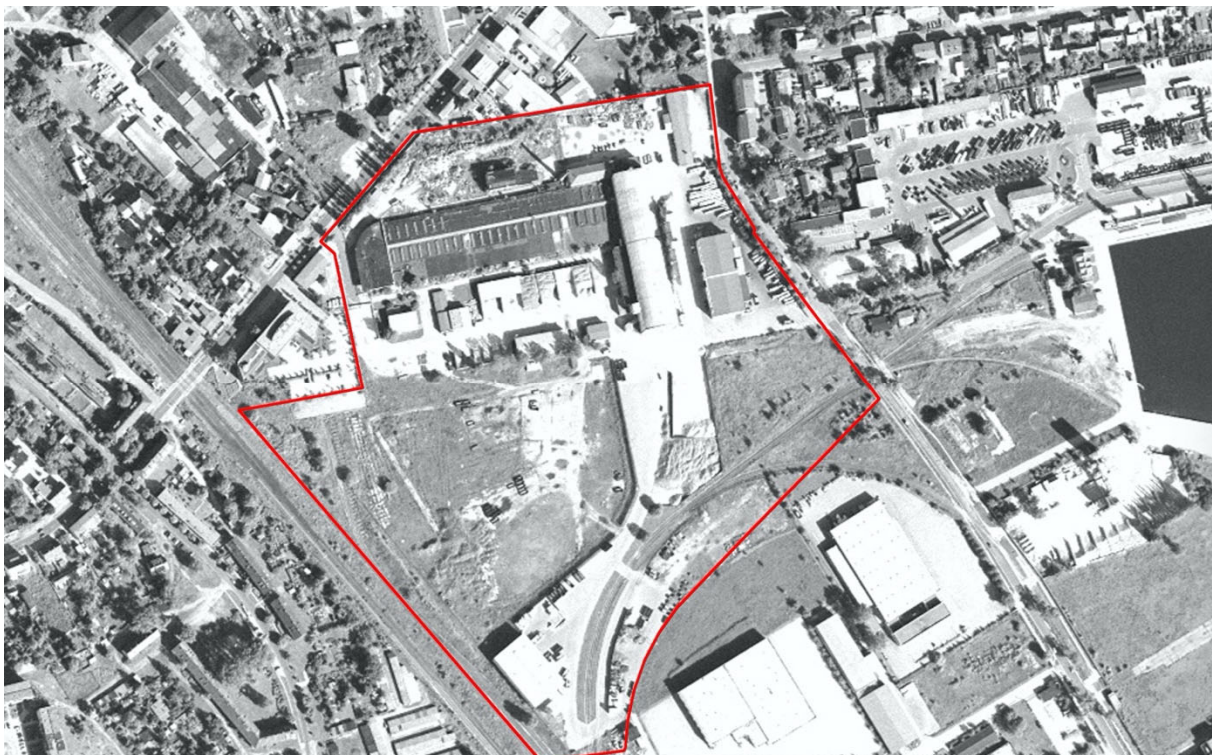
Abbildung 33: Luftbild Zeitraum 1992-97



Quelle Geobroker Brandenburg

Die Aufnahme aus dem Zeitraum 2001 bis 2005 stellt zusätzlich neu erstellte Erschließung und Stellplatzanlagen sowie vollversiegelte Lagerflächen dar. Auf den unversiegelten Rückbauflächen sowie der ruderalen Brache haben sich erste Gehölze in Gruppen entwickelt. Die bereits vorhandene Baumreihe aus Hybridpappeln ist weiterhin zu erkennen.

Abbildung 34: Luftbild Zeitraum 2001-2005



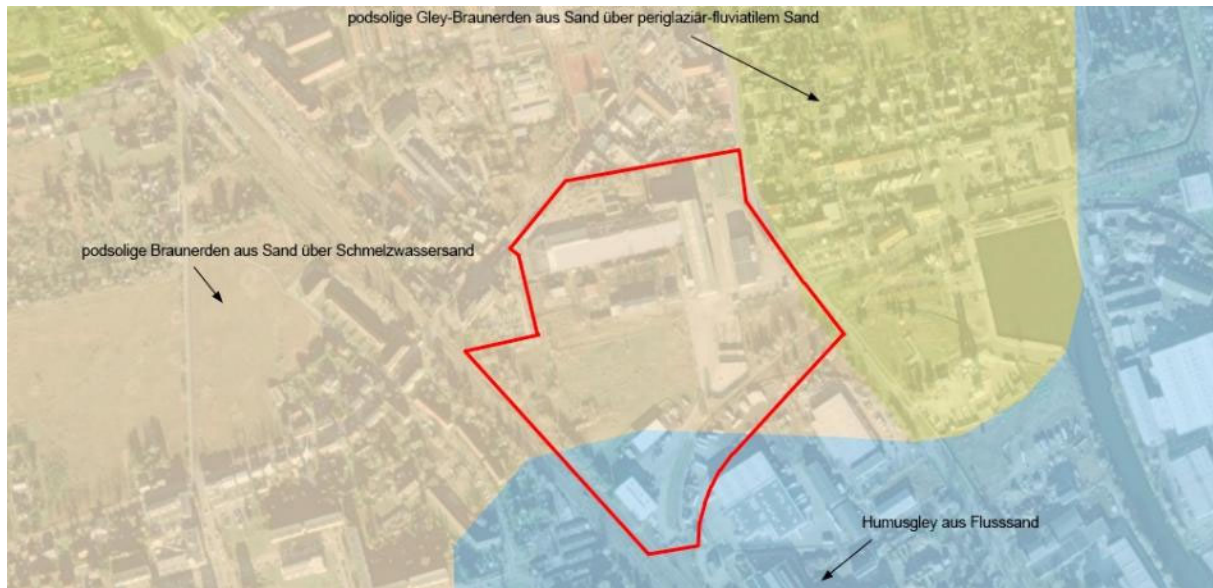
Quelle Geobroker Brandenburg

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer gewerblichen Siedlungsentwicklung auf der innerstädtischen Fläche mit rechtskräftigem Bebauungsplan auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 von 2004 ist vollständig für Siedlungszwecke gewidmet.

7.6.2 Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg weist für den Geltungsbereich unter natürlichen Bedingungen überwiegend podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand und im Süden Humusgley aus Flusssand aus.

Abbildung 35: Bodenübersichtskarte mit Plangebiet



Durch die Vornutzung ist das Plangebiet eine Siedlungsfläche mit deutlicher anthropogener Überformung, auch wenn es zu Anfang der 1990er Jahre zu Rückbaumaßnahmen und einem anschließenden Brachfallen in der Mitte des Plangebietes gekommen war. Auch der Boden der heutigen Ruderalflächen ist im oberen Bodenhorizont (A-Horizont) anthropogen überformt.

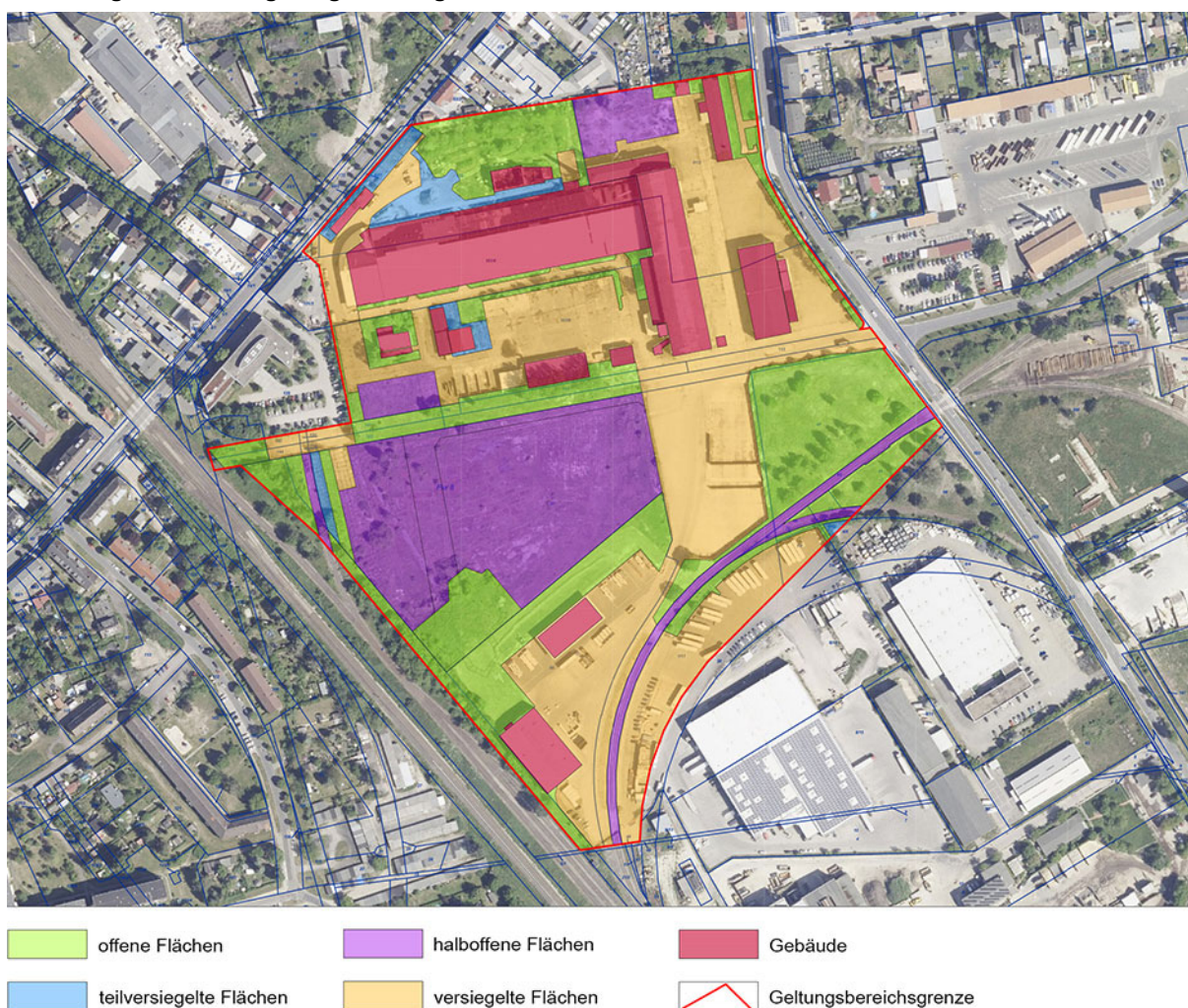
Der Abschlussbericht zur Erkundung von Bodenverunreinigungen²⁷ zeigt in den Profilen der Rammkernsondierungen im oberen Bodenhorizont Auffüllungen bestehend aus Sand, Ziegel und Betonresten in einer Mächtigkeit von 1-2 m. Darunter lagern i.d.R. stark schluffige Feinsande bis in eine Tiefe von rund 4 m, auf die schwach schluffige Feinsande folgen.

Die Versiegelung im Bestand liegt bei ca. 74,5 % der Fläche, wobei der Anteil an Gebäuden und vollversiegelten Flächen ca. 51,4 % beträgt. Bei der übrigen Versiegelung handelt es sich um teilversiegelte oder halboffene (geschotterte, oder mit Bauschutt aufgeschüttete und verdichtete) Flächen. Der Anteil an offener begrünter Bodenfläche beträgt insgesamt ca. 35.024 m² und hat damit einen Anteil von ca. 25,5%.

²⁷ Abschlussbericht. Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten, GBU 15.07.2002

Versiegelungsart	Größe	Anteil
offene Flächen	ca. 35.024 m ²	ca. 25,5 %
Versiegelte Flächen	ca. 102.543 m ²	ca. 74,5 %
<i>Davon halboffene Flächen</i>	ca. 28.353 m ²	ca. 20,6 %
<i>Davon teilversiegelte Flächen</i>	ca. 3.500 m ²	ca. 2,5 %
<i>Davon versiegelte Flächen</i>	ca. 48.987 m ²	ca. 35,6 %
<i>Davon Gebäude</i>	ca. 21.704 m ²	ca. 15,8 %
Gesamtgebiet:	ca. 137.568 m ²	100,0 %

Abbildung 36: Versiegelung im Plangebiet

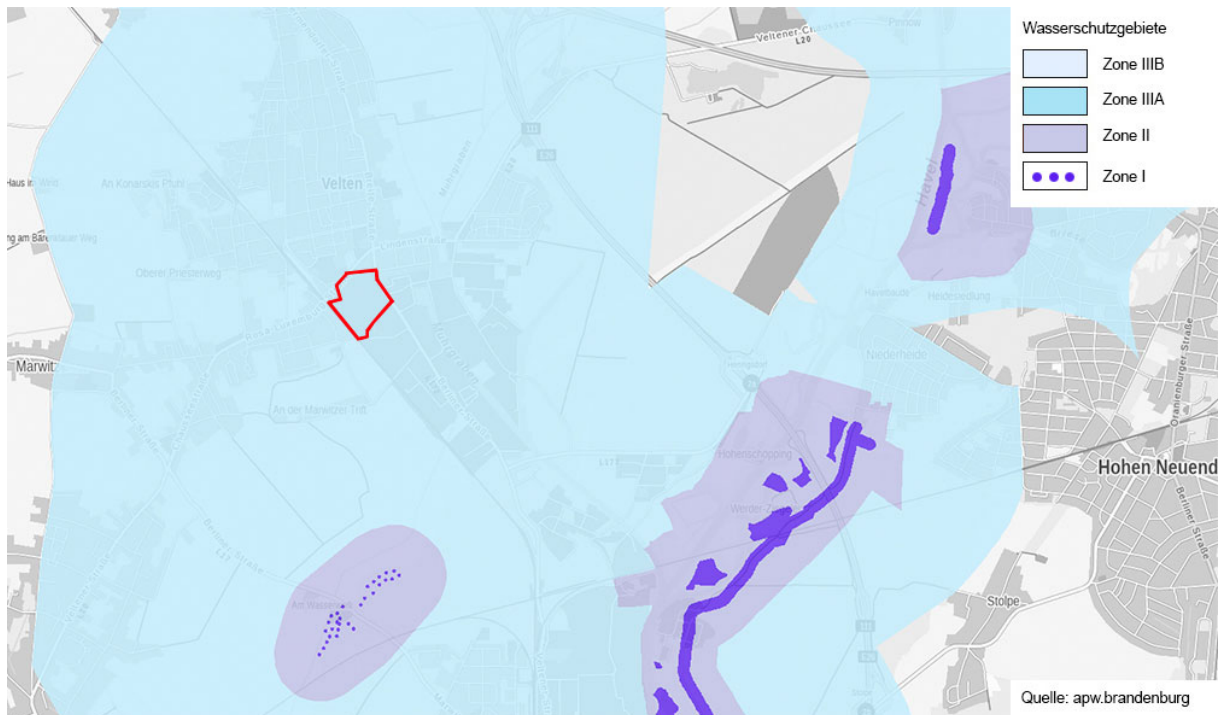


Quelle: eigene Erhebung auf Luftbild BrandenburgViewer 2023

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung²⁸ vom 2002 konnte der Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen VELTAK-Ofenfabrik nicht vollständig ausgeräumt werden.

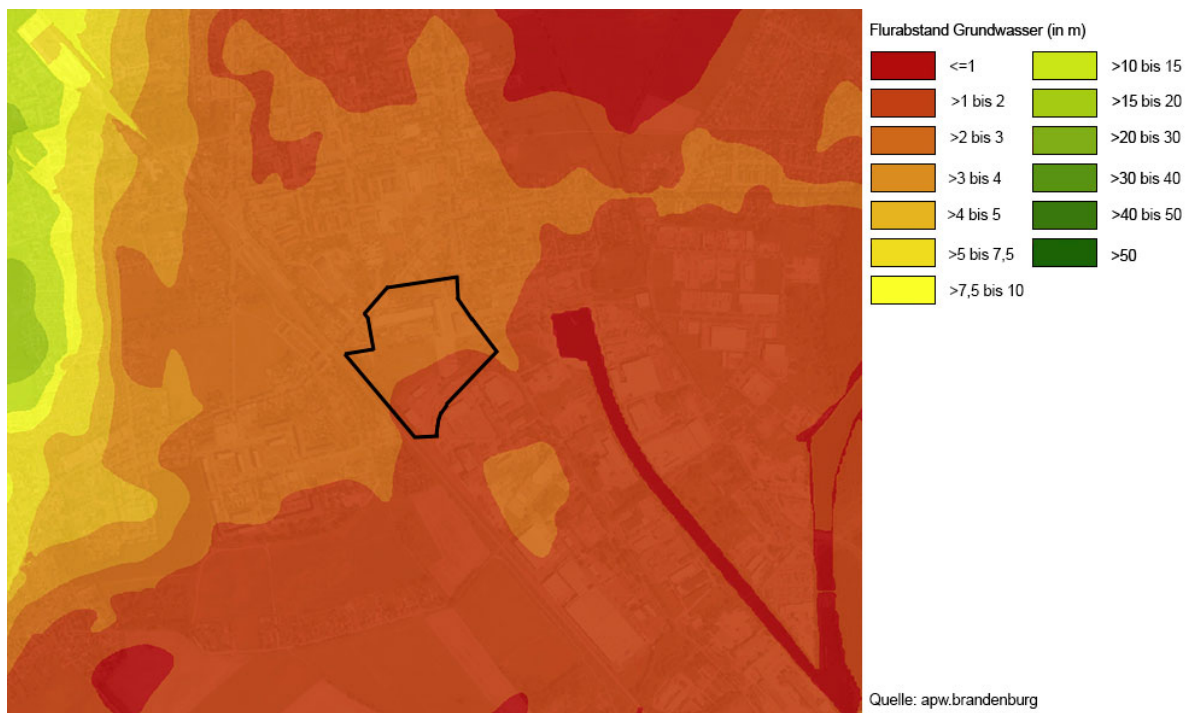
²⁸ „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002.

Abbildung 38: Lage des Plangebietes innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf



Der Grundwasserabstand liegt gemäß Auskunft aus dem Geobroker Brandenburg bei 3-4 m unter Geländeoberkante, in der südlichen Teilfläche bei >2-3m. Erkundungen aus dem Jahr 2002 im Rahmen der Untersuchungen zu Altlastenverdachtsflächen haben Grundwasserflurabstände zwischen 2,35m und 1,95m unter Geländeoberkante (GOK) ergeben. Aufgrund des geringen Grundwasserabstands sowie aufgrund des ungedeckten oberen Grundwasserleiters besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Verschmutzungen.

Abbildung 39: Flurabstand des Grundwassers



Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortentwicklung der Bebauung nach Bebauungsplan Nr. 32 Stand 2004 auszugehen, bei der das Niederschlagswasser gleichermaßen

auf den unversiegelten Flächen zu versickern wäre. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

7.6.4 Schutzgut Klima / Luft

Innerstädtische Flächen zählen grundsätzlich zu den klimatischen Belastungsflächen. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist bereits heute zu einem vergleichsweise hohen Anteil versiegelt. Positiv wirkt sich die offene Brachflächen in der Mitte des Plangebietes und im Süden aus, welche für die Kaltluftentstehung bedeutsam sind. Eine ähnliche mikroklimatische Wirkung haben die zahlreichen Bäume und Gehölzflächen, welche sich positiv für die Frischluftentstehung sowie das Filtern von Stäuben auswirken.

Die bioklimatische Belastung (Staub) ist aufgrund der aktuellen Nutzungen (u.a. Recycling mit LKW-Anlieferung) innerhalb der Plangebietsfläche hoch. Zu den angrenzenden Wohngebieten im Nordosten und Westen bestehen Abstandsflächen mit Gehölzen, die aufkommende Staubbildung mindern können. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung im Plangebiet vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 aus dem Jahr 2004 von einer fortschreitenden baulichen Verdichtung mit Verlust an Freiflächen auszugehen, so dass die Wirkung der Kalt- oder Frischluftentstehung deutlich vermindert wird.

7.6.5 Schutzgut Pflanzen

Für den Entwurf wurde die betroffene Fläche im Sommer 2023 sowie im April 2024 begangen. Der Plangebiet mit einer Größe von ca. 137.568 m² liegt im Stadtgebiet von Velten und weist unterschiedlichste Biotoptypen auf. Für die Biotoptypenkarte werden 3 übergeordnete Biotoptypen unterschieden:

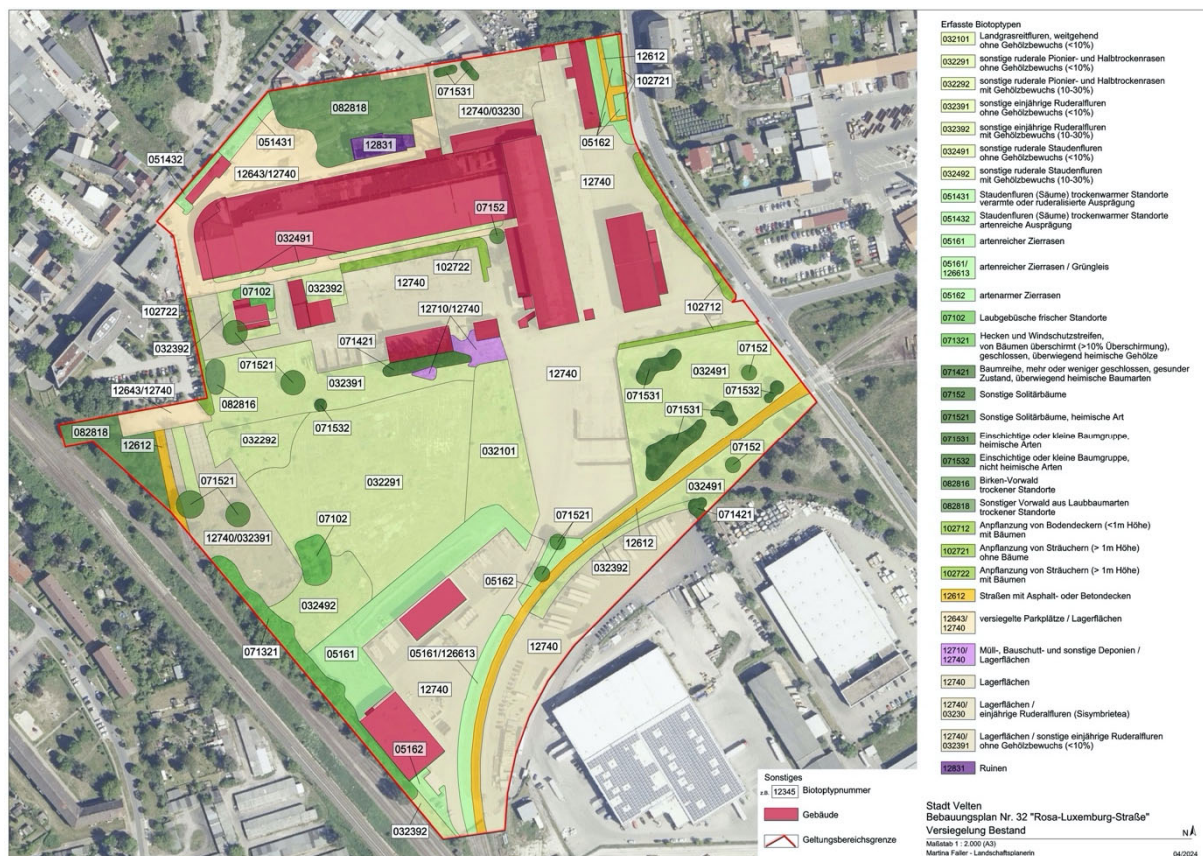
- Gewerbegebietsflächen in Betrieb mit einem geringen Grünanteil
- Gewerbegebietsbrachen mit einem geringen Grünanteil
- Ruderale Gras- und Staudenfluren mit unterschiedlich hohen Gehölzanteilen

Da diese Zuordnung der Biotoptypen die Vielfalt im Plangebiet nur unzureichend abbildet, wurden die Biotoptypen in den oben genannten Flächen weiter auskartiert.

Innerhalb der Ruderalbrachen wurden 9 unterschiedliche Biotoptypen der Ruderalgesellschaften erfasst, Laubgebüsche sowie Hecken und Windschutzstreifen, Baumreihen, Baumgruppen und Solitärbäume sowie Vorwaldbestände. Innerhalb der Gewerbebrache sowie der in Betrieb stehenden Gewerbeflächen wurden Einzelbäume sowie artenarme und artenreiche Zierrasen erfasst. Hinzu kommen Anpflanzungen von Sträuchern mit einer Höhe von über einem Meter mit oder ohne Bäumen.

Einen nicht unerheblichen Anteil haben die Biotoptypen der Bebauung, Verkehrsanlagen und Sonderflächen zu denen auch Müll- und Bauschuttaufschüttungen zählen.

Abbildung 40: Biotoptypen im Plangebiet



Die Erhebung der Biotoptypen befindet sich als A3-Karte im Anhang.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Arten der Roten Liste Deutschland bzw. Brandenburg wurden nicht erfasst. Den wertprägenden Bestand stellen die ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen sowie mehrjährigen Staudenfluren trockenwarmer Standorte dar. Diese sind artenreich, solange sie nicht weiter (zunehmend) verbuschen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die innerstädtischen Grundstücke auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2004 einer weiteren Bodenverwertung zugeführt und bebaut werden. Eine erhebliche Veränderung der Zusammensetzung der Biotoptypen ist somit auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

7.6.6 Schutzgut Tiere

Der bereits heute intensiv genutzten oder gepflegten Grundstücke bieten kaum Voraussetzungen für die dauerhafte Besiedlung durch Tiere. Die ruderalen Staudenfluren sowie die spontan aufgewachsenen Gebüschflächen auf den Brachen sind Nahrungs- und Lebensraum für Insekten, Reptilien und europäische Brutvögel, vor allem während der Blüte. Auch die teils ruinösen, teils intakten Gebäude bilden aufgrund der Nichtnutzung geeigneten Lebensraum als Niststätten für Gebäude oder Nischen brütende Vogelarten oder als Sommerquartier und Wochenstube für Fledermäuse.

Um zu prüfen, ob artenschutzrechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) betroffen sind, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag²⁹ erarbeitet. Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurde

²⁹ „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erste Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ in Velten“, TERRA URBANA Umlandentwicklungsgesellschaft mbH, Zossen, 01.09.2025



untersucht, welche Arten bei der artenschutzrechtlichen Prüfung als relevant anzusehen sind. Zur faunistischen Erfassung des Plangebiets erfolgte entsprechend eine Brutvogelkartierung, Reptilienkartierung sowie die Erfassung von Fledermausquartieren zwischen August 2024 und August 2025. Zudem wurde das Gelände auf das Vorkommen einiger geschützter Insektenarten untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Kartierbericht³⁰ zusammengefasst und in einem Artenschutzrechtlichen Gutachten ausgewertet.

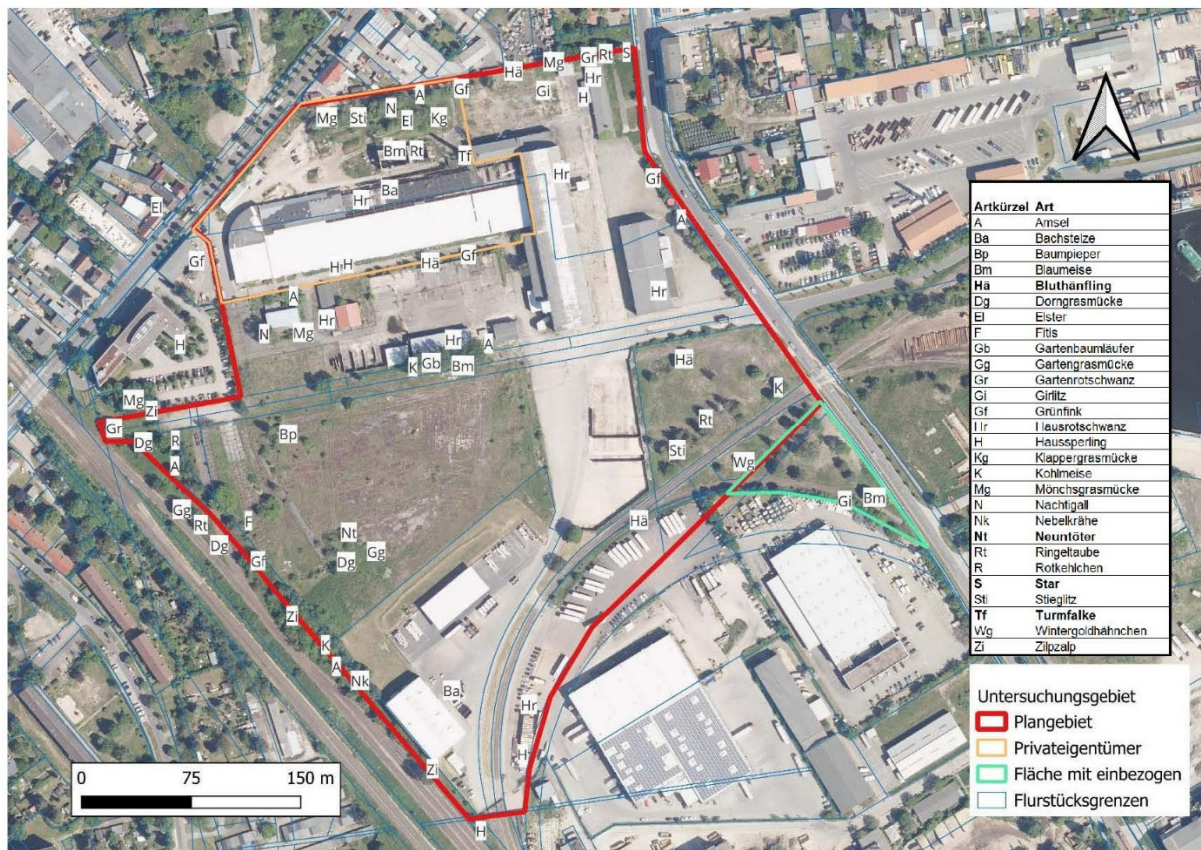
Europäische Vogelarten

Das faunistische Gutachten weist 26 Vogelarten nach, die im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet über Nisthabitate verfügen. Davon werden vier Arten als wertgebend eingestuft (Bluthänfling, Star, Turmfalke und Neuntöter). Zu den restlichen 22 häufigen Brutvogelarten zählen elf freibrütende Vogelarten, drei bodenbrütende Vogelarten sowie acht Höhlen- bzw. Nischenbrüter. Da die Brutstandorte der häufigen frei- und bodenbrütenden Vogelarten i. d. R. nur einmalig genutzt werden, erlischt der Schutzstatus der Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Höhlen- und nischenbrütende Vogelarten nutzen ihre Nisthabitate i. d. R. mehrfach, deswegen sind ihre Fortpflanzungsstätten zu schützen. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind somit für die vier wertgebenden Arten Turmfalke, Bluthänfling, Neuntöter und Star sowie für die höhlen- und nischenbrütenden Arten Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling und Rotkehlchen erforderlich.

Gemäß Artendaten des LfU (2018) sind im entsprechenden Quadranten (3345) die Arten Weißstorch und Kranich genannt. Da der Weißstorch und der Kranich feuchte Lebensräume besiedeln und im Vorhabengebiet keine geeigneten Habitatstrukturen finden, werden diese beiden Arten im Artenschutzfachgutachten nicht weiter untersucht.

³⁰ „Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 ‚Rosa-Luxemburg-Straße‘, Kartierbericht 2025“, Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, Panketal, 13.08.2025

Abbildung 41: Brutvögel im Plangebiet



Quelle: Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Kartierbericht 2025

Reptilien

Von den vier in Brandenburg vorhandenen relevanten Reptilienarten, konnten die Europäische Sumpfschildkröte und Östliche Smaragdeidechse bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Reptilienkartierung ließen sich keine Hinweise auf Habitate der Schlingnatter finden. Die westlich und östlich gelegenen Ruderalflächen werden hingegen als nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat hoher Qualität eingestuft. Das faunistische Gutachten rechnet mit mindestens 315 Exemplaren der Zauneidechse im Plangebiet auf einer Habitatfläche von ca. 4,6 ha. Davon sind ca. 0,2 ha Bahnflächen, für die keine Änderungen vorgesehen sind. Somit sind ca. 4,4 ha betroffen.

Die Zauneidechse ist in Brandenburg und Europa weit streng geschützt (vgl. BNatSchG und FFH-Anhang IV). In der Roten Liste Deutschland steht sie auf der Vorwarnliste, in Brandenburg gilt die Zauneidechse als gefährdet (RL-BB Kategorie 3).

Da durch die Umsetzung der Planungen des BP Nr. 32 der vollständige Verlust des Zauneidechsenhabitats droht, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in einem hohen Umfang (mindestens 1:1) erforderlich.

Abbildung 42: Zauneidechsenhabitate



Quelle: Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Kartierbericht 2025

Fledermäuse

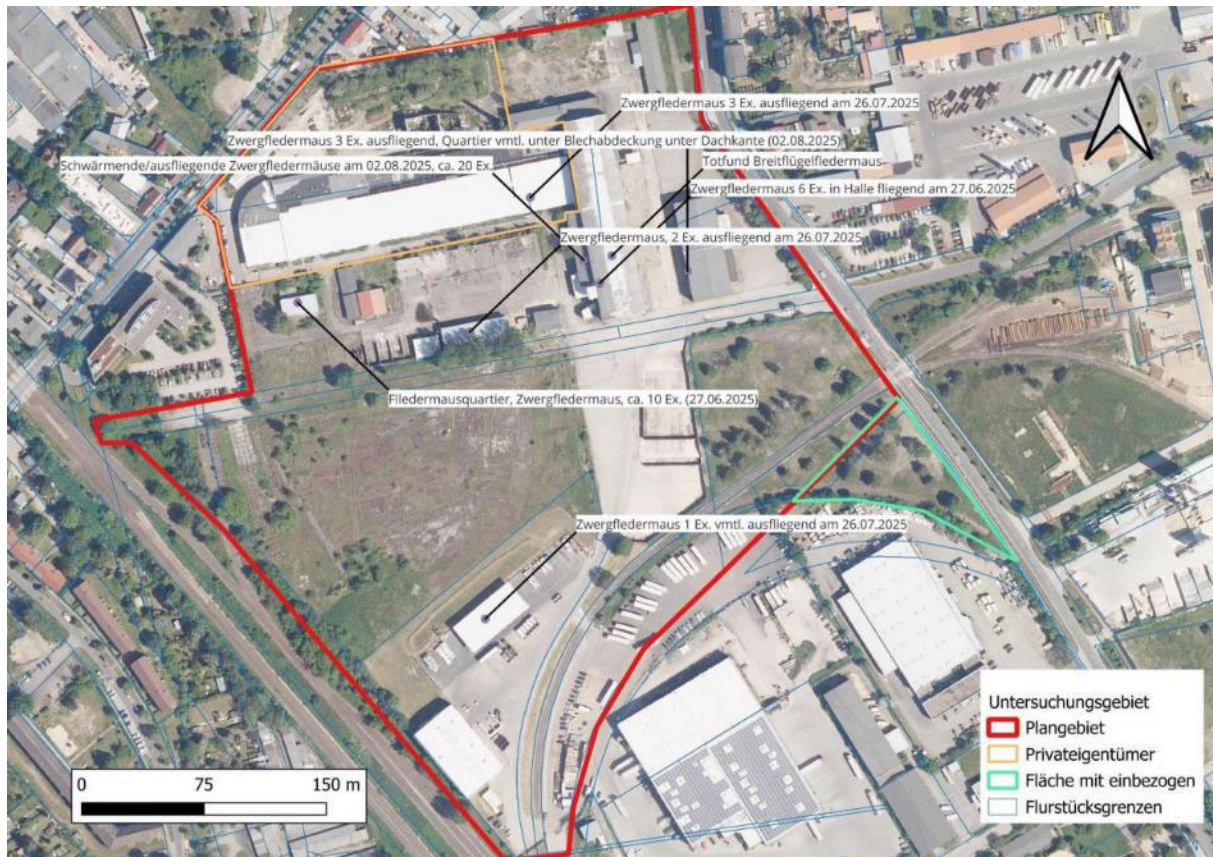
Im Plangebiet wurden die Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) nachgewiesen. Weitere Pipistrellus-Arten werden vermutet. Eine Funktion des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht angenommen.

Die Fledermäuse und deren Quartiere wurden in den leerstehenden Gebäuden zentral im Plangebiet gefunden, die meisten davon in der großen Industriehalle. Hier wurden die Zwergfledermaus (ca. 30 – 50 Tiere), die Breitflügelfledermaus (1 Totfund) und das Braune Langohr (11 Detektorkontakte) nachgewiesen. Sowohl Zwischenquartiere als auch Wochenstuben sind hier vorhanden. In dem älteren Bürogebäude im Westen des Plangebietes wurden Zwergfledermäuse (ca. 10 Tiere) und Zwischenquartiere nachgewiesen. Weitere Zwergfledermäuse (je 2 bis 3 Tiere) und Zwischenquartiere wurden in den weiteren leerstehenden Gebäuden gefunden. Oberirdische Winterquartiere von Zwergfledermäusen sind in den Industriehallen nicht auszuschließen.

Alle Fledermausarten sind in Deutschland besonders (BNatSchG) und Europa streng (FFH-Richtlinie Anhang IV) geschützt. Während die Zwergfledermaus einen günstigen Erhaltungszustand in Deutschland und Brandenburg aufweist, stehen die Breitflügelfledermaus und das Braune Langohr auf der Liste der gefährdeten Vorkommen (Kategorie 3 RL D und RL Bbg) mit einem ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Abbildung 43: Fledermausbeobachtungen bzw. Fledermausquartiere



Quelle: Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 „Rosa-Luxemburg-Straße“, Kartierbericht 2025

Insekten

Im Plangebiet werden aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume keine relevanten Insektenarten vermutet. Vereinzelt existieren Kleinbestände einer Futterpflanze des Nachtkerzenschwärmers. Das Gelände wurde auf das Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und weiterer Arten und Artengruppen des Anhangs IV der FFH-RL untersucht. Keine der entsprechenden Arten wurde gefunden. Im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Schutz von artenschutzrechtlich geschützten Insektenarten erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Grundstücke gleichfalls einer baulichen Entwicklung zugeführt werden und artenschutzfachliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auch vorgezogene CEF-Maßnahmen) für alle drei Artengruppen vor Gebäudeabriss, Gehölzrodungen und dem Abschieben von Oberboden mit Vegetationsdecke durchzuführen sind.

Eine Veränderung der Artenzusammensetzung ist ebenso zu erwarten, da auch bei Nichtdurchführung der Planung wertvolle Habitate für Reptilien, Insekten, Europäische Brutvögel und Fledermausarten verloren gehen werden. Diese wären, wie auch im Planfalle, durch entsprechende umfangreiche Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden und kompensieren um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG auszuschließen.

7.6.7 Biologische Vielfalt

Infolge der extensiven Nutzung auf den großen zusammenhängenden Brachgrundstücken und dem damit verbundenen erhöhten Anteil an ungestörtem Lebensraum für Flora und Fauna in Innenstadtlage ist das Plangebiet für den Erhalt von biologischer Vielfalt von hoher Bedeutung. Von geringer Bedeutung für die Artenvielfalt sind die bereits intensiv genutzten oder gepflegten Flächen wie die Erschließung und befestigten Lagerflächen oder auch artenarmen Scherrasen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet gleichfalls baulich entwickelt wird und die biologische Vielfalt gleichermaßen deutlich zurückgeht. Eine Veränderung der biologischen Vielfalt ist vor allem durch die Überbauung, Versiegelung und flächendeckende zunehmende Nutzungsintensität zu erwarten.

7.6.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen, Erholung und Gesundheit von Belang. Mit einer Überbauung der Brachflächen gehen jedoch keine Verluste von Erholungsfläche für die Anlieger der umgebenden Wohnquartiere einher.

Aufgrund der Ansiedlung von industriellen und gewerblichen Betrieben, die jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage auf verträgliche Nutzungen eingeschränkt werden, und dem damit verbundenen Anstieg an Verkehrsaufkommen spielen Luftschadstoffe wie Abgase oder Feinstaub ebenso eine Rolle wie Lärmbelastungen. Hierzu wurde ein Schalltechnischer Bericht erstellt. Ziel der Untersuchung waren die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnquartiere, aber auch die in der Planung vorgesehenen Wohnnutzungen stellen eine (künftige) schutzbedürftige Nutzung dar.

Für die Stadt Velten hat das Plangebiet aufgrund von wachsenden Einwohnerzahlen und einer Unterversorgung mit Wohnungen im Innenstadtgebiet ein hohes Entwicklungspotenzial. Gleiches gilt für qualitativ hochwertige Industrie- und Gewerbeflächen. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Flurstück auch anderweitig bebaut wird, jedoch eine Steuerung der Nutzungen weniger gegeben sein würde. Eine öffentliche Erholungsnutzung auf der Fläche bliebe angesichts der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung³¹ durchgeführt. Die Bewertung der Lärmeinwirkung erfolgte nach den technischen Regelwerken. Ziel der Untersuchung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie den Schutz der menschlichen Gesundheit nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets grenzt westlich, lediglich durch eine mehrgleisige Bahntrasse getrennt, ein allgemeines Wohngebiet an der Ernst-Thälmann-Straße an. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zwischen Wohnnutzungen und gewerblich-industriellen Nutzungen ist im Übergangsbereich von einer Gemengelage im Sinne von Nr. 6.7 TA Lärm auszugehen. Neben der Nutzbarkeit der geplanten Flächen innerhalb des BP Nr. 32 1. Änderung ist der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung angemessen zu berücksichtigen. An der bestehenden, unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden, Wohnbebauung wurden daher 17 Immissionspunkte gesetzt. Für die Untersuchung der Gemengelage wurden fünf weitere Immissionsorte ergänzt. Die im Rahmen der Gemengelage ermittelten Belastungen betreffen vor allem den Tagzeitraum. Der Nachtzeitraum ist aufgrund

³¹ Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, BERNARD GRUPPE ZT GmbH, Dresden
21.01.2026

des erhöhten Schutzanspruchs des Nachschlafes besonders sensibel, weshalb die Kontingentierung differenziert nach Tages- und Nachtzeit erfolgt.

Für die Ermittlung der Vorbelastung (Bestandssituation) wurde im Radius von ca. 600m unterschiedliche Gewerbelärmquellen in den GI- und GE-Gebieten untersucht. Nicht alle Quellen sind relevant bzw. besitzen nur einen begrenzten Einwirkungsbereich. Die Gewerbelärmquellen bzw. die äquivalenten Flächenschallquellen wurden entsprechend des Ermittlungsansatzes kategorisiert und als Gesamtvorbelastung an den jeweiligen Immissionsorten beschrieben.

An den Immissionsorten der Ernst-Thälmann-Str. in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wird der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) am Tag bereits erreicht oder nur knapp unterschritten. Auch im Nachtzeitraum liegt die Vorbelastung an diesen Immissionsorten nahe am maßgeblichen Richtwert von 40 dB(A).

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass an diesen Immissionsorten nur begrenzte zusätzliche Schallbeiträge zulässig sind. Eine Kontingentierung der Flächen ist mit dieser Vorbelastung nicht ohne eine Anpassung der Orientierungswerte möglich.

Auch an den Immissionsorten in den nachfolgenden Baureihen (Ernst-Thälmann-Straße, Jacob-Plohn-Straße, Hermann-Aurel-Zieger-Straße) zeigt sich, dass am Immissionsort Hermann-Aurel-Zieger-Straße 7 bereits eine erhöhte Vorbelastung vorliegt.

Die ermittelte Gesamtvorbelastung ist im Einzelnen den Tabellen 3 und 4 der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Eine abschließende Beurteilung der gesundheitlichen Auswirkungen erfolgt im Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des schalltechnischen Fachgutachtens. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gelten bei Einhaltung der Emissionskontingente sowie der ergänzenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz als verhältnismäßig und zumutbar.

7.6.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und sonstigen Sachgüter wie z. B. Baudenkmale im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung bekannt. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Grundstücke gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer gewerblichen Bebauung entwickelt werden.

7.6.10 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Brachflächen sind für den Innenbereich des Stadtgebietes von Velten eher untypisch für das Ortsbild. Alle das Ortsbild prägenden grünen Elemente wie die Baumreihe und die Baumgruppen sind siedlungsprägend, stellen jedoch keine schützenswerten Bestandteile der Kulturlandschaft wie z. B. Alleen oder Feldgehölze im Land Brandenburg dar. Das Plangebiet ist daher für das Schutzgut Landschaftsbild von untergeordneter Wertigkeit.

Für ein ausgewogenes Siedlungsbild mit einem für die Stadt Velten typischen hohen Anteil an Bäumen, sollte der weitestgehende Erhalt des prägenden Baumbestandes durch Integration in die Planung daher Berücksichtigung finden.

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und

Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Neuausweisung von eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebieten, einem Mischgebiet, zwei Urbanen Gebieten sowie einer öffentlichen Grünfläche. Hinzu kommt ein aktualisiertes Erschließungsnetz aus öffentlichen Straßen sowie die Übernahme der vorhandenen Gleisanlagen als Bahnanlagen.

7.7.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

In Anspruch genommen wird eine anthropogen innerstädtische Fläche. Das Plangebiet zählt zum Innenbereich nach § 34 BauGB und ist bereits über einen sehr langen Zeitraum Teil der Siedlungsfläche der Stadt Velten, d. h. es kommt durch die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zu keinem Landschaftsverbrauch bzw. zu keinem Flächenverbrauch im Außenbereich / Naturraum.

Aufgrund von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen während der Bauzeit kann es zu einem baubedingten temporären zusätzlichen Flächenverbrauch, der über die anlagenbedingten Auswirkungen hinaus geht, kommen. Dieser wird sich sowohl auf spätere begrünte Freiflächen innerhalb der Baugebiete als auch auf die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen beziehen.

Mit Abschluss der Baumaßnahmen wird diese zusätzliche Flächeninanspruchnahme beendet, so dass kein zusätzlicher (dauerhafter) Flächenverbrauch stattfindet. Anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher, mit Ausnahme auf die Festsetzungen zur Überbauung und Versiegelung (siehe Schutzgut Boden) nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen, die über das Plangebiet in die angrenzenden Flächen einwirken könnten (wie z. B. Lärmimmissionen) wurden gutachterseits bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans als geringfügig (nicht erheblich) bewertet.

7.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Vorhaben geht eine Versiegelung von Boden auf einer anthropogen, durch intensive Siedlungsnutzung veränderten Fläche einher. Damit wird die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion verringert.

Bezogen auf die einzelnen Bau- bzw. Erschließungsflächen verändert sich der Versiegelungsgrad insbesondere in den südlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten erheblich, während die Bestandsgebiete im Norden umgenutzt werden und baulich kleinteiliger entwickelt werden sollen. Die folgende Tabelle beschreibt die Entwicklung der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation heute für die unterschiedlichen Nutzungskategorien.

Baubedingt sind auch über die eigentlichen Versiegelungen hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da die Baustelleneinrichtung sowie die zu erwartenden Lager- und Bewegungsflächen jeweils das vollständige Grundstück betreffen werden. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär und werden mit der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der zu begrünenden Grundstücksteile kompensiert.

Die geplante Bebauung mit Nebenanlagen und Erschließung führt anlagebedingt zu einer nicht unerheblichen Neuversiegelung. In allen Baugebieten kann eine Flächenversiegelung bis zu 80% der Grundstücksfläche erreicht werden. Gegenüber der heutigen Bestandssituation kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung (vgl. Kapitel 7.19.3).

Der Versiegelungsgrad der Baugebiete wird jedoch auf ein für Industrie- und Gewerbegebiete, Mischgebiete und Urbane Gebiete übliches Maß beschränkt so dass die zur Verfügung stehende Fläche ressourcenschonend genutzt.



Die Versiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen zur Begrünung der unversiegelten Grundstücksflächen gemildert, die die Funktionen des Bodens (z. B. Rückhalte- und Puffervermögen) im Naturhaushalt stärken.

Einschließlich dem Erhalt der Vegetation in den drei größeren Flächen zum Anpflanzen werden die nicht versiegelten Grundstücksflächen als privat zu nutzende Grünflächen neu angelegt. Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von verbleibenden offenen Bodenflächen in einem Umfang von ca. 20% der Plangebietsfläche, werden durch die dauerhafte Begrünung durch Rasenansaat, durch das Anpflanzen von Hecken sowie das Anpflanzen von Baumgruppen gefördert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich die dauerhafte Begrünung des Bodens positiv auswirken, da der Verlust an Oberboden durch Wind- und Wassererosion verringert wird.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine zusätzlichen Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken. Vielmehr ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Wohnnutzungen im nördlichen Teilbereich die Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen auf der Ebene der Baugenehmigung weiter betrachtet und bei Erforderlichkeit eine Bodensanierung erfolgt. Für die eingeschränkten Industrie- und Gewerbegebiete wurden 2002 die Maßnahmewerte unterschritten. Um sicherzustellen, dass keine Wohnungen auf die Altlastenverdachtsfläche errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe2 und im eingeschränkten Industriegebiet Gle2 nicht Bestandteile des Bebauungsplans sind.

7.7.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Mit der Festsetzung von Wasser durchlässigen Erschließungsflächen für das Mischgebiet sowie die Urbanen Gebiete, begrünten Dachflächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers sowie einer Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen für alle Baugebiete sind keine Veränderungen bezogen auf das Schutzgut Wasser (hier Bodenwasserhaushalt) verbunden. Das Niederschlagswasser kann bei der erwarteten Flächenversiegelung in Kombination mit den oben benannten Maßnahmen, den Bodenverhältnissen und dem Grundwasserflurabstand voraussichtlich innerhalb des Plangebietes versickert werden. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist ein Notüberlauf mit Genehmigung der Fachbehörde an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorgesehen.

Auch das auf den Dachflächen und den versiegelten Grundstücksflächen anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Hier werden zusätzliche technische Maßnahmen wie das Anlegen von Rückhaltebecken zur Vorreinigung, Erfassung und gedrosselten Versickerung erforderlich sein. Alternativ ist die Verwendung von Brauchwasser denkbar.

Dabei sind Auflagen, die sich aus der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III ergeben, wie z. B. Vorreinigung des zu versickernden Niederschlagswasser oder andere technische Einrichtungen für Anlagen zur Versickerung des Regenwassers zu berücksichtigen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können aufgrund der festgesetzten Nutzungen, wie eine Verwendung von z. B. Wasser gefährdenden Stoffen, durch geeignete Vorkehrungen gemäß dem Stand der Technik vermieden werden.



7.7.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen mit einer Versiegelungsdichte von bis zu 80% in den Baugebieten lassen erhebliche anlagebedingte mikroklimatische Veränderungen erwarten. Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtlage und hat bislang großflächige Brachen sowie Gehölzbestände, die für die Kalt- und Frischluftentstehung relevant sind. Aufgrund der innerstädtischen Lage wirken sich diese Brachen insbesondere in den Sommermonaten durch ihre nächtliche Abkühlung positiv auf das Plangebiet selbst sowie auf das umgebende Stadtklima aus.

Um die anlagebedingten Veränderungen zu mindern, werden im Bebauungsplan zusätzlich zu der üblichen Begrünung der nicht überbauten und versiegelten Flächen, die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume festgesetzt sowie eine anteilige Dach- und Fassadenbegrünung.

Während der Bauphase der Neubauten kann es temporär zu Staubbelastungen kommen. Diese können durch z. B. Beregnung der Bauflächen vermieden werden.

Baum- und Strauchpflanzungen sowie die zu in das Planungskonzept integrierten Großbäume haben pauschal positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, da sie einen gewissen Filter für Stäube darstellen.

Bei Umsetzung der Planung der 1. Änderung des BP Nr. 32 ist anlagebedingt aufgrund der vorgesehenen Begrünung, auch von Dach- und Fassadenflächen, einschließlich Baum- und Strauchneupflanzungen und der damit verbundenen Entwicklung an Biovolumen auf den Neubaugrundstücken mit positiven Effekten auf das Standortklima zu rechnen, welche über die Festsetzungen des BP 32 aus dem Jahr 2004 hinaus gehen.

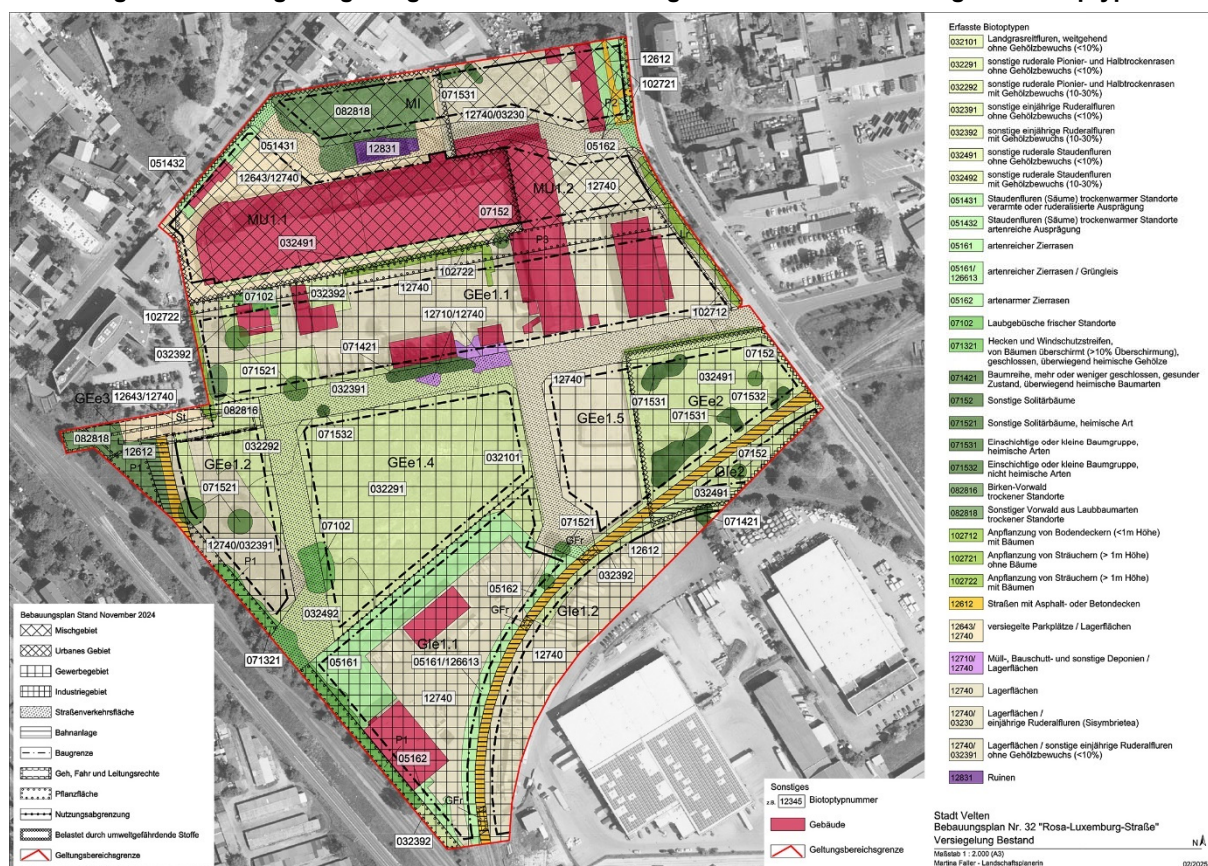
Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht absehbar. Aufgrund der Einschränkung der zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten der 1. Änderung des Bebauungsplans 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ sollten sich gegenüber dem festgesetzten Status Quo des BP Nr. 32 jedoch gleichfalls Verbesserungen ergeben.

7.7.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Baubedingt kommt es zu erheblichen Verlusten der vorhandenen Vegetation, da die geplanten Quartiere sich häufig auf heutige Brachflächen beziehen, die dauerhaft mit Pflanzen besiedelte Flächen darstellen.

Die nachfolgende Überlagerung der Biotoptypen mit den geplanten Baugebieten befindet sich als A3-Karte im Anhang.

Abbildung 44: Überlagerung Baugebiete der 1. Änderung BP 32 mit der Erfassung der Biotoptypen 2023



Betroffen sind bereits baubedingt (durch Abriss und das Freimachen der Baufelder von Vegetation und das Abschieben von Oberboden) vor allem ruderalen Biotoptypen wie Gras- und Staudenfluren (Biotoptyp Nr. 032 ...), Anpflanzungen von Sträuchern in einer Höhe von > 1m (Biotoptyp Nr. 10272.) sowie einschichtige kleine Baumgruppen (Biotoptyp Nr. 07153 ...) oder Vorwaldbestände (aus Spontanaufwuchs entstanden) mit der Biotoptyp Nr. 0828 ...). In allen Baugebieten werden voraussichtlich Gebäude und Gebäuderuinen ebenfalls bereits baubedingt rückgebaut (vgl. hierzu Kap. 7.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere).

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Nach Rückbau und Freimachen der Baufelder auf den neu zu bebauenden Grundstücken wird der zu erhaltende Baumbestand (innerhalb der Flächen zum Anpflanzen) erhalten und entwickelt und es kommt darüber hinaus zu Neupflanzungen von Sträuchern und Bäumen innerhalb der Anpflanzflächen P1 bis P3. Festgesetzt ist weiterhin das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen zur Gliederung der Stellplatzanlagen in allen Baugebieten.

Für alle Neubaufächen wird eine Begrünung von 50% der Dachflächen (soweit mit der Dachneigung vereinbar) festgesetzt. Gebäudeaußenwände mit einer Flächengröße von mehr als 50 m² erhalten eine Fassadenbegrünung.

Mit der Neubebauung ist anlagebedingt eine dauerhafte Begrünung von Freiflächen in einem Umfang von 20% der Grundstücke mit standortangepasster Vegetation zu erwarten. Von betriebsbedingten Auswirkungen ist das Schutzgut Pflanzen aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nicht betroffen.

7.7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Bereits baubedingt ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Fauna bei Umsetzung der Planung zu rechnen. Mit Abriss von Gebäuden, dem Abschieben von Oberboden mit dessen Bewuchs sowie der Rodung von Gebüsch und der Fällung von Bäumen können erhebliche Störungen für die Tierwelt der Umgebung verbunden sein, insbesondere können Abriss, Rodung und Fällung jedoch ggf. Verluste von geschützten Nist- und Lebensstätten bedeuten oder zur Tötung von Individuen führen.

Tötungen von Individuen der Artengruppen Europäische Brutvögel (v. a. Nestlinge) oder deren Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch eine Baufeldfreimachung inkl. der Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) oder durch einen ununterbrochenen Bauablauf in die Brutzeit hinein und einer ökologischen Baubegleitung grundsätzlich vermieden werden. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde. Gleiches gilt für die Artengruppe der Fledermäuse, für die gleichfalls zu berücksichtigende Schutzzeiten gelten und deren Einhalten im Rahmen der Baufeldfreimachung inkl. dem Abbruch von Gebäuden oder Gebäuderesten einschließlich einer ökologischen Baubegleitung grundsätzlich vermieden werden können.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen auf den Grundstücken, die der Bebauungsplan vorbereitet, kommt es zu Gehölzfällungen und damit zur Zerstörung von erheblichen Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensraum- bzw. Nahrungsraumverlusten für die vorhandenen Arten. Aufgrund der Innenstadtlage handelt es sich überwiegend um Arten europäischer Vogelarten, deren Häufigkeit sowie deren weitere Verbreitung und eines anzunehmenden hohen Revieraufkommens nicht von einer anlagebedingten Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgegangen werden muss, soweit Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wie z. B. das Anbringen von Nistkästen für Gebäude und Nischen brütende Arten im Vorfeld durchgeführt werden.

Ausgenommen hiervon sind die Revierversluste von nach Rote Liste Brandenburg gefährdeten und wertgebende Arten wie der Bluthänfling, der Neuntöter und der Turmfalke. Für diese werden artspezifische Ersatzniststätten (Turmfalke), die Anpflanzung von Sträuchern für geeignete Nisthabitate (Bluthänfling, Neuntöter) sowie zusätzlich temporäre Übergangslösungen im Plangebiet erforderlich, um anlagebedingte Revierversluste und damit verbundene Beeinträchtigungen einer bereits gefährdeten lokalen Population zu verhindern. Hinzu kommen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für höhlen- und nischenbrütende Arten in Form von künstlichen, artspezifischen Ersatzniststätten im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der genannten Kompensationsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands für die Europäischen Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Bau- bzw. abrissbedingte Tötungen von Individuen vorkommender baum- oder gebäudebewohnender Fledermäuse (v. a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen und Gebäudeabriss können durch eine vorausgehende gezielte Absuche sowie ein Fäll- und Abrisstermin im Winter (November - Februar) grundsätzlich vermieden werden. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Sollten Gebäudeabriss oder Baumfällungen von älteren Bäumen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubenzeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wie das Anbringen von Fledermauskästen erforderlich. Da auch im Winter eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei den Fällarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umge-

hend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

Zusätzlich werden Vorschläge zur Begrünung des Plangebietes mit nektarreichen heimischen (nacht-)blühenden Staudenpflanzen sowie Ansaatflächen mit Saatgutmischungen mit 90-100% Blumenanteil angeregt, um das Insektenangebot im Plangebiet für Vögel und Fledermäuse zu verbessern.

Für die streng geschützte Zauneidechse, die auf den Offenlandflächen als Population bereits im Spätsommer 2024 nachgewiesen wurde, wird zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planungen ein Ersatzlebensraum im näheren Umfeld für die Umsiedlung erforderlich. Die Herstellung eines Ersatzlebensraums als CEF-Maßnahme ist zwingend erforderlich. Der Ersatzlebensraum ist vor Beginn der Baumaßnahmen herzurichten, damit die Tiere vorab abgefangen und umgesiedelt werden können. Dabei ist die Umsiedlung der gesamten Population erforderlich sowie im Anschluss weiterführende Vermeidungsmaßnahmen, die ein Wiedereinwandern von Zauneidechsen in die Bauflächen verhindern.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten. Sowohl die Brutvögel, welche an eine innerstädtische Lage angepasst sind, als auch Fledermäuse die weiterhin Sommer- und Winterquartiere im Plangebiet oder dessen Umfeld finden bzw. mittels Ersatzniststätten und Wochenstuben ersetzt bekommen, können die neu erstellten Grünflächen als Nahrungsraum nutzen. Betriebliche Auswirkungen aus den zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten sind daher nicht zu erwarten.

Eine nähere Beschreibung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Kapitel 7.19 Artenschutzrechtliche Betrachtung sowie in den Fachbeiträgen zum Artenschutz.

7.7.7 Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Verlustes der Ruderalvegetation sowie aufgrund der zu erwartenden Verluste an Vorwald und Strauchflächen sowie dem Verlust an älterem Baumbestand zu einem deutlichen Rückgang der biologischen Vielfalt auf der Fläche der neu zu bebauenden Baufelder zu rechnen. Bei standortgerechter Bepflanzung der Grundstücke sowie durch die Dachbegrünung kann ein Teil des Verlustes durch neue oder andere Pflanzenarten kompensiert werden. Gleiches gilt für die Fauna.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein Verlust an Lebens- und Nahrungsraum verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlust zumindest teilweise ausgleicht. Für Arten die ihren Lebensraum verlieren, wie die streng geschützte Zauneidechse, ist ein Ersatzlebensraum für den Erhalt einer stabilen Population nachzuweisen.

7.7.8 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur sind nicht absehbar. Gemäß des im § 50 BImSchG beschriebenen Trennungsgrundsatzes ist auf eine geeignete Anordnung von Baugebieten zueinander zu achten. Diese betrifft sowohl die Emissionsträchtigkeit als auch die Immissionsempfindlichkeit der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen. Die Anordnung der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 32 1. Änderung – Mischgebiet MI, Urbanes Gebiet MU, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe, eingeschränktes Industriegebiet Gle – entspricht dem Trennungsgrundsatz.

Mit den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 32 (vgl. Bernard Gruppe ZT, Dresden Januar 2026)³² wurde nachgewiesen, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung Lärmkontingente festgesetzt werden müssen.

Für Industrie- und Gewerbegebiete, deren zukünftigen Betriebe nicht im Einzelnen bekannt sind und deren Ansiedlung i.d.R. nacheinander, teilweise mit großen Zeitversatz, erfolgt, ist die Vergabe von Emissionskontingenten zielführend.

Die Lärmkontingentierung wird auf Grundlage der DIN45691: 2006-12 durchgeführt. Die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} wurden für den Bereich der Gemengelage entsprechend auf den Zwischenwert erhöht. Für die verbleibenden Immissionsorte dürfen die Gesamt-Immissionsrichtwerte i. d. R. nicht höher als die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sein und werden nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 ausgerichtet. Die ermittelte Vorbelastung findet dabei Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde eine Variantenuntersuchung zur Abgrenzung der Gemengelage sowie zur Ermittlung der Emissionskontingente durchgeführt.

Für den Bereich der Gemengelage werden als Zwischenwerte Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte von

- 57 dB am Tag und
- 42 dB in der Nacht

angehoben. Der Zwischenwert dient der Herstellung eines angemessenen Ausgleichs zwischen den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzungen und den Entwicklungsmöglichkeiten der vorgesehenen Gewerbe- und Industrieflächen. Die Festlegung berücksichtigt die innerstädtische Lage des Plangebiets, die vorhandene Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten sowie die städtebauliche Funktion der Teilflächen im Gesamtzusammenhang. Die konkrete Abwägung der hierfür maßgeblichen städtebaulichen Belange erfolgt im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 5.9).

Die Anhebung der Immissionsrichtwerte im Bereich der Gemengelage auf 57 dB am Tag und 42 dB in der Nacht ermöglicht eine Kontingentierung, die insbesondere für die eingeschränkten Gewerbegebiete gebietstypische und für die eingeschränkten Industriegebiete gebietsähnliche Emissionskontingente zulässt. Gleichzeitig wird der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzungen nicht unverhältnismäßig herabgesetzt, da eine Mehrbelastung von 2 dB zwar wahrgenommen werden kann, jedoch noch nicht als deutlich erkennbar gilt. Gleichzeitig bewegt sich die Anhebung im Rahmen des nach TA Lärm für Gemengelagen zulässigen Abwägungsspielraums.

Obwohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Mischgebiete sowie urbane Gebiete vorgesehen sind, werden keine Immissionsorte innerhalb des Plangebiets für die Kontingentierung angesetzt. Der Schutzanspruch der neu entstehenden Nutzungen wird über entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sichergestellt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets ist eine Kontingentierung ohne Emissionsbeschränkung einzelner Teilflächen jedoch nicht möglich. So werden in der Planzeichnung die Grenzen der Teilflächen sowie die Richtungssektoren festgesetzt und in den textlichen Festsetzungen die Werte der Emissionskontingente angegeben.

³² „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden Januar 2026

Im Plangebiet werden in Abhängigkeit der Schutzwürdigkeit der geplanten Vorhaben aufgrund der erhöhten Verkehrslärmbelastungen Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 für den Hochbau festgesetzt.

Im Gutachten wird weiterhin empfohlen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich des B-Planes auszuschließen.

An den Baugrenzen der Misch- und urbanen Gebiete entstehen neue, schützenswerte Immissionsorte. Deren Schutzanspruch ist in den ermittelten Kontingenten noch nicht berücksichtigt. Aufgrund dessen ist im Zuge der Genehmigung von Anlagen und Vorhaben im Gebiet des B-Plan Nr. 32 1. Änderung explizit Rücksicht auf diese Immissionsorte zu nehmen.

Für den Fall einer heranrückenden schutzwürdigen Bebauung an die kontingentierten Gewerbe- und Industrieflächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 1. Änderung müssen die Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingente bei der Festlegung der Planwerte bzw. des Schutzanspruchs gegen Gewerbelärm der neuen Plangebiete berücksichtigt werden. Aufgrund der Einschränkungen der Gebiete v. a. im Nachtzeitraum ist eine baugebietsübergreifende Gliederung der gewerblichen und industriellen Nutzungen erforderlich.

7.7.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingter Auswirkungen hierzu können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

7.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filtrierung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation z. B. führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden.

7.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Möglichkeit der Vermeidung von schädlichen Emissionen muss in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

7.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der allgemeine Anspruch des Klimaschutzes ist Gegenstand der Stadtentwicklung und der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Als eine Maßnahme zum Klimaschutz und zur CO₂-Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Daher wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden und bei wesentlichen Umbauten von Bestandsgebäuden Solaranlagen zu installieren sind.

Um eine ausreichende Leistung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Nettodachflächen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die Festsetzung berücksichtigt damit, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie sind die bestehenden rechtlichen Regelungen ausreichend. Da das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht, erfolgen hierzu keine weiteren Festsetzungen in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 32.

7.11 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

7.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese, erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

7.13 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftig hinzutretenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets werden anlagen- bzw. betriebsbedingt keine erheblichen schädlichen Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen, da das erwartete Verkehrsaufkommen der inneren Erschließung ist so gering, dass keine Prüfung nach 16.BImSchV erforderlich ist. Basis sind die Angaben aus dem Verkehrsgutachten³³.

Bei der äußeren Erschließung handelt es sich um die Rosa-Luxemburg-Straße, die Breite Straße sowie die Berliner Straße. Aus der geschaffenen Verkehrslärmsituation ergibt sich kein Hinweis auf die Notwendigkeit von organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen, so dass analog von keiner zu prüfenden Erhöhung an zusätzlichen anlage- oder betriebsbedingten Emissionen von Schadstoffen ausgegangen werden kann.

Die Möglichkeit der Vermeidung und Minderung von verkehrsbedingten Emissionen während der Bauzeit muss in der Ausführungsplanung sichergestellt werden.

³³ „Ofenstadt Velten, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan 32“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 21.10.2024



7.14 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

7.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich gesicherten Nutzungen abzuleiten.

7.16 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sowohl Wohnnutzung im Bestand als auch gewerbliche Nutzungen. Da es sich bei der geplanten Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Ergänzung der bereits in der Umgebung ausgeübten gewerblichen Nutzung handelt sowie um ein Mischgebiet und zwei Urbane Gebiete, die an ein bestehendes Wohngebiet anschließen, ergeben sich keine Summationseffekte mit angrenzenden geplanten Vorhaben oder Nutzungen.

7.17 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungen und deren Dichte sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

7.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

7.19 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Europäische Brutvögel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2025 ein faunistisches Gutachten zum Vorkommen der Europäischen Brutvögel erstellt. Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Art (Art nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie bzw. Rote Liste des Landes Brandenburg) als Brutvogel nachgewiesen. Während die Nester der Freibrüter nur vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. bis zu einem sicheren Verlassen geschützt sind, sind die ganzjährig genutzten Brutstätten wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden dauerhaft geschützt.

Aus den unterschiedlichen Schutzansprüchen resultieren folgende Schutzmaßnahmen:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabenbereiches sind, werden dafür nicht verwendet.
- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 1. März bis zum 30. September oder Untersuchung der für die Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten,
- Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungsstätten außerhalb der Brutzeit oder Untersuchung auf Besatz unmittelbar vor Baubeginn,
- Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden.

Um den aus der Nutzungsintensivierung resultierenden Verlust an Biovolumen zu ersetzen, wird neben der Bepflanzung der privaten Grünflächen in Form von Baumpflanzungen und flächigen Gebüschgruppen zusätzlich auf die Begrünung von Dachflächen sowie größeren Fassaden abgestellt. Diese können mittelfristig Nahrungsraum für unterschiedliche Vogelarten bieten und somit den Verlust an bodengebundenen Gräsern und Stauden, deren Samen und Früchte als Nahrung dienen, ersetzen. Darüber hinaus stellen diese Dachflächen und Fassadenbegrünung Ersatzlebensräume für Insekten dar.

Um Tötungen durch Vogelschlag an der zukünftig geplanten Bebauung zu vermeiden, sollen die Außenfassaden der künftigen baulichen Anlagen (z. B. großflächig verglaste Balkonbereiche, verglaste Aufzüge/ Treppenhäuser etc.) entsprechend gestaltet werden.

Die detaillierte Ausführung der Vermeidungsmaßnahme kann in den nachgelagerten Verfahren festgesetzt werden, sind aber in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch Vogelschlag ist damit nicht zu befürchten.

CEF-Maßnahmen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung

Zum Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten der freibrütenden Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung im räumlichen Zusammenhang sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Wertgebende freibrütende Arten mit Revieren innerhalb des Eingriffsbereiches sind Bluthänfling (vier Reviere), Neuntöter (ein Revier) und Turmfalke (ein Revier).

Als Ausgleich für den Verlust des einen Reviers der wertgebenden Art Turmfalke werden drei artspezifische Ersatzniststätten (Verhältnis 1:3 zur Vorbeugung einer Konkurrenzsituation mit anderen Arten) an geeigneten Gebäuden innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbaren Umfeld angebracht (z. B. Turmfalkennisthöhle Nr. 28 von Schwegler Natur oder baugleich). Die Anbringung der Kästen sollte mit zeitlichem Vorlauf erfolgen und im weiteren Verlauf zu warten und zu pflegen.

Als Ausgleich für den Verlust der vier Reviere der wertgebenden Art Bluthänfling sollen durch die Anpflanzung von Sträuchern geeignete Nisthabitate entwickelt werden. Es wird empfohlen pro Revier mindestens 10 Gehölze zu pflanzen und hohe Pflanzqualitäten (mind. 1,5 m Höhe) zu verwenden. Geeignete Gehölze sind beispielsweise Holunder (*Sambucus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Weißdorn (*Crataegus spec.*). Die Pflanzungen sollen zweireihig erfolgen und folgende Pflanzqualitäten aufweisen: verpflanzte Sträucher (v.Str.) mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm mit 4-5 Trieben (je nach Verfügbarkeit).

Um das eine verlorengelassene Revier des Neuntöters auszugleichen, sollen geeignete Nisthabitate angelegt werden. Pro Paar soll eine Hecke aus mindestens fünf, besser zehn dichtbeasetzten Dornsträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,5 m geschaffen werden. Hierfür bieten sich Neupflanzungen heimischer Gehölze wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) an. Die Pflanzungen sollen zweireihig erfolgen und folgende Pflanzqualitäten aufweisen: verpflanzte Sträucher (v.Str.) mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm mit 4-5 Trieben (je nach Verfügbarkeit). Die Hecke ist in Kombination mit einem 3 m breiten Saumstreifen anzulegen, der jährlich oder zweijährig abschnittsweise ab August zu mähen ist, bei Abtransport des Mahdguts.

Für eine temporäre Übergangslösung bis sich die Neuanpflanzungen zu geeigneten Strukturen entwickelt haben, sind dichte Gestrüppwälle/ Reisighaufen (die äußere Schicht sollte aus dornigem Material bestehen) anzulegen. Diese Strukturen sollen eine dichte Verzweigung aufweisen und mindestens 1,5 m hoch sein. Hier sind fünf Gestrüppwälle / Reisighaufen für das eine Neuntöterpaar anzulegen. Beide Maßnahmen für den Neutöter sollen an den Rändern bzw. in möglichst störungsfreien Bereichen des Plangebiets umgesetzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet für höhlen- und nischenbrütende Arten

Die im Eingriffsgebiet geplanten Maßnahmen betreffen Niststätten der Höhlen- und Nischenbrüter (22 Reviere von neun Arten, davon ein wertgebend). Die Niststätten eines Großteils dieser Arten werden i. d. R. erneut genutzt, so dass der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Revieres erlischt. Zum Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sind für Nischen- und Höhlenbrüter vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 21 Revieren ist die Anbringung von künstlichen Ersatzniststätten geplant. Als Ausgleich für die betroffenen Reviere der häufigen Arten (21 Stück) ist die Anbringung von 42 artspezifischen Ersatzniststätten (Verhältnis 1:2) vorgesehen. Die Anbringung der Kästen sollte mit zeitlichem Vorlauf (spätestens vor der auf den Abriss/ die Rodung folgenden Brutperiode) erfolgen.

Unter Berücksichtigung der genannten Kompensationsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands für die Europäischen Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden unterschiedliche Fledermausquartiere nachgewiesen. Alle heimischen Fledermäuse sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommen und gehören somit zu den europarechtlich streng geschützten Arten.

Vor Baubeginn sollte eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden. Im Fall eines Nachweises von Quartieren ist eine Anzeige nach der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten bei der Unteren Naturschutzbehörde abzugeben und es sind Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Das kann die Integration von Fledermausquartieren in sanierte Gebäude oder Neubauten bzw. die Anbringung von Fledermausquartieren in verbleibende Baumbestände sein.

Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse in Bezug auf Beleuchtung empfohlen.

- Beginn der Abrissarbeiten an den größeren Industriehallen (potentielle Eignung als Winterquartier) im Oktober/ November, vor Beginn des Winterschlafes der Tiere und während diese noch aktiv flüchten können
- Abriss aller Gebäude während der Wintermonate vor Beginn der Aktivitätszeit der Fledermäuse (bis Ende Februar) bzw. durchgängige Bautätigkeit. Selektiver Rückbau beginnend mit der Dacheindeckung der Gebäude, um diese unattraktiv als Quartier für Fledermäuse zu machen

- Kontrolle der Gebäude unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen

Hinzu kommen Vermeidungsmaßnahmen, die einen Störungstatbestand ausschließen sollen, wie eine Beschränkung von Außen- und Straßenbeleuchtung auf ein funktional notwendiges Maß und die Verwendung von LED-Lampen in warm- bis neutralweißen Farben sowie eine Abschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung zu wenig frequentierten Zeiten.

Für den Verlust von Fledermausquartieren werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Als Ausgleich für die betroffenen Quartiere der Fledermäuse ist die Anbringung von Ersatzquartieren im Verhältnis 1:1 vorgesehen. Es werden als Ausgleich insgesamt 51 Kästen für die Sommerquartiere, 20 Kästen für die Zwischenquartiere und zwei Kästen für das Potential als Winterquartier vorgeschlagen. Die 73 Kästen sind artspezifisch an Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes anzubringen. Es wird eine Kombination aus Fledermauskästen vorgeschlagen, so dass Möglichkeiten für Zwischen-, Winter- und Sommerquartiere vorhanden sind. Die Anbringung der Ersatzquartiere sollte mit zeitlichem Vorlauf (spätestens vor der auf den Abriss folgenden Aktivitätsperiode) erfolgen.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands ausgeschlossen werden.

Zauneidechsen

Bei den Begehungen wurden insgesamt 46 Zauneidechsen im Plangebiet erfasst. Es wird im Plangebiet mit einer Mindestzahl von 315 Exemplaren gerechnet. Die Offenflächen (Ruderalflächen südlich der Industriegebäude) wurden als nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat hoher Qualität eingestuft (4,6 ha). Davon sind ca. 0,2 ha Bahnflächen, für die keine Änderungen vorgesehen sind. Somit sind ca. 4,4 ha betroffen.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung würde es zur Tötung von Individuen der Zauneidechse kommen. Aus diesem Grund ist die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Errichtung von Reptilienschutzzäunen) unbedingt notwendig, um ein Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen. Der Reptilienschutzzaun muss im März des Vorjahres des Beginns von Baumaßnahmen (Eingriff in die Fläche wie z. B. Abschieben der Vegetation und des Oberbodens) aufgestellt werden. Von April bis Oktober erfolgt dann der Abfang und die Umsiedlung der Zauneidechsen in ein neu hergerichteten Habitat außerhalb des Eingriffsortes. Die Baufeldfreimachung kann dann ab November nach Freigabe durch die zuständige Naturschutzbehörde erfolgen. Der Reptilienschutzzaun soll um die als nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat ausgewiesene Fläche gestellt werden.

Es wird durch Umsetzung der Planungen ein nachweislich besiedeltes Zauneidechsenhabitat von 4,4 ha zerstört.

Zauneidechsen benötigen im Tages- und Jahreslauf verschiedene Habitatstrukturen, weisen einen geringen Aktionsradius auf und sind standorttreu. Der gesamte besiedelte Habitatkomplex ist daher Fortpflanzungs- und Ruhestätte zugleich. Die mit den Festsetzungen des B-Plans vorgesehenen baulichen Strukturen bzw. die Umnutzung des Plangebiets bedeuten den Verlust des Zauneidechsenhabitats und damit die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erhalten, wird als CEF-Maßnahme die Herstellung eines Ersatzhabitats erforderlich, in welches die Tiere nach Abfang (Vermeidungsmaßnahme) umgesiedelt werden. Das Ersatzhabitat ist neu herzustellen und darf noch nicht durch Zauneidechsen besiedelt sein. Das Größenverhältnis von zerstörtem Habitat zu Ersatzhabitat sollte mindestens 1:1 betragen.

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme (Reptilienschutzzaun und Umsiedeln der Zauneidechsen) im Verbund mit der Maßnahme der Anlage eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse führt zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Artenschutzrecht.

Alle artenschutzfachlichen Maßnahmen der Vermeidung und zum Ausgleich werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt und ausführlich erläutert.

7.20 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

7.20.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt: Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer anthropogen überformten innerstädtischen Brachfläche in zentraler städtischer Lage, im Sinne der Innenbereichsentwicklung.

Weiterhin können wertvolle Vegetationsstrukturen in den Randbereichen (z. B. Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. Flächen zum Anpflanzen) erhalten werden. Hierzu werden keine zeichnerischen Bindungen zum Erhalt einzelner Bäume im Bebauungsplan vorgesehen, da Einzelbaumfestsetzungen in gleicher Art und am gleichen Standort nur für herausragende, für das Landschaftsbild besonders prägende Bäume zu rechtfertigen sind.

Abbildung 45: Städtebauliches Konzept



Mit den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrags vom 01.09.2025 werden die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. das Freimachen der Baufelder von Vegetation außerhalb

der Brutzeiten, das Fällen sowie der Abriss von Gebäuden nach Kontrolle auf Fledermausbesatz u.a. fachgutachterlich festgelegt. Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden die Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Belange des Artenschutzes gleichermaßen Berücksichtigung finden wie es auch bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich wäre.

Eine Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima stellt die Festsetzung zur Herstellung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau dar. Mit der Herstellung dieser Erschließungsflächen wird eine Versickerung des Niederschlagswassers sowie eine anteilige Verdunstung auf teilversiegelten Flächen ermöglicht. Damit werden die Beeinträchtigungen die mit einer Flächenversiegelung auf den Wasserhaushalt des Bodens sowie die Erwärmung von Oberflächen durch Versiegelung gemindert.

Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen siehe Kapitel 7.19 sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Terra Urbana, September 2025).

7.20.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die qualitativ hochwertige Begrünung (standortgerechte Laubholzarten) werden positive, kompensierende Wirkungen für den Biotop- und Artenschutz erzielt. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung positive klimatische Aspekte entstehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Gehölzpflanzungen ebenfalls ausgeglichen werden.

Folgende Pflanzmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern als Hecke (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 und Nr. 24)
- Anpflanzen heimischen, großkronigen Bäumen zur Gliederung der oberirdischen Stellplatzanlagen in den Baugebieten (textliche Festsetzung Nr. 25)
- Extensive Begrünung 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

Artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen siehe Kapitel 7.19 sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Terra Urbana, September 2025).

7.20.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 1. Änderung werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen könnten (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch



Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist beachtlich, welche zusätzlichen planbedingten Eingriffe gegenüber dem geltenden Baurecht zugelassen werden. Die zusätzlich aufgesattelten Eingriffe sind zu kompensieren.

Planungsrechtliche Einschätzung

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 vor.

Eingriffsbilanzierung

Eingriff in das Schutzgut Boden

Mit der neu vorliegenden Planung kann ein Verlust an offener Bodenfläche in einem Umfang von ca. 10.689 m² gegenüber der Bestandssituation einhergehen. Für die Ermittlung des baurechtlichen Eingriffs ist jedoch die zulässige Versiegelung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 zu beachten. Für die überplanten Teilflächen ergibt sich ein planungsrechtlich zulässiger Eingriff von 109.677 m².

		BP 32 Stand 2004		Planungsrechtlicher Eingriff
Baufeld	Fläche	Hauptgebäude	Nebenanlagen	Max. Versiegelung
MI2	7.544 m ²	3.772 m ²	1.886 m ²	5.658 m ²
GI1	105.521 m ²	84.417 m ²	0 m ²	84.417 m ²
GI2	24.503 m ²	19.602 m ²	0 m ²	19.602 m ²
Summe:	137.568 m ²	107.791 m ²	1.886 m ²	109.677 m ²

In der unten stehenden Tabelle wird zwischen zwei Varianten (ohne bzw. mit Planstraße C) unterschieden, da die Planstraße C aufschiebend bedingt festgesetzt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11). Da der Eingriff in Natur und Landschaft mit der Umsetzung der Planstraße höher ist als ohne Planstraße C, wird der Eintritt der Planung mit Planstraße C als worst-case-scenario für die Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt.

Aus der Gegenüberstellung der Bebaubarkeit gemäß BP Nr. 32 aus 2004 (Gesamtversiegelung ca. 109.677 m²) mit der gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zulässigen Bebauung (Gesamtversiegelung 110.844 m² mit Planstraße C) ergibt sich planungsrechtlich ein Zuwachs an versiegelter Fläche von rechnerisch ca. 1.167 m². Dabei wurden für die Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs gemäß 1. Änderung des BP Nr. 32 für die Bahnflächen ein Versiegelungsfaktor von 0,3 angesetzt, da diese sich aus einem Wasser und Luft durchlässigem Schotterkörper mit Betonschwellen sowie einem beidseitigen Rasenbankett zusammensetzen. Der Anteil an offener Bodenfläche für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland beträgt 5%.



Fläche	ohne Planstraße C			mit Planstraße C		
	Größe	GRZ	Mögliche Ver-siegelung	Größe	GRZ	Mögliche Ver-siegelung
Öff. Straßen-verkehrsflächen	ca. 4.491 m ²	0,95	ca. 4.267 m ²	ca. 4.491 m ²	0,95	ca. 4.267 m ²
Priv. Straßen-verkehrsflächen	ca. 7.030 m ²	1,0	ca. 7.030 m ²	ca. 9.978 m ²	1,0	ca. 9.978 m ²
Bahnflächen	ca. 3.595 m ²	0,3	ca. 1.079 m ²	ca. 3.595 m ²	0,3	ca. 1.079 m ²
Baugebiete	ca. 122.451 m ²		ca. 97.879 m ²	ca. 122.451 m ²		ca. 97.879 m ²
Mischgebiet MI	ca. 9.209 m ²	0,8	ca. 7.367 m ²	ca. 9.209 m ²	0,8	ca. 7.367 m ²
Urbanes Gebiet MU1.1	ca. 16.052 m ²	0,8	ca. 12.841 m ²	ca. 16.052 m ²	0,8	ca. 12.841 m ²
Urbanes Gebiet MU1.2	ca. 4.228 m ²	0,8	ca. 3.382 m ²	ca. 4.228 m ²	0,8	ca. 3.382 m ²
eing. Gewerbe-gebiet GEe1.1	ca. 23.813 m ²	0,8	ca. 19.051 m ²	ca. 23.813 m ²	0,8	ca. 19.051 m ²
eing. Gewerbe-gebiet GEe1.2	ca. 35.259 m ²	0,8	ca. 28.207 m ²	ca. 32.311 m ²	0,8	ca. 25.849 m ²
eing. Gewerbe-gebiet GEe2	ca. 7.073 m ²	0,8	ca. 5.658 m ²	ca. 7.073 m ²	0,8	ca. 5.658 m ²
eing. Industrie-gebiet Gle1.1	ca. 17.535 m ²	0,8	ca. 14.028 m ²	ca. 17.535 m ²	0,8	ca. 14.028 m ²
eing. Industrie-gebiet Gle1.2	ca. 7.638 m ²	0,8	ca. 6.111 m ²	ca. 7.638 m ²	0,8	ca. 6.111 m ²
eing. Industrie-gebiet Gle2	ca. 1.644 m ²	0,75	ca. 1.233 m ²	ca. 1.644 m ²	0,75	ca. 1.233 m ²
Gesamtgebiet:	ca. 137.568 m²		ca. 110.254 m²	ca. 137.568 m²		ca. 110.844 m²

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Vegetation

Für das Schutzgut Pflanzen und Vegetation sind grundsätzlich dieselben Eingriffsflächen wie für das Schutzgut Boden als Totalverlust anzunehmen.

Betroffen sind überwiegend Flächen von allgemeiner Bedeutung bzw. anthropogenen Ursprungs. Nicht betroffen sind die vegetationsfreien Flächen der Gebäude, Wege, Lagerplätze, Aufschüttungen etc.

Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen P1, P2 und P3 sind jeweils dichte Strauchflächen mit zusätzlichen Baumpflanzungen als sogenannte Überhälter anzupflanzen. Diese kompakten multifunktionalen Pflanzflächen wirken sich durch ihr dichtes Wurzelwerk positiv auf die Entwicklung des Bodens aus, halten Niederschlagswasser zurück (Interzeption durch Blätter und Stammabfluss), so dass das Niederschlagswasser langsamer in den Boden einsickern kann.

Weiterhin erreiche zusammenhängenden Gehölzpflanzungen aufgrund von Dichte und Höhenstaffelung ein hohes Biovolumen welches die Frischluftentwicklung befördert. Für die Fauna bilden die aus heimischen Gehölzen angepflanzten Flächen Lebensraum und Trittsteine innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Eingriffsbewertung und Ausgleichsentscheidung

Durch die 1. Änderung des BP Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 32 aus dem Jahr 2004 nur eine sehr geringfügige (rechnerische) zusätzliche Versiegelung verursacht, die bezogen auf die Gesamtfläche einem Zuwachs von weniger als 1% auf einem hochgradig vorbelasteten Standort entspricht.

Der mit einer geringfügigen zusätzlichen rechnerischen Versiegelung von rund 1.167 m² verbundenen Beeinträchtigungen werden durch die dauerhaften Pflanzflächen in einem Gesamtumfang von ca. 5.918 m² sowie der Begründung von Dach- und Fassadenflächen kompensiert. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter und das Landschaftsbild.

7.20.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zu dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden Vorkonzepte und Varianten vor und nach der frühzeitigen Beteiligung entwickelt und diskutiert. Eine ausführliche Darstellung der städtebaulichen Konzepte erfolgt in Kapitel 4.2. der Begründung zum Bebauungsplan.

7.20.5 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans für eingeschränkte Industrie- und Gewerbeflächen, Urbane Gebiete. Und ein Mischgebiet sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

7.21 Zusätzliche Angaben

7.21.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung der **Biotoptypen** erfolgt nach der Biotoptypenkartierung Brandenburg Stand 2007. Weiterhin wurden die Informationen des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS BB) genutzt.

Grundlage der **Eingriffsbilanz** bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands. Für die Ermittlung des Eingriffs bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) die Grundlage.

Für das **artenschutzfachliche Gutachten** wurde seitens der Fachbehörde gefordert, dass dieses mindestens die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien (v. a. Zauneidechse) erfasst. Es soll eine Kartierung der Brutvögel als auch der Zauneidechse über eine gesamte Aktivitätsperiode erfolgen (März - Oktober). Weiterhin sind Fledermäuse entsprechend den gängigen Methodenstandards innerhalb der artspezifischen Aktivitätsperiode (Mai bis September) zu erfassen. Es sind sämtliche zur Fällung vorgesehenen Bäume sowie abzureißenden Gebäude und Hallen innerhalb der Aktivitätsperiode zu begutachten und zu begehen, um das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder potenzielle Quartiere festzustellen und zu dokumentieren. Eine ausführliche Beschreibung der angewandten Methodik zur Erfassung der Fauna findet sich im Kartierbericht (IFG, 2025).

Im Rahmen der **schalltechnischen Untersuchung** wurden umfangreiche Untersuchungen zur Ermittlung der bestehenden Vorbelastung durchgeführt. Als Grundlage wurden die Baugenehmigungen angrenzender Betriebe sowie Schalluntersuchungen und Festsetzungen naheliegender B-Pläne zur Ermittlung der planerischen Vorbelastung herangezogen. Punktuell

ergaben sich hierbei erhöhte Vorbelastungen, die jedoch aufgrund konservativer Annahmen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit Unsicherheiten behaftet sind.

Vor diesem Hintergrund wurden zwei methodische Ansätze zur Ermittlung der Emissionskontingente betrachtet:

- Ansatz 1: Die ersatzweise Einhaltung des Irrelevanzkriteriums nach TA Lärm, d. h. der Planwert unterschreitet den Gesamtimmissionswert pauschal um 6 dB an allen Immissionsorten, anstelle der nicht eindeutig quantifizierbaren Vorbelastung.
- Ansatz 2: Die Berücksichtigung der ermittelten, punktuell hohen Vorbelastung ist bei der Kontingentierung nur in Zusammenhang mit der Anhebung der Orientierungswerte im Sinne einer Gemengelage möglich. Sowohl die Immissionsorte als auch die Anhebung der Orientierungswerte sind dabei differenziert zu betrachten.

In der ersten Fassung der schalltechnischen Untersuchung wurde zunächst der Ansatz 1 (Irrelevanzkriterium) verfolgt. Dieser Ansatz wurde vom Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2, Fachabteilung Immissionsschutz, in seiner Stellungnahme vom 15.05.2025 grundsätzlich bestätigt.

Nach Vorlage weitergehender Informationen zum genehmigten und tatsächlich ausgeübten Betrieb der AWU sowie unter Berücksichtigung der detaillierten ermittelten Vorbelastung wurde im Zuge der Überarbeitung der Schalluntersuchung ein Wechsel zu Ansatz 2 vorgenommen.

7.21.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist, soweit sich keine Anforderungen aus dem Artenschutz ergeben, nicht erforderlich.



7.21.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Strasse“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung von Industrie- und Gewerbeflächen sowie einem Mischgebiet und zwei Urbanen Gebieten auf einem Gewerbegebietsstandort mit hohem Anteil an Brachflächen in zentraler Lage der Stadt Velten geschaffen.

Bestand

Es handelt sich um eine Gemengelage in der Innenstadt von Velten. Die unbebauten, jedoch erschlossenen Teilflächen des Bebauungsplans weisen vor allem typische Biotoptypen Ruderalvegetation auf. Dabei unterscheiden sich insbesondere die Gras- und Staudenfluren in ihrer Artenzusammensetzung je nach Oberbodensubstrat. Während älterer Baumbestand nur vereinzelt vorhanden ist, kommen auf den Brachen teils jüngere Vorwälder aus Sukzession flächig vor oder es stocken jüngere und mittelalte Bäume als Solitäre und in Baumgruppen.

Von Bedeutung für die Bewertung aller Schutzgüter in der Bestandssituation ist die aktuelle Nutzungs- und die damit verbundene Pflegeintensität. Aufgrund des Rückbaus Anfang der 1990er Jahre hat sich in innerstädtischer Lage eine für die biotischen und abiotischen Schutzgüter wertvolle Brache entwickeln können. Diese ist geprägt durch Spontanvegetation wie auch Gebäude, die der örtlichen Fauna Rückzugs- und Lebensraum bieten können.

Für das Orts- und Landschaftsbild und als Erholungsfläche ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Umweltprüfung

Die Aktivierung von innerstädtischen Brachflächen ist grundsätzlich positiv zu bewerten und ist dem Neubau im Außenbereich vorzuziehen. Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter von Natur und Landschaft zusammenfassend beschrieben.

Zu deutlichen Verlusten kommt es für die Schutzgüter Boden und Vegetation, durch die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Neuversiegelung durch Gebäudekörper und Erschließung. Diese steht jedoch hinter dem bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriff zurück. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2004 wäre eine Gesamtversiegelung von 109.677 m² innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des BP Nr. 32 zulässig. Mit der 1. Änderung des BP Nr. 32 werden künftig ca. 1.167 m² zusätzlicher Versiegelung festgesetzt. Zulässig sind künftig ca. 110.844 m². Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 setzt die 1. Änderung zusätzliche Maßnahmen zur Begrünung fest: insbesondere die Begrünung von nicht unterbauten Tiefgaragen, Dachflächen und größeren fensterlosen Fassadenflächen sichern einen höheren Anteil an Biovolumen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ab. Positiv wirken sich vor allem die dicht und struktureich zu bepflanzenden Flächen zum Anpflanzen P1, P2 und P3 innerhalb der Bauflächen und die Gliederung und Beschattung von oberirdischen Stellplatzanlagen mit Bäumen auf den Standort aus.

Für einen weiteren Ausgleich sind die Ersatzbaumpflanzungen heranzuziehen. Der vorhandene geschützte Baumbestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Velten. Es gelten die Pflichten zum Anpflanzen von Ersatzbäumen auf dem jeweiligen Grundstück bei Fällung von geschützten Bäumen.

Für den Wasserhaushalt wird die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen haben, da das Niederschlagswasser bei Rückhaltung durch extensiv begrünten Dachflächen,



intensiv begrünte oberirdische Tiefgaragen innerhalb der begrünten Freiflächen über die belebte Bodenschicht versickert werden kann. Gleichfalls besteht die Möglichkeit der Versickerung auf den teilversiegelten Erschließungsflächen (Fußwege, Stellplätze etc.). Dabei sind aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone III erforderliche Auflagen zur Vorreinigung zu berücksichtigen.

Klimatisch werden sich auf der Ebene des Mikroklimas Veränderungen durch den Verlust an Vegetation / Biovolumen sowie an einer Zunahme von versiegelten Flächen ergeben. Erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung sind jedoch aus dem Vorhaben nicht abzuleiten, da es sich bei dem Plangebiet um keine für die Innenstadt relevante Fläche für die Kalt- oder Frischluftentstehung handelt. Auch liegt das Plangebiet in keiner bekannten Luftleitbahn.

Mit der Anlage qualitativ hochwertiger Grünflächen, dem Anpflanzen einer hohen Anzahl an neuen großkronigen Bäumen sowie der Begrünung von Dach- und Fassadenflächen kann das klimatisch wirksame Biovolumen im Plangebiet soweit ersetzt werden, dass eine anteilige Kompensation der Verluste hergestellt werden kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna wurden durch die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erarbeitet und in ihren Grundzügen im Umweltbericht dargestellt. Für die Artengruppe der Europäischen Brutvögel und die Fledermäuse werden Verbotstatbestände durch die mögliche Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen.

Aufgrund des flächigen Vorkommens der streng geschützten Eidechse wird die Anlage bzw. der dauerhaft gesicherte Nachweis eines Ersatzlebensraums in einem Umfang von mindestens ca. 4,4 ha erforderlich. Dabei ist eine vorgezogene Umsetzung der Maßnahme für die gesamte Population auf ca. 4,4 ha auch bei Eingriff in Teilflächen des Habitats zwingend, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur durch die 1. Änderung sind im Vergleich zu den Planungen des Bebauungsplans Nr. 32 nicht absehbar. Mit den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 32 (vgl. Bernard Gruppe ZT, Dresden vom vgl. Bernard Gruppe ZT, Dresden Januar 2026) wurde nachgewiesen, dass neben den bereits eingeschränkten Nutzungen in den Industrie- und Gewerbegebieten dennoch Lärmkontingente für die gewerblich-industriellen Bauflächen erforderlich werden, um einen ausreichenden Schutz sensibler nachbarschaftlicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes selbst sowie in der Nachbarschaft abzusichern.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde an mehreren Immissionspunkten in der unmittelbaren Umgebung geprüft. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung können die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten der Bebauung im Bestand eingehalten werden.



Quellenangaben

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- „Faunistische Erfassung zur 1. Änderung B-Plan Nr.32 ‚Rosa-Luxemburg-Straße‘, Kartierbericht 2025“, Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten, Panketal, 13.08.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Erste Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ in Velten, TERRA URBANA Umlandentwicklungsgesellschaft mbH, Zossen 1.9.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, Bernard Gruppe ZT GmbH, Januar 2026



8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Planungskosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 und die erforderlichen Gutachten werden von der Stadt Velten getragen.

Weitere Kosten können bei der Herstellung der Erschließungsstraßen entstehen.

8.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebiets mit sowohl Industrie als auch hochwertigem Gewerbe. Dadurch werden Arbeitsplätze in der Stadt Velten gesichert und die Entwicklung von Flächen vorbereitet, auf denen sich weitere Gewerbebetriebe ansiedeln können. Durch den Bebauungsplan wird die ökonomische Basis für eine gesunde Wirtschaftsentwicklung der Stadt weiter verbessert.

Durch Nachverdichtungen mit Gewerbe und Wohnungen in innenstadtnahen Gebieten, wird die Nachfrage Dienstleistungen und Einzelhandel sowie nach sozialen und kulturellen Angeboten im Veltener Stadtzentrum gefördert und die Bedeutung der Innenstadt gestärkt.

8.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

In der Stadt Velten besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichen Formen von Wohnungen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes und eines Urbanes Gebietes mit einem gewissen Wohnanteil geschaffen. Die geplante Wohnbebauung wird sich positiv auf die Wohnbedürfnisse in der Stadt Velten auswirken.

8.4 Auswirkungen auf das Ortsbild

Durch die Entwicklung eines zum großen Teil brachliegenden Gebietes wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

8.5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Die Planung öffentlicher Verkehrsflächen begründet gemäß § 40 BauGB eine Entschädigungs- und Übernahmeverpflichtung der betreffenden Grundstücke durch die Stadt Velten.

9 Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 18.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ beschlossen und am 31.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Velten, 30. Jg./Nr. 3 bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.01. - 09.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt (32. Jg./Nr.6) für die Stadt Velten. Die Unterlagen waren im Internet einsehbar und lagen zugleich im Rathaus während der Dienststunden öffentlich aus.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf eingegangen. In der Zeit der Beteiligung wurden mehrere Gespräche mit den einzelnen Grundstückseigentümern geführt. Zusätzlich wurde am 30.01.2025 ein gemeinsamer Termin im Rathaus Velten durchgeführt. Dabei wurden Hinweise und Anregungen zur Planung abgegeben, die zu Änderungen der Planung geführt haben.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

Städtebauliches Konzept

- Die Lage der Planstraßen D und E wird angepasst,
- Die Verbindung zwischen den nördlichen und den südlichen Bereichen (Teil der Planstraße D) entfällt,
- Die öffentliche Grünfläche entfällt.

Planzeichnung

- Die Anpassungen aus dem städtebaulichen Konzept (Planstraßen, Grünfläche) werden übernommen.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2024. Von den 39 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben 22 eine Stellungnahme abgegeben. Davon haben 8 Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen zur Planung abgegeben, die zu Änderungen der Planung geführt haben.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

Städtebauliches Konzept

- Die Lage der Planstraßen A und C wird angepasst.

Planzeichnung

- Die Anpassung aus dem städtebaulichen Konzept (Planstraße A) wird übernommen,
- Die Gleisanlagen der Stadtwerke Velten werden als Bahnanlagen festgesetzt,
- Die Flächen mit Leitungsrechten werden angepasst,
- Die Höhenangaben werden konkretisiert,

- Die Planzeichenerklärung wird um Erläuterungen der Nutzungsschablone und die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Rosa-Luxemburg-Straße (A1, A2 etc.) ergänzt,
- In der Planzeichenerklärung werden die Angaben zur Altlastenverdachtsfläche und der Maßstab korrigiert.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt und die Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen,
- Auf den Flächen mit Altlastenverdacht wurden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgeschlossen,
- Die textliche Festsetzung zu Einzelhandel im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit der Zulässigkeit von Werksverkauf konkretisiert,
- Die textliche Festsetzung zu der Versickerung auf den Baugrundstücken wird angepasst. Eine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht zulässig,
- Die Begründung der textlichen Festsetzung zu der Bepflanzung von Außenwandflächen wird um eine Klarstellung zu Türen und Fenstern ergänzt,
- Die Begründung der textlichen Festsetzung zu erneuerbaren Energien wird um eine Klarstellung zu „wesentlichen Umbauten“ ergänzt,
- Festsetzungen zum Schutz vor Vogelschlag und zu insektenfreundlicher Beleuchtung werden ergänzt,
- Der Bebauungsplan wird um Pflanzlisten ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan

- Angaben zur Lage der Kremmener Bahn und der Anschlussbahn der Stadtwerke Velten werden korrigiert.
- Angaben zu Störfallbetrieben (keine vorhanden) werden ergänzt.

Umweltbericht

- Ein artenschutzrechtliches Gutachten wird erstellt

9.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße“ wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04. bis 14.05.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im Rathaus während der Dienststunden öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt 34. Jg./Nr. 4 für die Stadt Velten. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der Bekanntmachung wurde zuerst ein fehlerhafter Link zu den Unterlagen veröffentlicht. Der Fehler wurde erst im Verfahren entdeckt und korrigiert. Da die Unterlagen somit nicht für die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB notwendige Mindestdauer von einem Monat bzw. mindestens 30 Tagen unter der in der Bekanntmachung angegebenen Stelle im Internet veröffentlicht wurden, wird der Verfahrensschritt wiederholt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf eingegangen. Auch wenn der Verfahrensschritt wiederholt wird, wurden die Stellungnahmen ausgewertet. Es wurden vor allem Hinweise und Anregungen zur schalltechnischen Untersuchung und zur Erschließung gegeben.

Die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05. bis 09.06.2026 wiederholt. Zusätzlich lagen die Unterlagen im Rathaus während der Dienststunden öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im

Amtsblatt 35. Jg./Nr. 3 für die Stadt Velten. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

In der Bekanntmachung der Wiederholung der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Zeitraum, in dem die Unterlagen für jedermann einsehbar waren, korrekt wiedergegeben. Zusätzlich wurde ein fehlerhafter Zeitraum genannt, in dem Stellungnahmen abgegeben werden konnten. Daher wird der Verfahrensschritt erneut wiederholt. Die im Rahmen bisherigen Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Gegenüber dem zuletzt veröffentlichten Entwurf wurde die Planung nicht geändert. In der Begründung und dem Umweltbericht wurden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

9.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

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 14.04.2025.

Von den 40 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben 19 eine Stellungnahme abgegeben. Davon haben zwei Stellungnahmen (Landesamt für Umwelt und Landkreis Oberhavel), Hinweise und Anregungen zur Planung abgegeben, die zu Änderungen der Planung geführt haben.

Im Ergebnis der Abwägung ergaben sich folgende Anpassungen:

Planzeichnung

- Die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.2 und GEe 3 werden zusammengelegt,
- Die Bahnflächen werden als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet,
- Die Planzeichenerklärung wird redaktionell angepasst.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von „Störfallbetrieben“ wird angepasst,
- Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz werden ergänzt.

Begründung zum Bebauungsplan

- Die Angaben zu den Sachlichen Teilregionalplänen „Windenergienutzung (2024)“, „Rohstoffsicherung“ und „Freiraum und Windenergie“ werden konkretisiert und aktualisiert,
- Die Angaben zu den Altlasten werden mit einem Hinweis zur grundsätzlichen Sanierbarkeit ergänzt,
- Die Pflanzlisten werden angepasst.

Umweltbericht

- Der Umweltbericht wird mit den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt,
- Die Aussagen zu den öffentlichen Grünflächen und zur Anzahl der Baugebieten werden redaktionell angepasst.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die erneute Beteiligung ist gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Änderungen zu begrenzen.



9.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

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 04.05.2026 durchgeführt.

Von den 39 beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben 27 eine Stellungnahme abgegeben.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).



11 Anlagen

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, unzulässig.

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 4

In den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Betriebe und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen ausgehen können, ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den nächst gelegenen Schutzobjekten eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterart „Einzelhandelsbetriebe“, nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die einem in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 ansässigen Betrieb zugehörig sind und Waren anbieten, die am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert werden („Werksverkauf“), mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterarten „Logistikbetriebe“ und „Betriebe der Abfallwirtschaft“, nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 10

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, die Unterarten „Spielhallen“, „Wettbüros“ und „Einrichtungen zur Schaustellung von Personen“, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung Nr. 11

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, ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausschließlich die in der Nebenzeichnung festgesetzte Nutzung als private Straßenverkehrsfläche zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Betriebe und Anlagen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen ausgehen können, ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die notwendigen Sicherheitsabstände zu den nächst gelegenen Schutzobjekten eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 13

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, nicht zulässig.



Textliche Festsetzung Nr. 14

In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO von den nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art die Unterart „Logistikbetriebe“, nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 16

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise für technische Aufbauten um bis zu 3 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung Nr. 17

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sowie für die eingeschränkten Industriegebiete Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Für das Urbane Gebiet MU 1.1 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zu errichten. An der Grenze zum Urbanen Gebiet MU 1.2 dürfen Gebäude an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Erschließung und Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten A1-A2, B1-B2 und C1-C2-C3-C4 zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 20

Im Mischgebiet MI, in den urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1, GEe 1.2 und GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen St zulässig.



Textliche Festsetzung Nr. 21

Die Flächen mit der Bezeichnung Lr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 22

Die Flächen mit der Bezeichnung GFr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Die Flächen mit der Bezeichnung GFRLr sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh, Fahr- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 24

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m² ist ein standortgerechter Laubstrauch in der Sortierung 80-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzflächen müssen aus verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein, der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 25% nicht überschreiten.

Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ insgesamt 30 Sand-Birken mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können vorhandene Sand-Birken mit einem Mindeststammumfang von 14 cm angerechnet werden.

Zur Anlage von technischen Einrichtungen sind jeweils max. 6,0 m breite Unterbrechungen zulässig. Vorhandene Pflanzflächen sind zu integrieren.

Textliche Festsetzung Nr. 25

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“, mit Ausnahme der in der textliche Festsetzung Nr. 34 festgesetzten Nisthabitaten, sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m² ist ein standortgerechter Laubstrauch in der Sortierung 80-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzflächen müssen aus verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein, der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 25% nicht überschreiten.

Zusätzlich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ außerhalb den in den textlichen Festsetzungen Nr. 34 festgesetzten Nisthabitaten, sowie die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“, je angefangene 100 m² ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei können vorhandene standortgerechter Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm angerechnet werden.

Zur Anlage von Zufahrten und technischen Einrichtungen sind jeweils max. 6,0 m breite Unterbrechungen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 26

In allen Baugebieten (MI, MU, GEE und Gle) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB je angefangene vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zwischen den Stellplätzen, bzw. in einem Abstand von max. 2 m zu diesen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die offene, unversiegelte Bodenfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 6 m² betragen und einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m³ zu sichern. Die offenen, unversiegelten Bodenflächen (Baumscheiben) sind vor Überfahren zu schützen und bodendeckend mit niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro m² sind 4 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung Nr. 27

Im Mischgebiet MI und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 28

In allen Baugebieten (MI, MU, GEE, und Gle) ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

Textliche Festsetzung Nr. 29

Im Mischgebiet MI sowie in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die von Wegen, Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überdeckt sind.

Textliche Festsetzung Nr. 30

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 und in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB Außenwandflächen von Gebäuden, die nach Südosten, Süden, Südwesten oder Westen ausgerichtet sind, ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 31

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 und der eingeschränkten Industriegebiete Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind auf neu errichteten Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB auf mindestens 50 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 32

Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m² sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfiler sind unzulässig.

Abweichungen von Satz 1 sind zulässig, sofern die Glasfläche mit kontrastreichen, zum Abhalten von Vögeln geeigneten Markierungen versehen wird. Vergleichbare Lösungen zum Abhalten von Vögeln sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 33

Für die Außenbeleuchtung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warm- bis neutralweißer Farbe (Wellenlängen >540 nm und einer korrelierten Farbtemperatur <2700 K) zu verwenden.

Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Textliche Festsetzung Nr. 34

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ auf einer Fläche von mindestens 16,5 m x 4,5 m, mindestens 20 gebietsheimische Gehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes auf eine Fläche von mindestens 9 m x 4,5 m, mindestens 10 gebietsheimische Gehölze mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes mindestens auf eine Fläche von mindestens 9 m x 4,5 m, mindestens 10 gebietsheimische Gehölze mit einer Mindesthöhe von 1,5 m als Nisthabitat für Bluthänflinge zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Textliche Festsetzung Nr. 35

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in möglichst störungsfreien Bereichen des Baugebietes eine zweireihige Hecke aus mindestens 10 gebietsheimischen dichtbestetzten verpflanzten Dornsträuchern mit einer Wuchshöhe von 100-150 cm in Kombination mit einem einseitigen, mindestens 3 m breiten Krautsaumstreifen als Nisthabitat für Neuntöter zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Saum ist jährlich 1x nach dem 1. August zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren.

Textliche Festsetzung Nr. 36

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mindestens drei artenspezifische Nistkästen für Turmfalken mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode, an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Planstraße A zugeordnet.



Textliche Festsetzung Nr. 37

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen,*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Stare,*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Gartenrotschwänze,*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze,*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge sowie*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Rotkehlchen*

anzubringen.

Im Urbanen Gebiet MU 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Bachstelze,*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie*
- *vier artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge*

anzubringen.

Im Urbanen Gebiet MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze*

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen,*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Gartenbaumläufer,*
- *sechs artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen*

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen sowie*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Rotkehlchen*

anzubringen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Blaumeisen sowie*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Kohlmeisen*

anzubringen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *zwei artenspezifische Nistkästen für Bachstelze*

anzubringen.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *sechs artenspezifische Nistkästen für Hausrotschwänze sowie*
- *zwei artenspezifische Nistkästen für Haussperlinge*

anzubringen.



Die Nistkästen sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss / die Rodung folgenden Brutperiode, an geeigneten Bäumen oder Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

Textliche Festsetzung Nr. 38

Im Urbanen Gebiet MU 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *drei Ersatz-Zwischenquartiere für Fledermäuse anzubringen.*

Im Urbanen Gebiet MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *fünfundzwanzig Ersatz-Sommerquartiere (Wochenstuben, Paarungs-/Männchenquartiere) für Fledermäuse sowie*
- *ein Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse anzubringen.*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *sechszwanzig Ersatz-Sommerquartiere (Wochenstuben, Paarungs-/Männchenquartiere) für Fledermäuse,*
- *sechzehn Ersatz-Zwischenquartiere für Fledermäuse sowie*
- *ein Ersatz-Winterquartier für Fledermäuse anzubringen.*

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- *ein Ersatz-Zwischenquartier für Fledermäuse anzubringen.*

Die Ersatzquartiere sind mit zeitlichem Vorlauf, spätestens vor der auf den Abriss folgenden Aktivitätsperiode, an geeigneten Gebäuden in artspezifischer Höhe und Ausrichtung anzubringen, einmal jährlich fachgerecht zu kontrollieren und dauerhaft zu pflegen.

Textliche Festsetzung Nr. 39

Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 2, Gle 1.1, Gle 1.2, Gle 2 und Planstraße B sowie den nachrichtlich übernommenen Bahnflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 4,4 ha großes Zauneidechsenersatzhabitat, mit allen für Zauneidechsen essenziellen Teillebensräume, hergestellt ist. Die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet ist durch qualifiziertes Fachpersonal in der Zeit ab April bis Oktober vor der baulichen Inanspruchnahme der Flächen abzufangen und in das funktionsfähige Ersatzhabitat umzusiedeln.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- *zu 4,7% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1,*
- *zu 61,0% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2,*
- *zu 16,0% dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2,*
- *zu 2,8% dem eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.1,*
- *zu 1,8% dem eingeschränkten Industriegebiet Gle 1.2,*
- *zu 3,7% dem eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 und*
- *zu 10,0% der Planstraße B zugeordnet.*



Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr. 40

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1, GEE 1.2 und GEE 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF-1	60 dB(A)	45 dB(A)
TF-2	60 dB(A)	45 dB(A)
TF-3	63 dB(A)	50 dB(A)
TF-4	63 dB(A)	50 dB(A)
TF-5	65 dB(A)	52 dB(A)
TF-6	65 dB(A)	60 dB(A)

Textliche Festsetzung Nr. 41

Für die gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Anfang	Ende	$L_{EK, zus, T}$	$L_{EK, zus, N}$
A	260	80	0 dB(A)	0 dB(A)
B	80	100	8 dB(A)	5 dB(A)
C	100	175	10 dB(A)	23 dB(A)
D	175	195	3 dB(A)	7 dB(A)
E	195	260	0 dB(A)	0 dB(A)

Koordinaten Referenzpunkt (UTM 33): X: 377070 / Y: 5838500

Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

Die Prüfung der planrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, zus j}$ zu ersetzen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 42

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen, schutzbedürftigen Räume ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein Nachweis für ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen entsprechend der DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung dem Bauantrag beizufügen.

Textliche Festsetzung Nr. 43

Im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens eines Vorhabens ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die tatsächliche Vorbelastung an den Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen.



Die Anwendung des Irrelevanzkriteriums nach 3.2.1 TA Lärm ist nicht zulässig.

Erneuerbare Energien

Textliche Festsetzung Nr. 44

In allen Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden die Nettodachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen auszustatten. Dies gilt auch bei wesentlichen Umbauten des Daches von Bestandsgebäuden.

Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 45

Im Mischgebiet MI und in den Urbanen Gebieten MU 1.1 und MU 1.2 sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 und § 87 BbgBO Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinweise

Bohrungen und Aufschlüsse

Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I, S 123; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I, S. 469). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der gem. § 7 BbergG erteilten Erlaubnisfelder Groß Schönebeck/Eichhorst II – G (11-1514) und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515). Bei Bohrungen, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist der Rechtsinhaber dieser Erlaubnis, das Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum – GFZ, Telegrafenberg, 14473 Potsdam zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.



Nachrichtliche Übernahmen

Bahnflächen

Die Flurstücke 61 und 63, Flur 8, Gemarkung Velten werden für eine Gleisanlage genutzt. Diese Gleisanlage dient der bahntechnischen Erschließung des östlich angrenzenden Hafengebietes und soll auch zukünftig weiter genutzt werden. Für diese Fläche ist zwar bisher kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden, sie ist jedoch aufgrund der Nutzung als planfestgestellt zu betrachten. Daher wird die Fläche als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung³⁴ vom 2002 konnte der Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen VELTAK-Ofenfabrik nicht vollständig ausgeräumt werden.

Auch die Flurstücke 44, 47, 63, 68 und 69 der Flur 8, Gemarkung Velten wurden in Anbetracht der vorliegenden Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wegen der bei einer Bodenprobe festgestellten oberflächennahen hohen Bleiwerte gekennzeichnet. Der festgestellte Bleiwert würde gemäß dem Gutachten nur für den Fall einer Nutzung als Kinderspielfläche, Wohngebiet sowie Park/Freizeitanlage Handlungsbedarf erzeugen. Der Maßnahmewert für Gewerbe-/Industriegebiet wird nicht überschritten.

Die betroffenen Flurstücke werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Trinkwasserschutzzone III

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.

Stellplatzsatzung der Stadt Velten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Velten über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen oder anderen Anlagen sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung der Stadt Velten) in der Fassung vom 17.05.2022.

Baumschutzsatzung der Stadt Velten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Velten (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 01.01.2011.

³⁴ „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002.

Bebauungsplan Stand Januar 2026

- Mischgebiet
- Urbanes Gebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenverkehrsfläche, privat
- Bahnanlage
- Baugrenze
- Nebenanlagen
- Geh, Fahr und Leitungsrechte
- Pflanzfläche
- Nutzungsabgrenzung
- Belastet durch umweltgefährdende Stoffe
- Geltungsbereichsgrenze

Sonstiges
z.B. 12345 Biototypnummer

Gebäude

Geltungsbereichsgrenze

- Stadt Velten
Bebauungsplan Nr. 32 "Rosa-Luxemburg-Straße"
Biotoptypenkartierung mit B-Plan

Maßstab 1 : 2.000 (A3)
Martina Faller - Landschaftsplanerin

NA

01/2026