

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

## **Begründung und Umweltbericht**

Stand: Entwurf  
31.03.2025



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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>7</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	7
2.2	Bebauung und Nutzung des Plangebiets	8
2.3	Natur und Landschaft	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	10
2.5	Erschließung	11
2.5.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	11
2.5.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
2.6	Altlasten	12
2.7	Störfallbetriebe	13
2.8	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz	13
2.9	Wasserschutzgebiet	13
2.10	Fernwärme	14
<b>3</b>	<b>Geltendes Recht und übergeordnete Planung</b>	<b>15</b>
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
3.2	Regionalplanung	15
3.3	Flächennutzungsplan	16
3.4	Geltendes Planungsrecht im Plangebiet	17
3.5	Informelle Planungen	18
3.5.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK	18
3.5.2	Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße	19
3.5.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	21
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>23</b>
4.1	Vorkonzepte	23
4.1.1	Vorkonzept 1	23
4.1.2	Vorkonzept 2	24
4.1.3	Vorkonzept 3	24
4.2	Städtebauliches Konzept	25
4.2.1	Städtebauliches Konzept - Vorentwurf	25
4.2.2	Städtebauliches Konzept	26
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>27</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	27
5.1.1	Mischgebiet	27
5.1.2	Urbanes Gebiet	28
5.1.3	Eingeschränkte Gewerbegebiete	29
5.1.4	Eingeschränkte Industriegebiete	32
5.2	Maß der baulichen Nutzung	34
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	35
5.4	Erschließung und Verkehrsflächen	36
5.4.1	Verkehrsgutachten	36
5.4.2	Innere Erschließung	39
5.5	Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	40
5.6	Ver- und Entsorgung	41



5.7	Bahnfläche .....	41
5.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	41
5.9	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	43
5.10	Immissionsschutz .....	46
5.11	Erneuerbare Energien .....	51
5.12	Örtliche Bauvorschriften .....	51
5.13	Hinweise .....	51
5.14	Nachrichtliche Übernahmen .....	52
5.14.1	Altlastenverdachtsflächen .....	52
5.14.2	Trinkwasserschutzzone III .....	52
5.14.3	Stellplatzsatzung der Stadt Velten .....	52
5.14.4	Baumschutzsatzung der Stadt Velten .....	52
5.15	Pflanzlisten .....	53
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>57</b>
7.1	Rechtliche Grundlagen .....	57
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes .....	57
7.3	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	58
7.4	Bedarf an Grund und Boden .....	59
7.5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	59
7.5.1	Bauplanungsrecht .....	59
7.5.2	Naturschutzrecht .....	60
7.5.3	Fachpläne .....	64
7.5.4	Übergeordnete Planungen .....	64
7.6	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	65
7.6.1	Schutzgut Fläche .....	65
7.6.2	Schutzgut Boden .....	66
7.6.3	Schutzgut Wasser .....	68
7.6.4	Schutzgut Klima / Luft .....	70
7.6.5	Schutzgut Pflanzen .....	70
7.6.6	Schutzgut Tiere .....	72
7.6.7	Biologische Vielfalt .....	72
7.6.8	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	73
7.6.9	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	73
7.6.10	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	73
7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	73
7.7.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	74
7.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	74
7.7.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	75
7.7.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....	75
7.7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen .....	76



7.7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere .....	77
7.7.7	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt .....	79
7.7.8	Auswirkungen auf Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	79
7.7.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	80
7.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	80
7.9	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	81
7.10	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	81
7.11	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	81
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 .....	81
7.13	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	81
7.14	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	82
7.15	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .....	82
7.16	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	82
7.17	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	82
7.18	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....	82
7.19	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) .....	83
7.19.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen .....	83
7.19.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	84
7.19.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung .....	85
7.19.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	87
7.19.5	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	87
7.20	Zusätzliche Angaben .....	87
7.20.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	87
7.20.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	87
7.20.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	88
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>91</b>
8.1	Haushaltsmäßige Auswirkungen .....	91
8.2	Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	91
8.3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse .....	91
8.4	Auswirkungen auf das Ortsbild .....	91
8.5	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen .....	91
<b>9</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>91</b>
9.1	Aufstellungsbeschluss .....	91
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	91
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden .....	92





<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>93</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>94</b>
Abbildung 1:	Luftbild Plangebiet	6
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets in der Stadt Velten	7
Abbildung 3:	Ehemalige Produktionshallen im nördlichen Bereich	8
Abbildung 4:	Versiegelung und Brachflächen im südlichen Bereich	8
Abbildung 5:	Biotoptypen	9
Abbildung 6:	Eigentütermorphologie. Stand 2023	10
Abbildung 7:	Ergebnisse Verkehrszählung an den Knotenpunkten Rosa-Luxemburg-Straße / Lindenstraße / Breite Straße, Breite Straße / Karlstraße und Breite Straße / Hafenstraße	11
Abbildung 8:	Wasserschutzgebiet Hennigsdorf	14
Abbildung 9:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	15
Abbildung 10:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Velten	16
Abbildung 11:	Bebauungsplan Nr. 32	17
Abbildung 12:	Räumliches Entwicklungsmodell 2035 (Ausschnitt)	19
Abbildung 13:	Erschließungsvarianten	21
Abbildung 14:	Vorkonzept 1	23
Abbildung 15:	Vorkonzept 2	24
Abbildung 16:	Vorkonzept 3	24
Abbildung 17:	Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)	25
Abbildung 18:	Städtebauliches Konzept	26
Abbildung 19:	Städtebauliches Konzept – Weiterentwicklung	26
Abbildung 19:	Zusätzliches Verkehrsaufkommen	37
Abbildung 20:	Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße: Frühspitzenstunde	38
Abbildung 21:	Knotenpunkte Breite Straße / Karlstraße bzw. Hafenstraße: Spätspitzenstunde	38
Abbildung 22:	Immissionsorte	47
Abbildung 23:	Zusatzkontingente	48
Abbildung 24:	Verkehrslärm Tag / Nacht	49
Abbildung 25:	Gewerbelärm Tag / Nacht	50
Abbildung 26:	Lage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 im Geltungsbereich BP Nr. 32 (2004)	58
Abbildung 27:	Luftbild Zeitraum 1992-97	65
Abbildung 28:	Luftbild Zeitraum 2001-2005	66
Abbildung 29:	Bodenübersichtskarte mit Plangebiet	66
Abbildung 30:	Versiegelung im Plangebiet	67
Abbildung 31:	Hydrogeologische Karte mit Plangebiet	68
Abbildung 32:	Lage des Plangebietes innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf	69
Abbildung 33:	Flurabstand des Grundwassers	70
Abbildung 34:	Biotoptypen im Plangebiet	71
Abbildung 35:	Überlagerung Baugebiete der 1. Änderung BP 32 mit der Erfassung der Biotoptypen 2023	76
Abbildung 36:	Städtebauliches Konzept	84

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Velten beabsichtigt den im Jahr 2004 aufgestellten Bebauungsplans 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 unterschiedliche Gewerbebetriebe 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

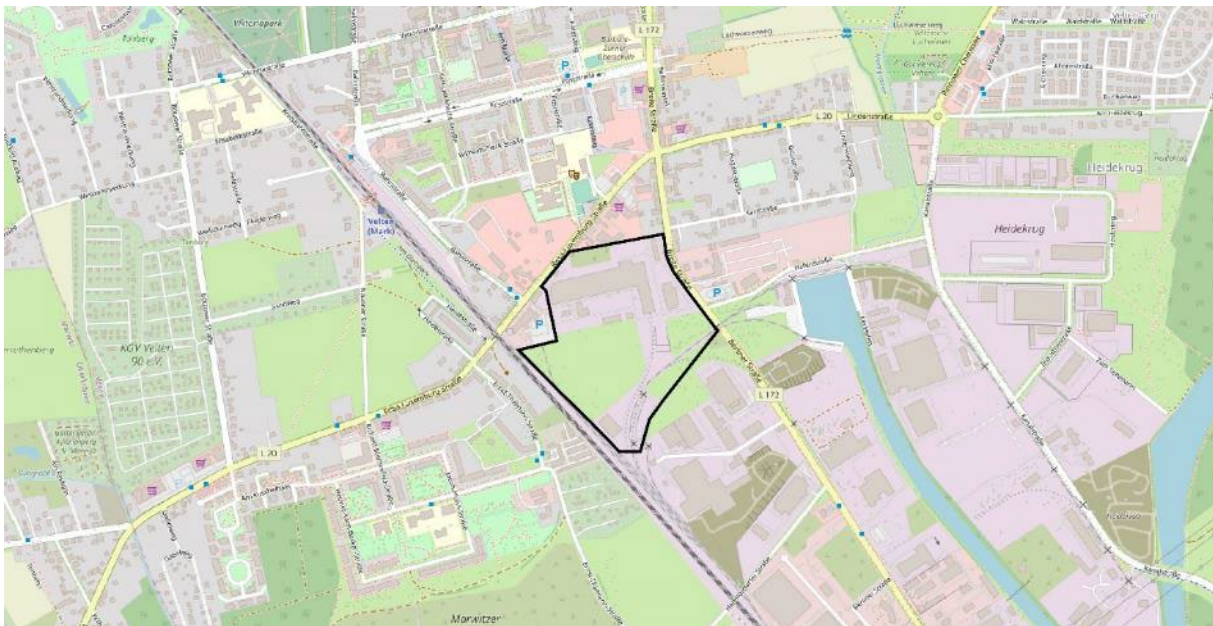
### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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 ehemalige 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, Achsen mit städtebaulichen Störungen und Gestaltungs- bzw. Funktionsdefiziten, v.a. hinsichtlich ihrer Funktion als Innenstadteingang.

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**

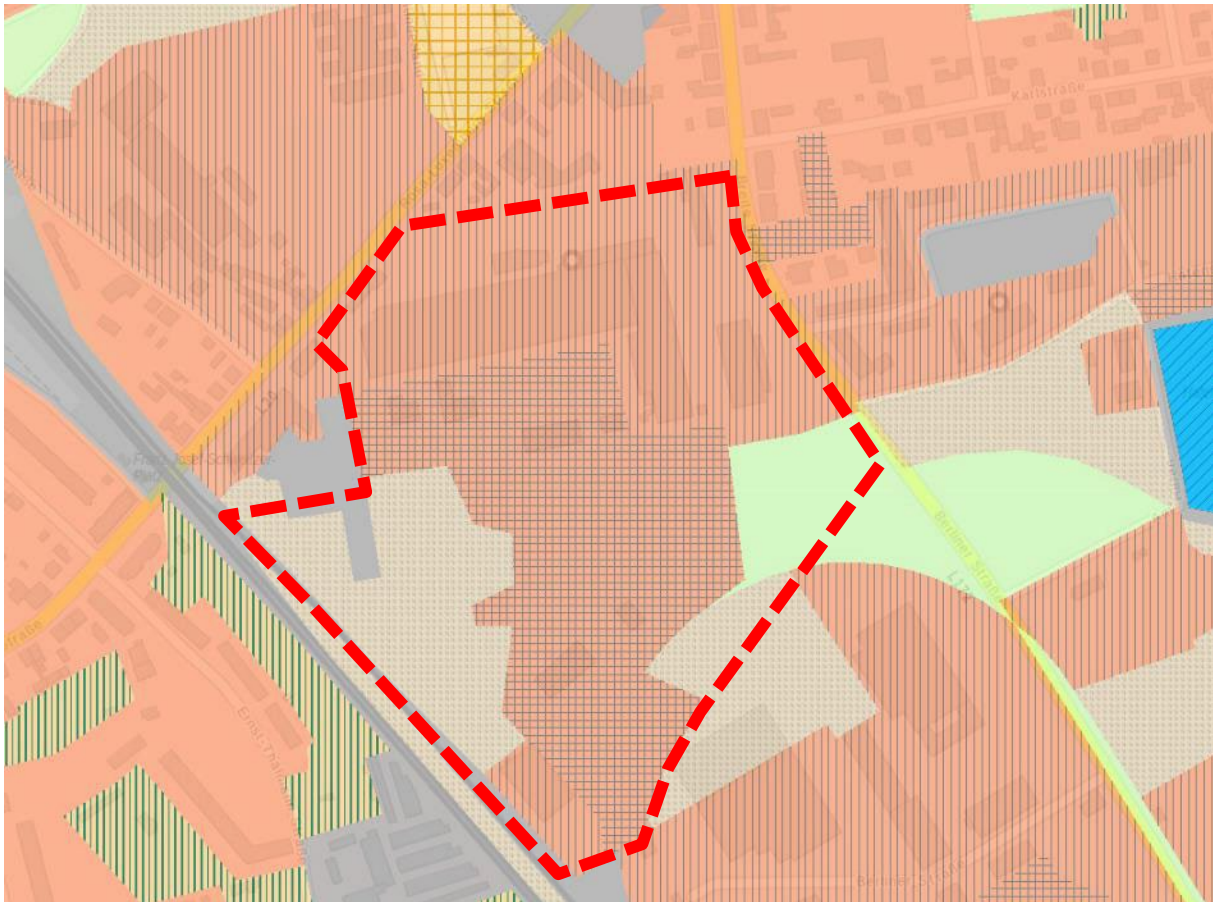


Quelle: Plan und Praxis

## 2.3 Natur und Landschaft

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

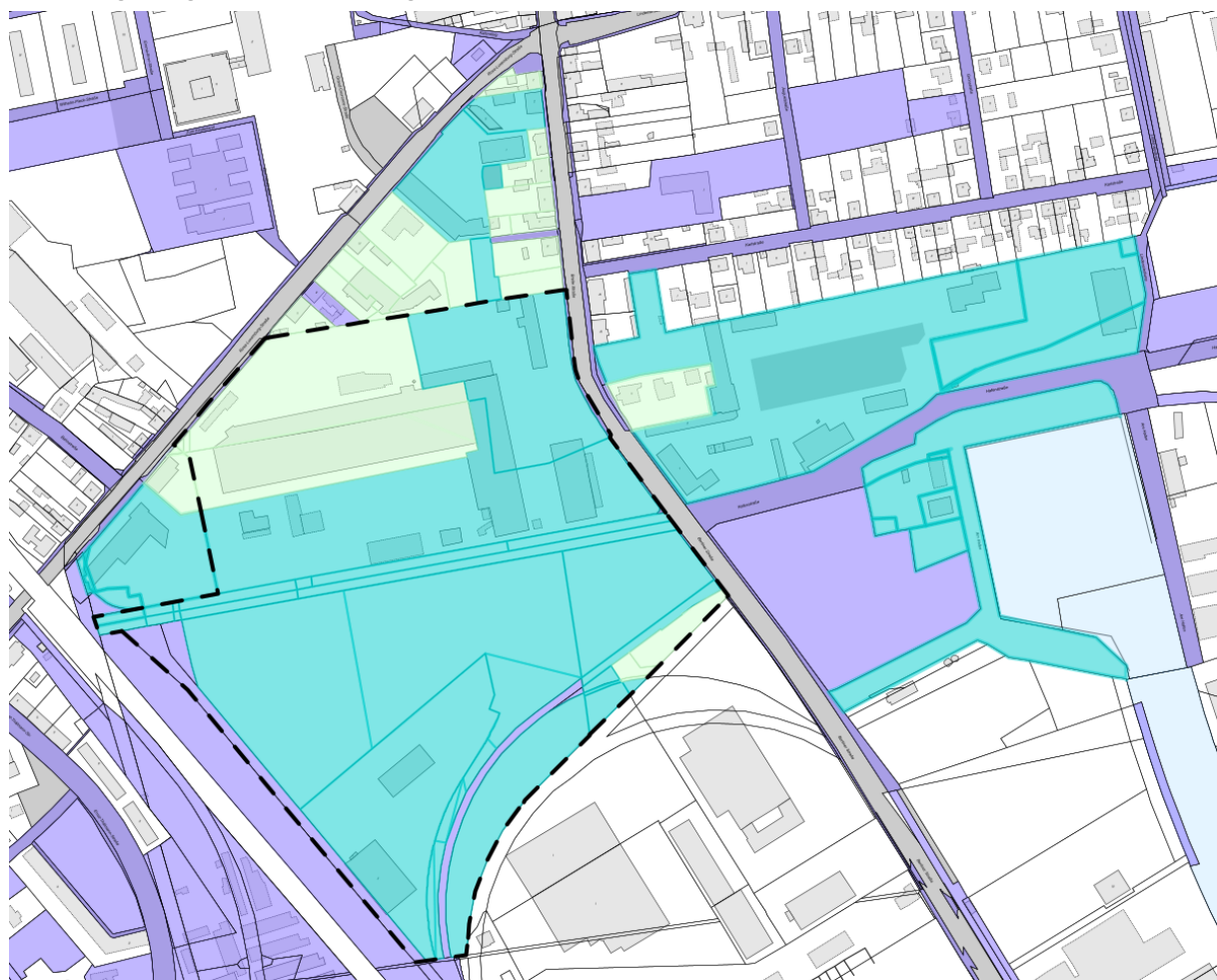
## 2.4 Eigentumsverhältnisse

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 6: Eigentümermorphologie. Stand 2023.**



Quelle: Stadt Velten



## 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.

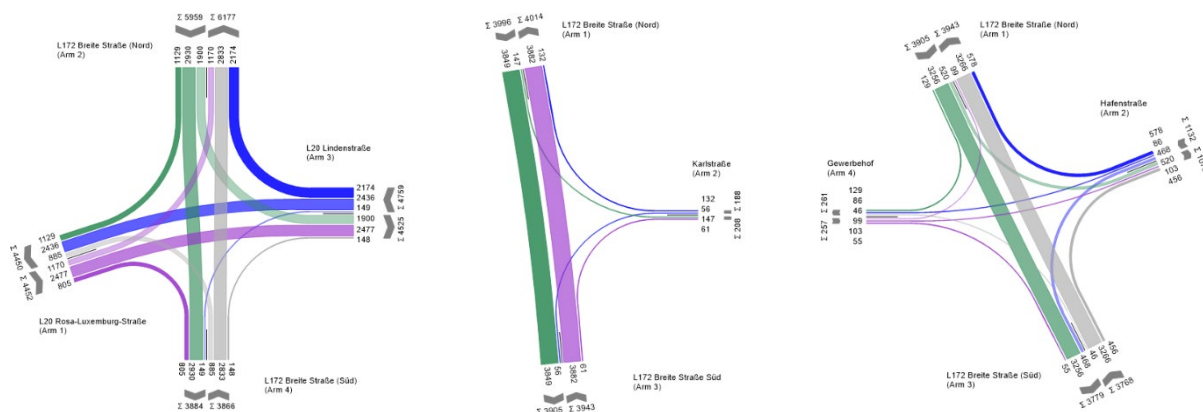
Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten<sup>1</sup> erstellt. Im Rahmen der Situationsanalyse wurde das Verkehrsaufkommen an den folgenden Knotenpunkten erfasst:

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



<sup>1</sup> „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



## 2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Bahnhofsstraße, ca. 100 m. nördlich des Plangebietes, befindet sich die Bushaltestelle „Velten, Bahnhofsstraße“. Hier verkehren die Buslinien 807, 816 und 824 der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH. C. a. 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 Bodenuntersuchung<sup>2</sup> durchgeführt. Seit 2002 wurden Flurstücksnummern geändert (Flst. 101/3) bzw. Flurstücke geteilt (Flst. 1/5). Zur Klarstellung sind die Flurstücksnummern mit den Ständen 2004 bzw. 2024 in der unten dargestellten Tabelle aufgeführt.

ISAL-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück 2002	Stand	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 Generator-, Kesselhaus, Maschinenhalle in der Produktionshalle VELTAK, Rückbauflächen ehemalige 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 die Rammkernsondierung RKS-10 auf den 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.

<sup>2</sup> „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 die 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 auf 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).

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

## **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**

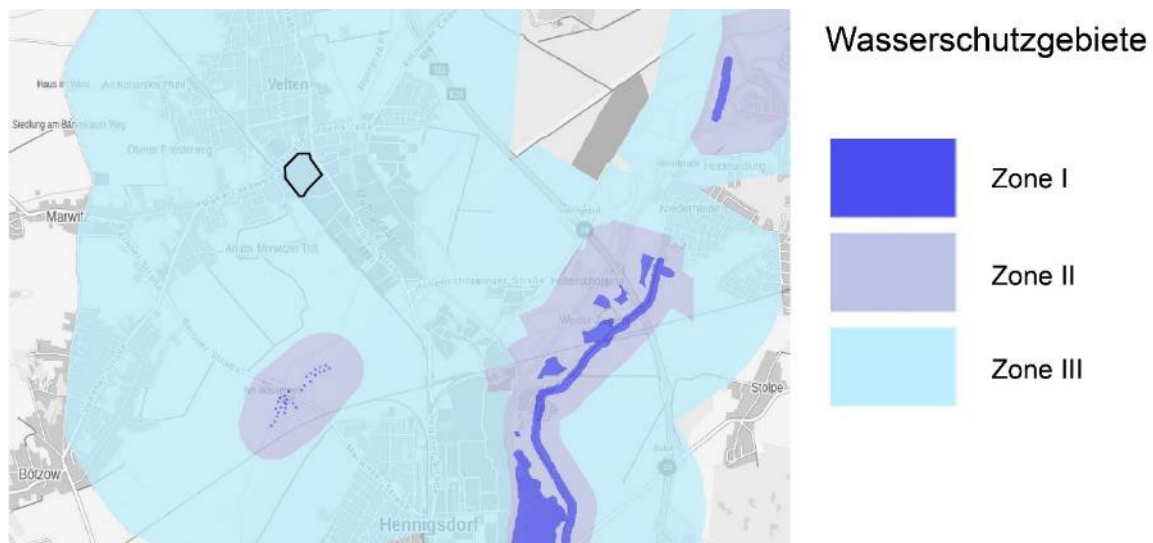
Der gesamte Geltungsbereich befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Es gelten daher Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie:

- 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 8: Wasserschutzgebiet Hennigsdorf**



Quelle: © Landesamt für Umwelt Brandenburg. Auskunftsplattform Wasser.

## 2.10 Fernwärme

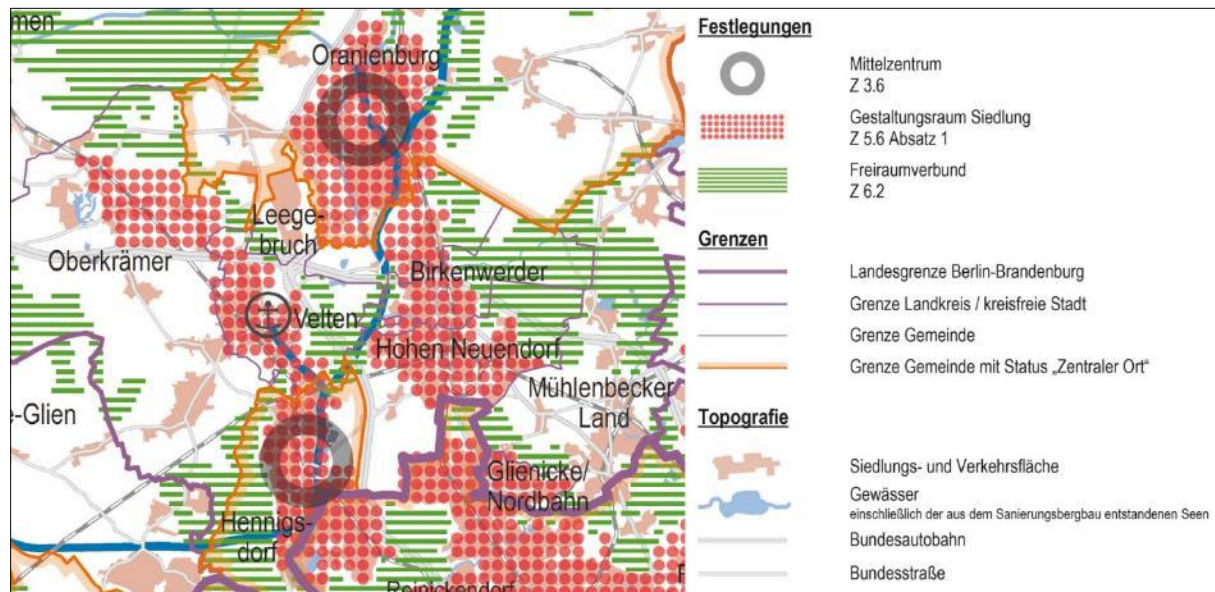
Das Plangebiet grenzt an den in § 2 FernWS i.V.m. Anlage 1 zu FernWS definierten Geltungsbereich. Zur Förderung regenerativer Energien würde die Stadt, bei Realisierung des Vorhabens, auf den Anschluss an das Fernwärmenetz hinwirken. Die Stadtwerke würden den Anschluss des Plangebietes an die Nutzung 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 als Grundfunktionalen Schwerpunkt 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.

**Abbildung 9: 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 u. a. 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 Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zuständig. Es gibt keinen wirksamen integrierten Regionalplan. Bestandskräftige Regionalpläne sind die sachlichen Teilpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020), „Rohstoffsicherung“ (2012) und „Windenergienutzung“ (2003), wobei letzterer jedoch keine Anwendung mehr findet. Für die Steuerung der Windenergienutzung wird der sachliche Teilplan „Freiraum und Windenergie“ angewendet, der im November 2018 als Satzung beschlossen, aber noch nicht bekannt gemacht wurde. Der sachliche Teilplan „Freiraum und Windenergie“ trifft Aussagen über Freiraum-Vorranggebiete, historisch bedeutsame Kulturlandschaften sowie zu Eignungsgebieten für Windenergienutzung. Für die Stadt Velten erfolgt



keine Ausweisung von Freiraum-Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten für historisch bedeutsame Kulturlandschaften oder Eignungsgebiete für Windenergienutzung.

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.

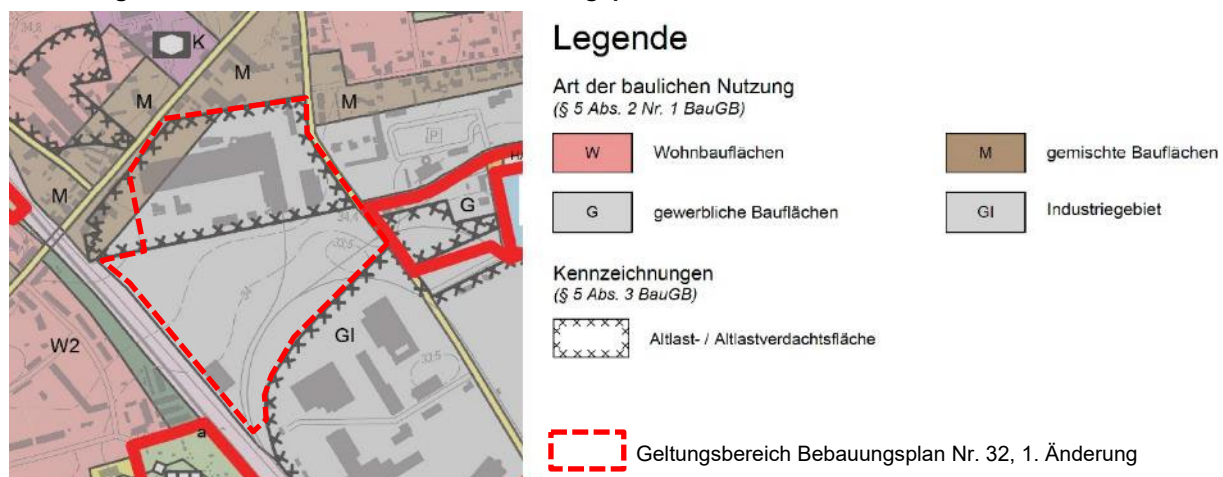
Der geplante Bebauungsplan ist mit den Zielen der Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

### 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 28.2.1975 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 FNP 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 10: 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, als gewerbliche Baufläche dargestellt.



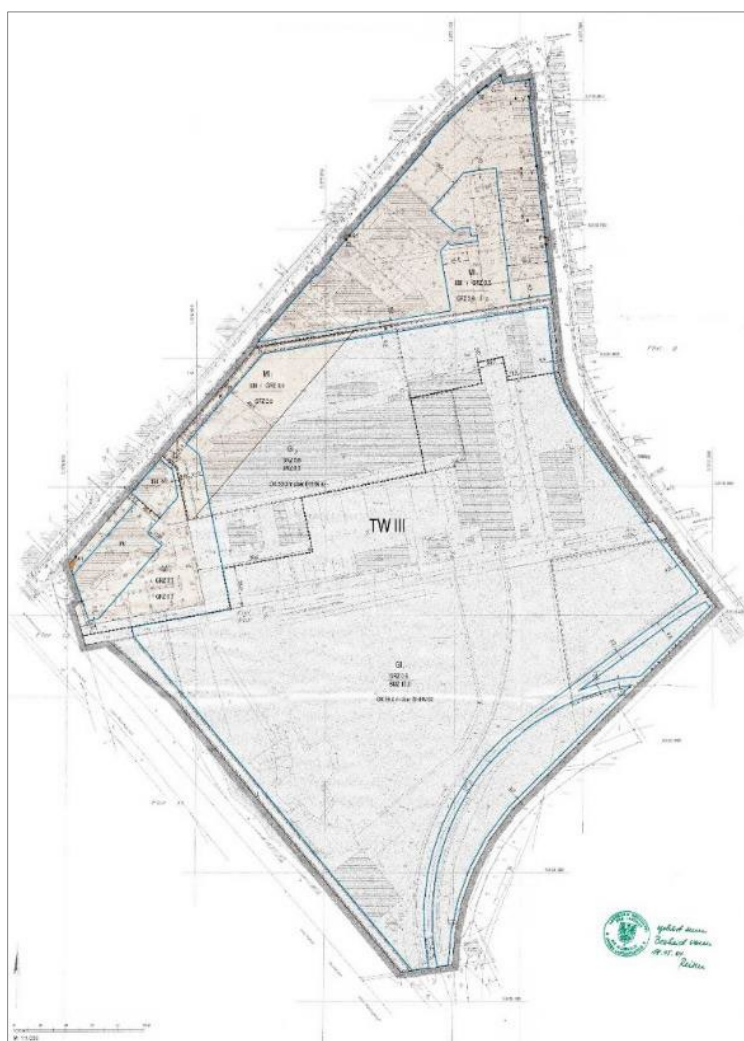
### 3.4 Geltendes Planungsrecht im Plangebiet

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.

**Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 32**



## 3.5 Informelle Planungen

### 3.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2007) wurde bis 2016 fortgeschrieben (INSEK 2015). Das INSEK 2015<sup>3</sup> 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 Velten 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. Schwerpunktmäßig nachgefragte Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 5.000 m<sup>2</sup> 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.

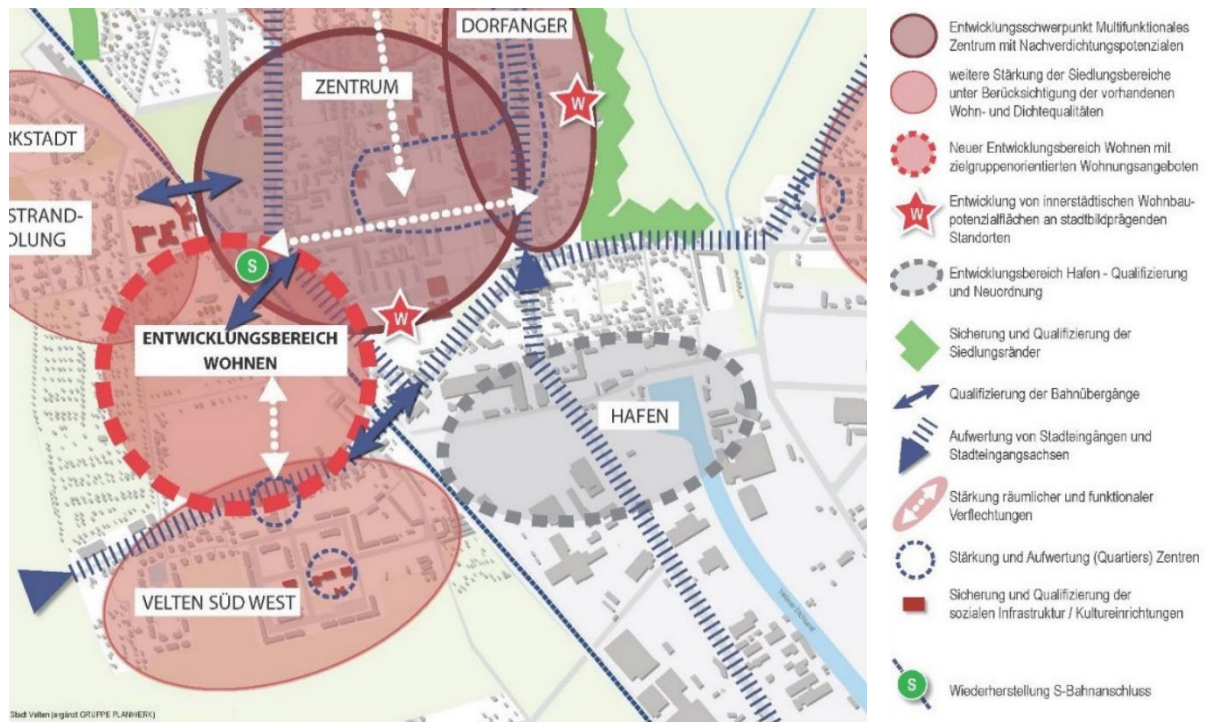
Das gesamtstädtische Leitbild setzt sich aus einem „Leitsatz“ und vier Leitbildbereichen zusammen. Der „Leitsatz“ „Ofenstadt Velten – Tradition trifft Innovation“ soll zum einen die Bedeutung Velten als traditionellen Industriestandort und zum anderen die Entwicklung Velten zu einem Standort für innovative, zukunftsorientierte Unternehmen, an dem man gut arbeiten, wohnen und leben kann, hervorheben. In dem Leitbildbereich „Zukunftsorientierter Gewerbebestandort“ wird Velten als attraktiver Standort im RWK mit großen Potenzialen für vielfältige zukunftsorientierte mittelständische Unternehmen in verkehrsgünstiger Lage nahe Berlin beschrieben.

---

<sup>3</sup> „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK), Fortschreibung 2015“, Gruppe Planwerk, Berlin, September 2016

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 12: 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 Straße<sup>4</sup>“ 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:

- 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.*

<sup>4</sup> „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

- Unterstützung neuer Grundstückszuschnitte  
*Durch den An- und Verkauf von benachbarten oder nahegelegenen Grundstücken entstehen Chancen zur Neuaufteilung 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 bzw. Hermann-Aurel-Zieger-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 Veltens 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 13: Erschließungsvarianten**



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 Zentrenkonzept<sup>5</sup> (EZX) wurde 2010 beschlossen und 2012 bzw. 2015<sup>6</sup> fortgeschrieben. Mit dem EZX formuliert die Stadt Velten ihre Grundsätze und Ziele für ihre Einzelhandelsentwicklung.

Im EZX 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 EZX 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.

<sup>5</sup> „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Velten“, die Raumplaner, Oberkrämer und Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, November 2010

<sup>6</sup> „Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Velten“, Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, Juli 2012 bzw. Mai 2015.



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 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und
- max. 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- Im Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain belegt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließlich (zu 100%) Verkaufsflächengrößen unterhalb von 150 m<sup>2</sup>.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> 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 „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße<sup>7</sup>“ 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 zu der 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 14: Vorkonzept 1



<sup>7</sup> „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 zu 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 15: 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 16: 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 17: Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)**



## 4.2.2 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der frühzeitige 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 den nördlichen und den südlichen Bereichen. 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 18: Städtebauliches Konzept**



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 19: Städtebauliches Konzept – Weiterentwicklung**



## 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 Straße<sup>8</sup>“, 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-Effekt<sup>9</sup> 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“,***

<sup>8</sup> „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

<sup>9</sup> 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 Straße<sup>10</sup>“ (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-Effekt<sup>11</sup> 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.

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

<sup>11</sup> 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 3 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.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

***In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE 1.1 bis GEE 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 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, nicht zulässig.***

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1.1 bis GEE3 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 bis GEE 3 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 Velten<sup>12</sup> sind zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Veltener Liste“ im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß

<sup>12</sup> „Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Velten“, Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, Juli 2012 bzw. Mai 2015.



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 3 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 ihren im Rahmen der frühzeitige 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 m<sup>2</sup> 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 bis GEE 3 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 bis GEE 3 ansässigen Betrieb zugehörig sind und Waren anbieten, die am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert werden („Werksverkauf“), mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb.***

Gemäß dem „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße<sup>13</sup>“, 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

<sup>13</sup> „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

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 3 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 bis GEe 3 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 Bodenuntersuchung<sup>14</sup>, 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.***

<sup>14</sup> 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-Effekt<sup>15</sup> 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 GEE1.1 bis GEE3 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.***

Auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE3 befinden sich Pflanzflächen entlang der westlich angrenzenden Bahnlinie. Mehrere Leitungen, die nicht überbaut werden können, verlaufen durch das Gebiet. Daher werden keine überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE3 festgesetzt.

Im Bestand ist eine Stellplatzanlage an der nördlichen Grenze vorhanden. Die nicht überbaubaren Flächen können auch für Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO benutzt werden. Daher wird festgesetzt, dass nur Lagerplätze und Stellplätze zulässig sind.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 11**

***Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nur Lagerplätze und Stellplätze zulässig.***

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

#### **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“). 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 verschiedenen 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

<sup>15</sup> 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.

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 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.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 12**

***In den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 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, nicht zulässig.***

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 Straße<sup>16</sup>“ 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.

---

<sup>16</sup> „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021



#### 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 Bodenuntersuchung<sup>17</sup>, 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.

### 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

<sup>17</sup> GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten, Juli 2002.

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 bis 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 Straße<sup>18</sup> 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 städte-

---

<sup>18</sup> „Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Berliner Straße, Velten“, LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung, Berlin, April 2021

bauliche 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 A und die eingeschränkten Industriegebiete 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 bis 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 Veltens und über die Rosa-Luxemburg-Straße an die Nachbargemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz angebunden. In der Verlängerung der Berliner Straße 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 Verkehrsgutachten<sup>19</sup> erstellt. Im Verkehrsgutachten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt ca. 1.930 Kfz-Fahrten in 24 h ermittelt.

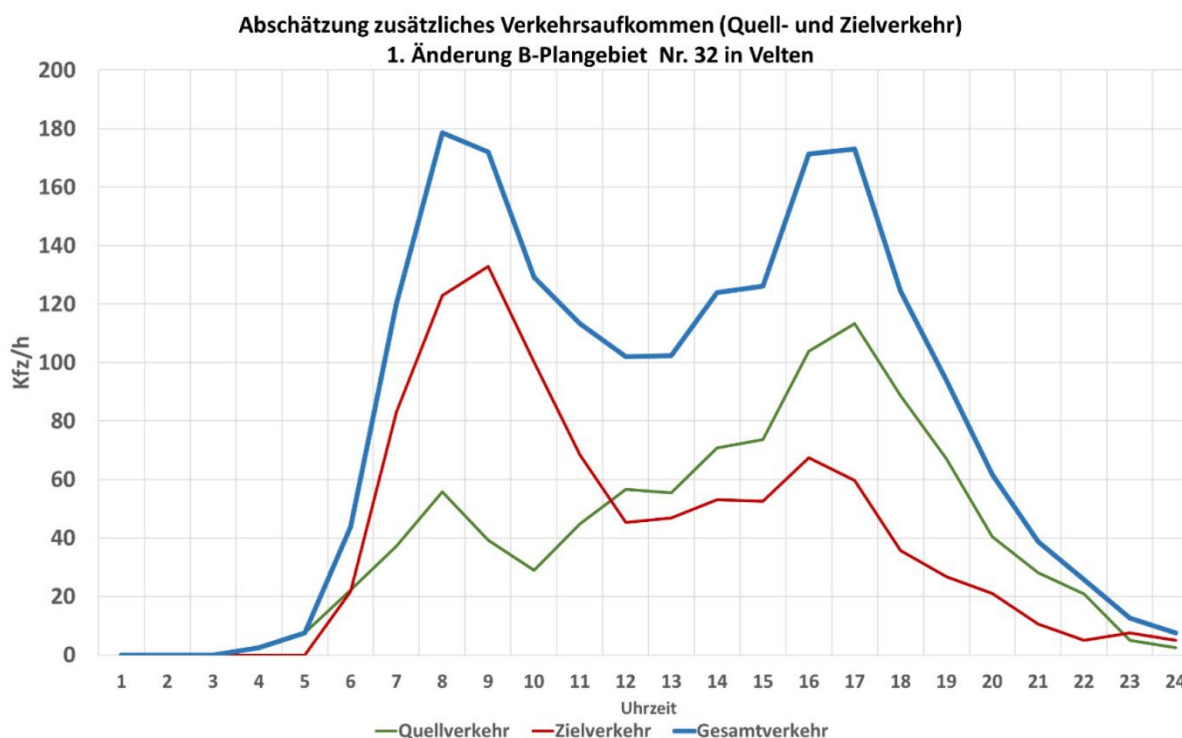
---

<sup>19</sup> „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

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 20: 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.

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 Prognosenullfall 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 Prognosenullfall 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 21: 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 22: 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**

Die Erschließung innerhalb des Plangebiet erfolgt über die Planstraßen A, B, C und D. Damit eine zukünftige Querung der Kremmener Bahn im Westen möglich ist, wird die Planstraße C bis zur Geltungsbereichsgrenze verlängert. Um die Erschließung zu sichern, wird die Fläche als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden mit einer Straßenbegrenzungslinie von den Baugebieten 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 gewissen 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, C1 – C2 und D1 – D2 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- 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 A in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.2 und GEe 3 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 eine vorhandene Stellplatzanlage im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3. Um den vorhandenen Stellplatz 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 bis GEe 3 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 A und entlang der Breite Straße verlaufen mehrere Stromleitungen. Um die vorhandenen Leitungen zu sichern, werden in der Verlängerung der Planstraße A 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. Zudem wird in der Verlängerung der Planstraße B eine zusätzliche Fläche der Gleisanlage mit Geh- und Fahrrechten belastet. Somit wird die Erschließung des eingeschränkten Industriegebiets Gle 1.2 gesichert.

### **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.***

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

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

## **5.7 Bahnfläche**

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 festgesetzt.

## **5.8 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 und der neu geplante Planstraße C, wird die Fläche „L“ aus den Bebauungsplan Nr. 32 entlang der Bahnlinie, als Flächen 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 Grünzäsur 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. Um die geplante Durchgrünung zu sichern, wird die Festsetzung zu der Fläche „M“ auch für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P3“ übernommen.

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 begrünten 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 Staubbinding.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 23**

***Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m<sup>2</sup> 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. 25a 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. 24**

***Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m<sup>2</sup> 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. 25a BauGB auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ je angefangene 100 m<sup>2</sup> 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. 25**

***In allen Baugebieten (MI, MU, GEe und Gle) ist 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 m<sup>2</sup> betragen und einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m<sup>3</sup> zu sichern. Die offenen, unversiegelten Bodenflächen (Baumscheiben) sind vor Überfahren zu schützen und bodendeckend mit niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro m<sup>2</sup> sind 4 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

#### **5.9 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. 26**

***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. 27**

***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 Testsetzung Nr. 28

***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. 25a 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 m<sup>2</sup> (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. 29

***In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 2 und in den eingeschränkten Industriegebieten Gle 1.1, Gle 1.2 und Gle 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Außenwandflächen von Gebäuden, die nach Südosten, Süden, Südwesten oder Westen ausgerichtet sind, ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> 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 begrünter 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. 30**

***Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1.1 bis 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. 25a 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, werden Begrenzungen bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen festgesetzt.

Die Fläche von 6 m<sup>2</sup> begründet sich in der Ortsüblichkeit. Auch an kleineren Glasflächen, wie sie üblicherweise in Wohngebieten eingesetzt werden (Fenster, Terrassentüren etc.), kann es zu Vogelschlag kommen. Dieses unabwendbare Kollisionsrisiko wird als sogenanntes „sozialadäquates Risiko“ vom Tötungstatbestand des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht miterfasst.

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

Die Festsetzung dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (hier: Tötungsverbot). Zudem 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. 31**

***Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m<sup>2</sup>, 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.***

Insekten sind von künstlichem Licht in der Nacht stark betroffen und sterben entweder direkt an den Lichtquellen oder sind durch indirekte, negative Auswirkungen auf die Populationen betroffen. Viele Vogelarten sind auf Insekten als Nahrung angewiesen. Für die Jungenaufzucht für viele Brutvögel sind Insekten unverzichtbar. Neben Brutvögeln sind Zugvögel betroffen, die entlang ihrer Flugrouten künstlichen Lichtquellen ausgesetzt sind. 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 und der Erhöhung der Biodiversität im Gebiet dienen, nicht zu konterkarieren.

### **Textliche Festsetzung Nr. 32**

***Für die Außenbeleuchtung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.***



**Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, wurde die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens gefordert. Ein entsprechendes Gutachten wurde in Auftrag gegeben und die Kartierung ab dem Sommer 2024 durchgeführt. Um alle geschützten Arten zu erfassen, muss die Kartierung über eine Periode von 12 Monate erfolgen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans. Industriegebiete werden in Mischgebiete, Urbane Gebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, eingeschränkte Industriegebiete und öffentliche Grünflächen geändert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag<sup>20</sup> (GFB) erstellt. Im GFB wurden keine nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse erkannt. Daher wird der Bebauungsplanprozess weitergeführt. Um die Belange des Artenschutzes trotzdem zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den neu beplanten Baugebieten sind erst dann zulässig, wenn durch ein Artenschutzgutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Artenschutzes berücksichtigt sind.

### **Textliche Festsetzung Nr. 33**

**Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn durch ein Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Artenschutzes berücksichtigt sind.**

## **5.10 Immissionsschutz**

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 GIe – entspricht dem Trennungsgrundsatz.

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu überprüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>21</sup> erstellt.

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. Dies trifft auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zu. Daher wurden in dem schalltechnischen Gutachten Emissionskontingente nach der DIN 45691 ermittelt. Laut DIN 45691:2006-12 ist sowohl die vorhandene als auch die planerische Vorbelastung bei der Festsetzung von Emissionskontingenten zu berücksichtigen.

An das Plangebiet grenzen verschiedene Gebietstypen und Nutzungen an. Aufgrund der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen ist von einer Vorbelastung auszugehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Industriegebiete GI 1 und GI 2 festgesetzt. Die Schalluntersuchung zum

<sup>20</sup> „Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 32 „Rosa-Luxemburg-Straße““, PlanWerk.Umwelt, Berlin September 2002

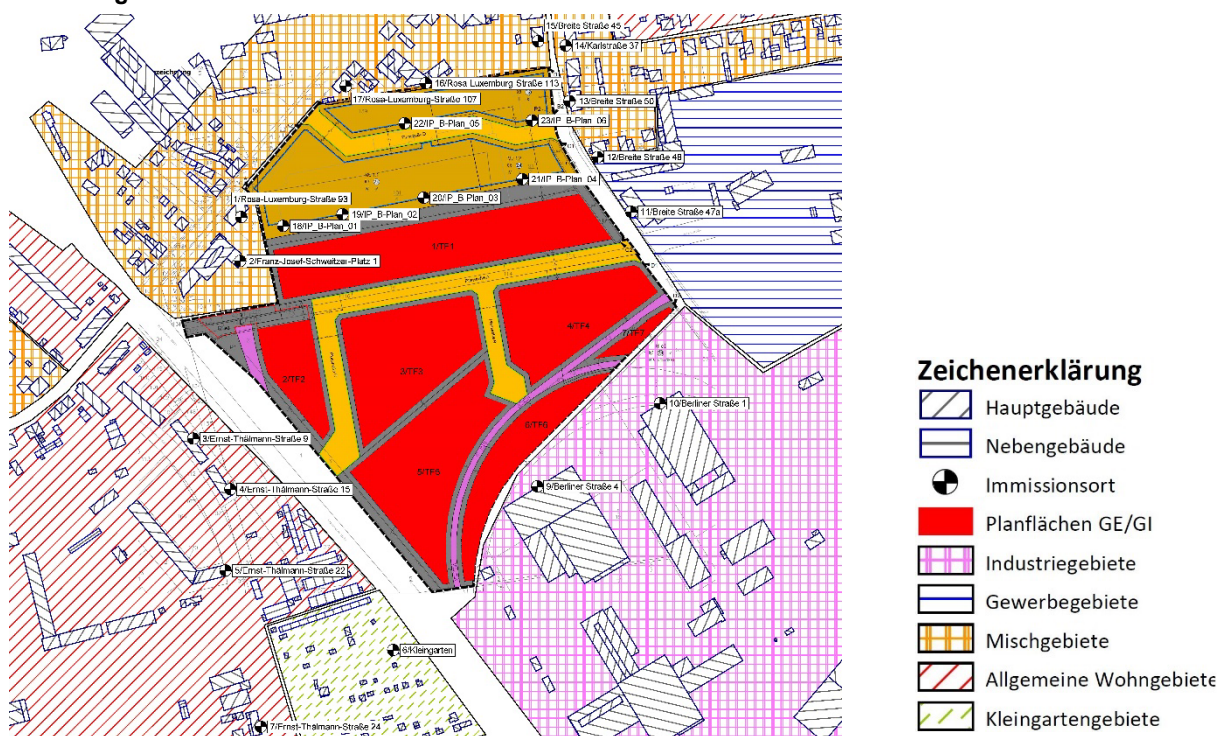
<sup>21</sup> „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden März 2025



rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 berücksichtigte jedoch weder die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums noch eine Vorbelastung.

Die schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 wendete in Abstimmung mit der Stadt Velten zur Berechnung der Emissionskontingentierung das Irrelevanzkriterium nach der TA Lärm an und berücksichtigte insgesamt 23 Immissionsorte. An der bestehenden, unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden, Wohnbebauung wurden 17 Immissionspunkte (IMP 1 – 17) gesetzt. Zusätzlich wurden sechs weitere Immissionspunkte (IMP 18 -23) auf der südlichen Baugrenze der Urbanen Gebiete und des Mischgebiets angeordnet. Maßgebend für die Kontingentierung der Emissionen sind die Immissionspunkte 3 bis 5 im allgemeinen Wohngebiet, die Immissionspunkte 18 bis 21 entlang der Baugrenze der Urbanen Gebiete sowie der Immissionspunkt 10 im Mischgebiet.

**Abbildung 23: Immissionsorte**



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

Unter Berücksichtigung der ermittelten Immissionspunkte erfolgte die Ermittlung der Emissionskontingente für Teilflächen im Plangebiet. Bei der Ermittlung wurde ein lageoptimierter Ansatz verfolgt. Zum Zeitpunkt des Erstellens des Gutachtens bestand kein Nutzungskonzept, aus dem sich die Notwendigkeit spezifischer Emissionskontingente ableiten ließ. Eine Ausnahme bildet die bestehende AWU Oberhavel Papiersortieranlage Velten. Die Kontingentierung wurde an die räumliche Gliederung der Gebietstypen angepasst. Deshalb werden auf den eingeschränkten Gewerbegebieten geringere Kontingente zugunsten der eingeschränkten Industriegebiete vergeben. Zudem wurde darauf geachtet, insbesondere für den Nachtzeitraum höher belastbare Flächen zu schaffen.

Für die vorhandene Papiersortieranlage wurde angestrebt, die Kontingente aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 so weit wie möglich beizubehalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 befindet sich die Papiersortieranlage im Industriegebiet GI 1. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 befand sich im Industriegebiet GI 1 eine Glasrecyclinganlage, welche heute nicht mehr existiert. Daher wurde für das gesamte Industriegebiet GI 1 ein immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und

50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht festgesetzt. Eine Kontingentierung der Fläche mit den genannten Werten würde zur Nichteinhaltung des Irrelevanzkriteriums in der Ernst-Thälmann-Straße führen und keine raumordnerischen Aspekte z. B. in Bezug auf den Gebietstyp berücksichtigen. Daher wurde ein geringeres Emissionskontingent für die Teilfläche 5 mit der Papiersortieranlage vorgesehen. Eine Anfrage der Stadt Velten an die AWU Oberhavel Papiersortieranlage Velten ergab, dass zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine Nutzung der Anlage stattfindet oder geplant ist. Die Werte für den Nachtzeitraum sind somit für den vorhandenen Betrieb nicht von Bedeutung. Für den Tag wird ein Emissionskontingent von 60 dB(A) festgesetzt.

### Textliche Festsetzung Nr. 34

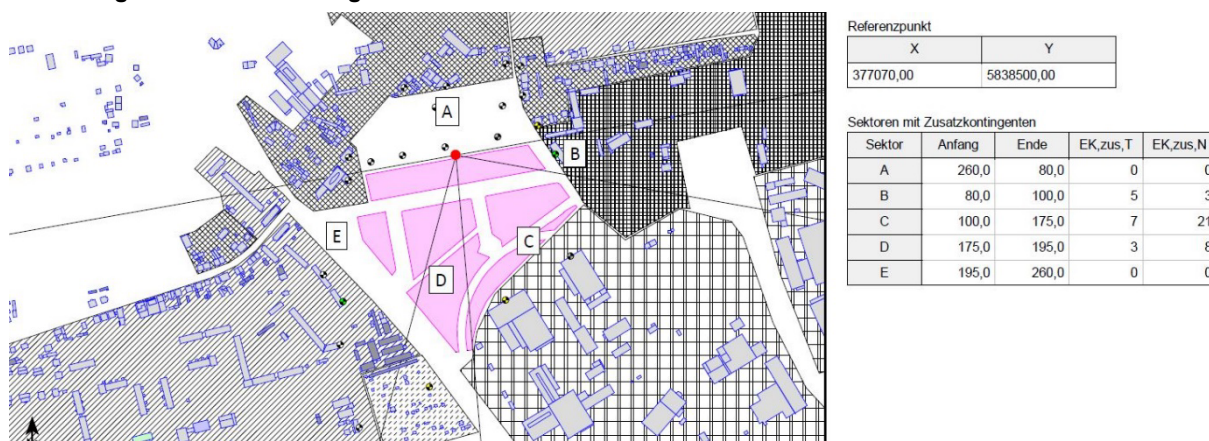
**In den eingeschränkten Gewerbegebieten G<sub>Ee</sub> 1.1 bis G<sub>Ee</sub> 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten G<sub>I</sub> 1.1 bis G<sub>I</sub> 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  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	58 dB(A)	40 dB(A)
TF-2	55 dB(A)	42 dB(A)
TF-3	58 dB(A)	44 dB(A)
TF-4	62 dB(A)	48 dB(A)
TF-5	60 dB(A)	43 dB(A)
TF-6	62 dB(A)	45 dB(A)
TF-7	70 dB(A)	60 dB(A)

**Die Bezugshöhe beträgt 2,00 m über dem Gelände.**

Gemäß DIN 45691 können Zusatzkontingente definiert werden, wenn die maximal zulässigen Richtwerte nach der TA Lärm durch die definierten Flächenschallpegel nicht ausgeschöpft sind. Der Referenzpunkt für die sektorenbezogene Zusatzkontingentierung befindet sich zwischen den urbanen und den gewerblichen Baugebieten. Die zusätzlichen Kontingente orientieren sich an dem Immissionsort in dem jeweiligen Sektor mit dem niedrigsten Unterschied zwischen Immissionskontingent und Planwert. Für die Zusatzkontingente werden Sektoren wie folgt definiert:

**Abbildung 24: Zusatzkontingente**



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

### Textliche Festsetzung Nr. 35

**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	$L_{EK, \text{zus}, T}$	$L_{EK, \text{zus}, N}$
A	260	80	0 dB(A)	0 dB(A)
B	80	100	5 dB(A)	3 dB(A)
C	100	175	7 dB(A)	21 dB(A)
D	175	195	3 dB(A)	8 dB(A)
E	195	260	0 dB(A)	0 dB(A)

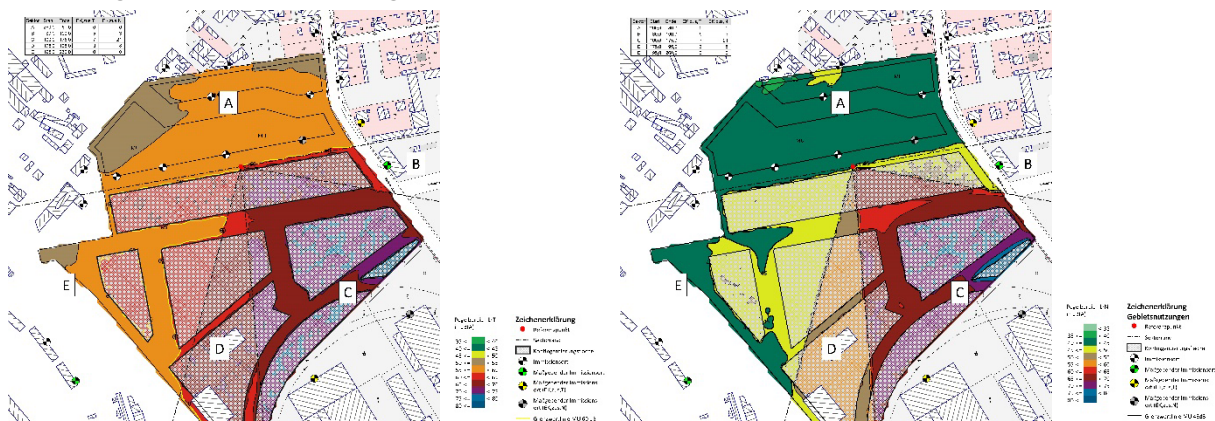
**Koordinaten Referenzpunkt (UTM 33): X: 377070 / Y: 5838500**

**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  $LEK_i + LEK_{\text{zus } j}$  zu ersetzen ist.**

Die Lärmbelastung im Untersuchungsgebiet wurde nach DIN 18005 getrennt für den Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Die Orientierungswerte für den Verkehrslärm werden an den Baugrenzen in Richtung der Rosa-Luxemburg-Straße, der Breiten Straße/ Berliner Straße und an der Planstraße D sowohl tags als auch nachts überschritten.

**Abbildung 25: Verkehrslärm Tag / Nacht**



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

In Bezug auf den Gewerbelärm gibt es nachts eine Überschreitung an der nördlichen Baugrenze des Mischgebiets.



**Abbildung 26: Gewerbelärm Tag / Nacht**



Quelle: Bernard Gruppe ZT GmbH

In Abhängigkeit der Schutzwürdigkeit der geplanten Vorhaben sind aufgrund der erhöhten Verkehrslärmpegel im Bereich der Baugrenzen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 für den Hochbau zu treffen.

### Textliche Festsetzung Nr. 36

**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.**

Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufgrund des Bauvorhabens sind nach der TA Lärm im Umkreis von 500 m um das Plangebiet zu berücksichtigen, wenn:

- die Zunahme des Verkehrs zu einer erstmaligen oder weitgehenden Überschreitung der Richtwerte nach 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) führt
- keine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt und
- die Zunahme des Verkehrs zu einer Verschlechterung um mehr als 3 dB(A) führt.

Im vorliegenden Fall kann keine anlagen- oder vorhabenbezogene Prüfung des Verkehrslärms erfolgen, daher ist dies ggf. im Zuge der Genehmigung konkreter Vorhaben erneut zu prüfen. Das erwartete Verkehrsaufkommen der inneren Erschließung ist so gering, dass keine Prüfung nach 16. BImSchV erforderlich ist. Basis sind die Angaben aus dem Verkehrsgutachten<sup>22</sup>.

Bei der äußeren Erschließung handelt es sich um die Rosa-Luxemburg-Straße, die Breite Straße sowie die Berliner Straße. Auf diesen Straßen kommt es zur Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr, d.h. das Kriterium zur Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr für die Beurteilung des Verkehrslärms nach der TA Lärm wird nicht eingehalten. Daher ergibt sich aus der geschaffenen Verkehrslärmsituation kein Hinweis auf die Notwendigkeit von organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens sind keine Maßnahmen an den Straßen der äußeren Erschließung bekannt, die eine Prüfung nach 16. BImSchV bedürfen.

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



## 5.11 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 CO<sub>2</sub>-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. 37

***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.***

## 5.12 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. 38

***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.***

## 5.13 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 Boh-*



*rungen, 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.*

## **5.14 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.14.1 Altlastenverdachtsflächen**

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung<sup>23</sup> 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.

### **5.14.2 Trinkwasserschutzzone III**

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

### **5.14.3 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.

### **5.14.4 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.

<sup>23</sup> „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002.



## 5.15 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
Robinie	Robinia pseudacacia
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 grus-galli
Apfel-Dorn	Crataegus lavallei
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
Gemeine Mahonie	Mahonia aquifolium
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

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



## 6 Flächenbilanz

Fläche	Größe	Anteil
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1,7 ha	ca. 12,3 %
Bahnflächen	ca. 0,4 ha	ca. 2,6 %
Baugebiete	ca. 11,7 ha	ca. 85,1 %
<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. 6,1 ha</i>	<i>ca. 44,1 %</i>
<i>Davon eingeschränktes Industriegebiet Gle</i>	<i>ca. 2,7 ha</i>	<i>ca. 19,5 %</i>
<b>Gesamtgebiet:</b>	<b>ca. 13,8 ha.</b>	<b>100,0 %</b>

## **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. 119 wird unter Punkt 1 der vorliegenden Unterlage zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Frühzeitigen 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.

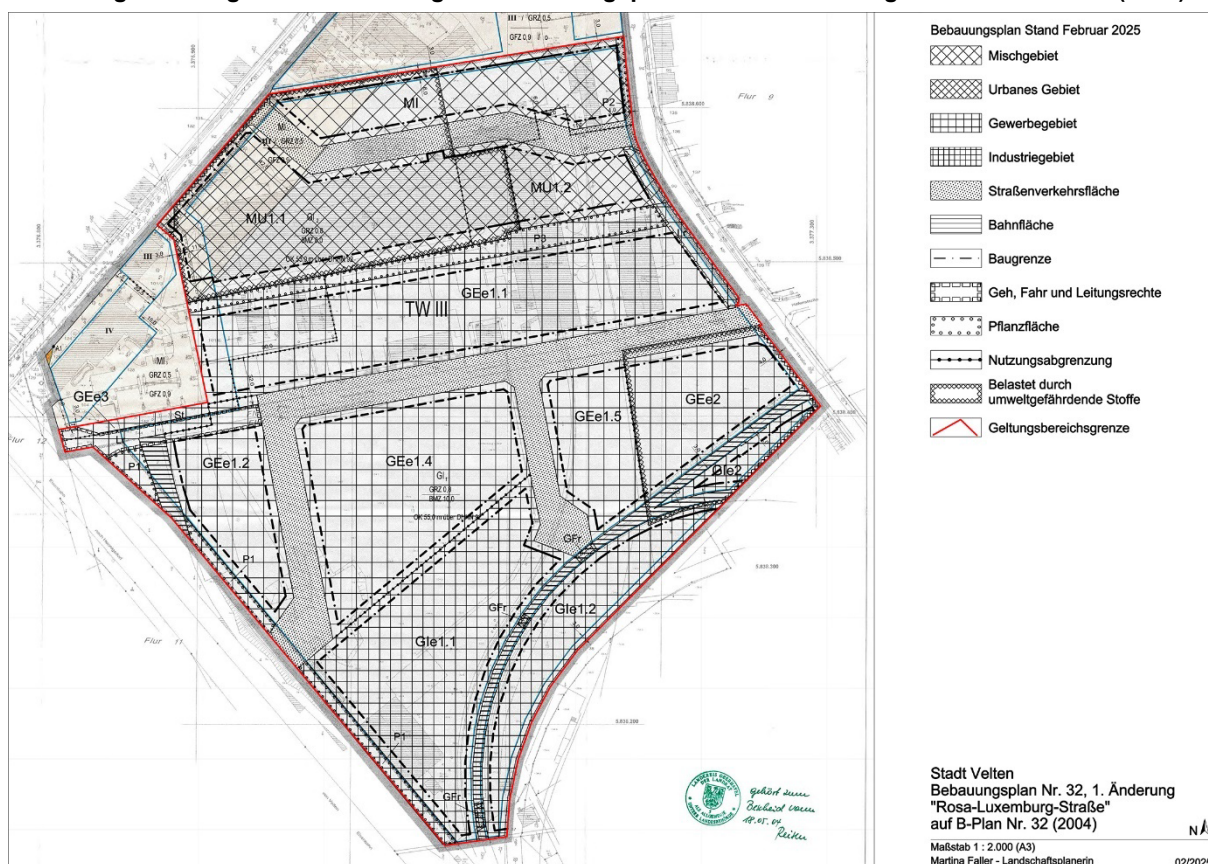
Der Umweltbericht wird für den „Angebots-Bebauungsplan“ nach der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde der Umfang und die Tiefe des Umweltberichtes festgelegt. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die 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 Nr. 32. 1. Änderung „Rosa-Luxemburg-Straße“ ausgegliedert. Dieser umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2004.

Abbildung 27: 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 Gewerbebetriebe 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.

### 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 fünf eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Industrielle Nutzungen sind als drei eingeschränkte Industriegebiete mit einer GRZ von 0,5 bis 0,8 im Süden des Plangebietes angeordnet.

Die Urbanen Gebiete und das Mischgebiet weisen eine GRZ von 0,6 bis 0,8 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 das dem Standort entsprechende Maß beschränkt.

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

An der südöstlichen Grenze des Urbanen Gebiets wird eine Öffentliche Grünfläche ergänzt. Für die privaten und öffentlichen Grünflächen werden die textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Grün- und nicht überbauten Freiflächen 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

Fläche	Größe	Anteil
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1,7 ha	ca. 12,3 %
Bahnflächen	ca. 0,4 ha	ca. 2,6 %
Baugebiete	ca. 11,7 ha	ca. 85,1 %
<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. 6,1 ha</i>	<i>ca. 44,1 %</i>
<i>Davon eingeschränktes Industriegebiet Gle</i>	<i>ca. 2,7 ha</i>	<i>ca. 19,5 %</i>
<b>Gesamtgebiet:</b>	<b>ca. 13,8 ha.</b>	<b>100,0 %</b>

## 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 weiteren aus landeskulturellen Gründen zu schützenden Bäumen unterliegen der Bauschutzsatzung 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. August 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 Gewässerverunreinigungen 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.*



## 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 2. März 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. 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. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 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, PM2,5 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-Umgebungslärmrichtlinie (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 Biotope, Bäume sowie Fauna durchgeführt.

### 7.6.1 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 137.568 m<sup>2</sup> 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 28: 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 29: Luftbild Zeitraum 2001-2005**



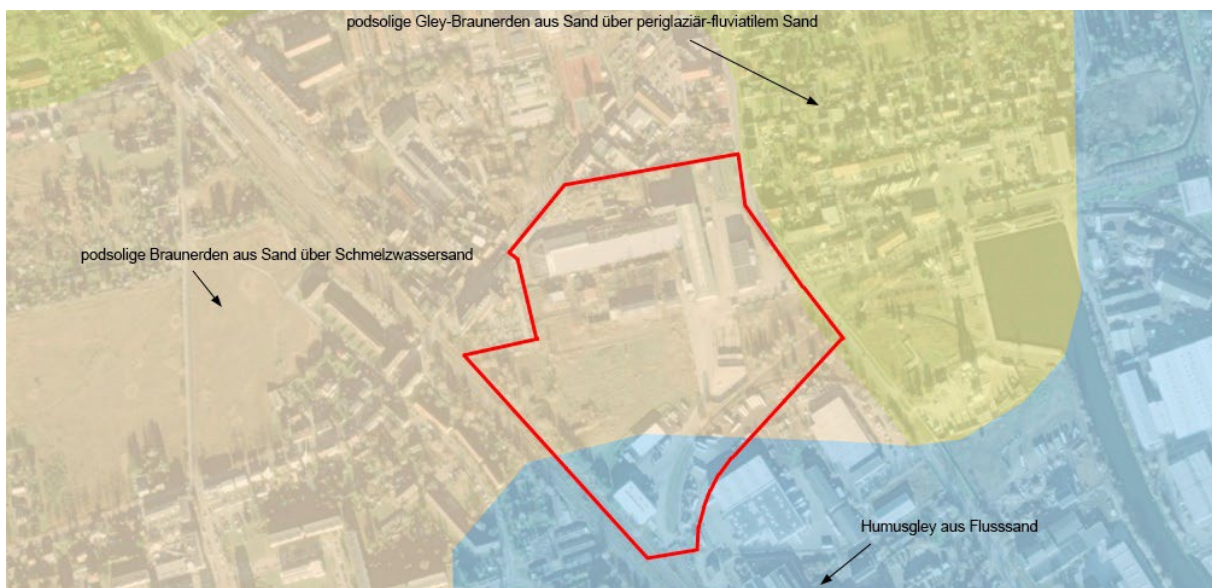
Quelle Geobroker Brandenburg

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren gewerblichen Siedlungsentwicklung auf der innerstädtischen Fläche mit rechtskräftigem Bebauungsplan auszugehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP Nr. 32 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 30: Bodenübersichtskarte mit Plangebiet**





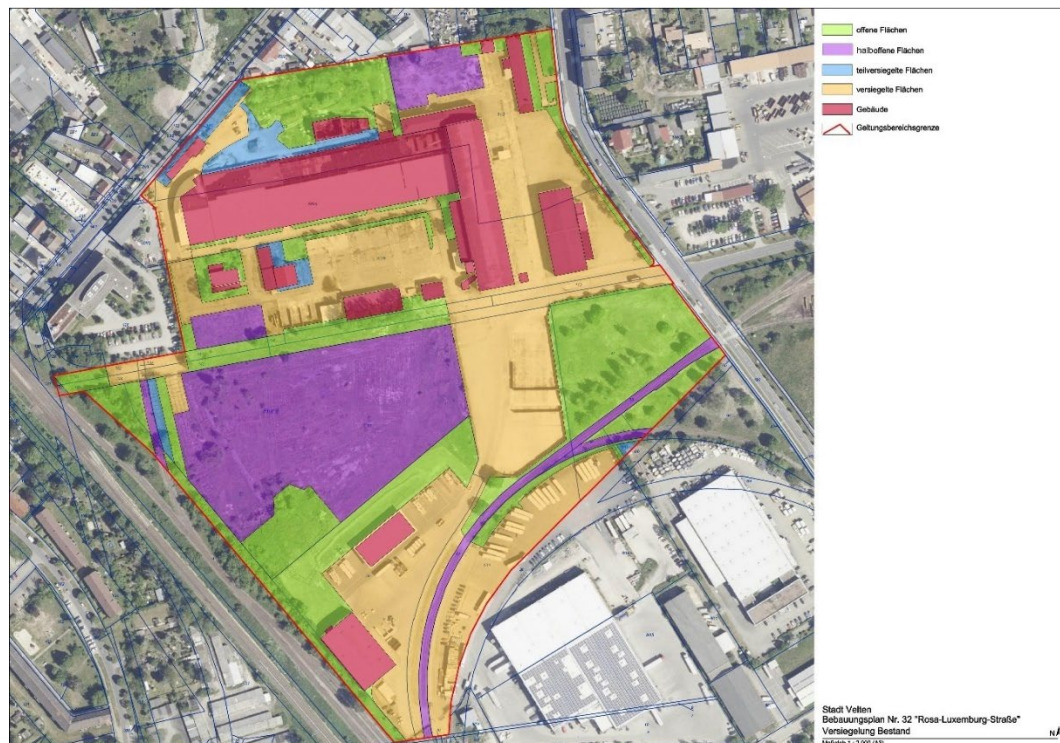
Durch die Vornutzung ist das Plangebiet eine Siedlungsfläche mit deutlicher anthropogener Überformung, auch wenn es zu Anfang der 1990er Jahre zu Rückbaumaßnahmen und einem anschließenden Brachfallen in der Mitte des Plangebietes gekommen war. Auch der Boden der heutigen Ruderalflächen ist im oberen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

Der Abschlussbericht zur Erkundung von Bodenverunreinigungen<sup>24</sup> 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 m<sup>2</sup> und hat damit einen Anteil von ca. 25,5%.

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

**Abbildung 31: Versiegelung im Plangebiet**



Quelle: eigene Erhebung auf Luftbild BrandenburgViewer 2023

<sup>24</sup> Abschlussbericht. Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten, GBU 15.07.2002

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung<sup>25</sup> vom 2002 konnte der Altlastenverdacht auf dem Gelände der ehemaligen VELTAK-Ofenfabrik nicht vollständig ausgeräumt werden.

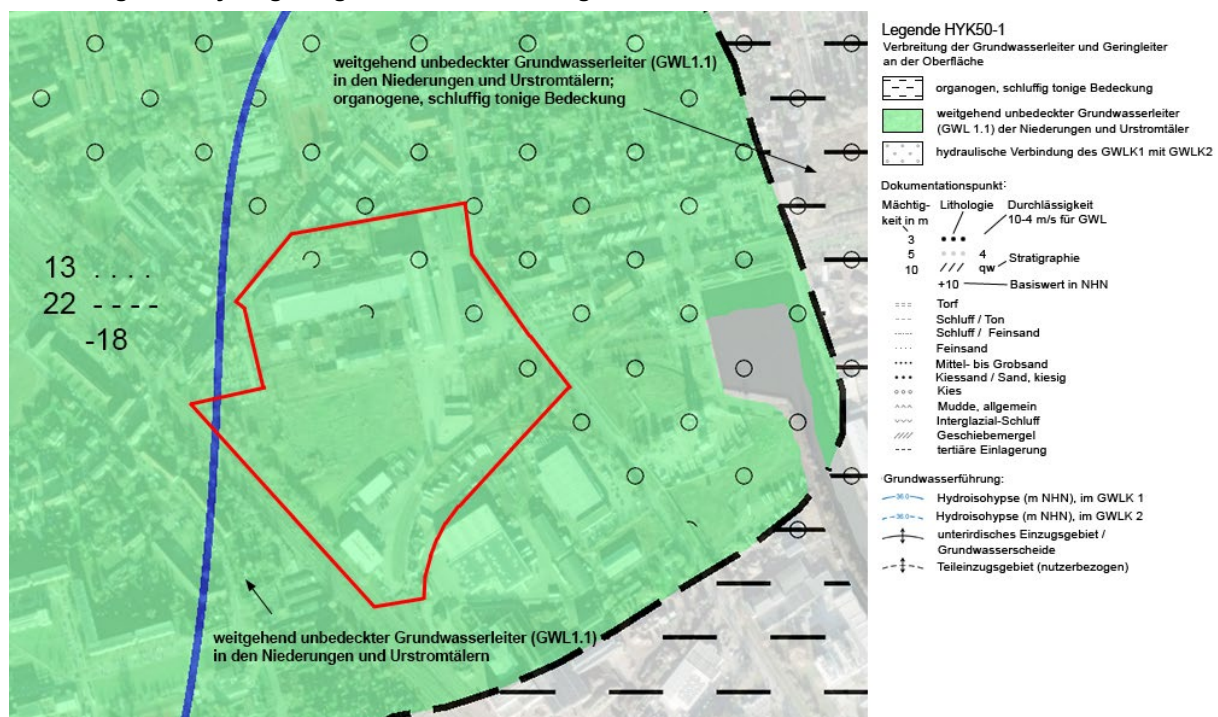
Auch die Flurstücke 44, 47, 63, 68 und 69 der Flur 8, Gemarkung Velten wurden in Anbetracht der vorliegenden Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wegen der bei einer Bodenprobe festgestellten oberflächennahen hohen Bleiwerte gekennzeichnet. Der festgestellte Bleiwert würde gemäß dem Gutachten nur für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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer zunehmenden Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude sowie Erschließung und Lagerflächen mit den damit verbundenen Belastungen auszugehen, da es sich um innerstädtische gut erschlossene Grundstücke handelt. Eine Bebauung nach BP Nr. 32 Stand 2004 ist möglich (vgl. Kap. 3.4).

### 7.6.3 Schutzgut Wasser

Die Hydrogeologische Karte des LBGR Brandenburg weist einen weitgehend unbedeckten und daher ungeschützten Grundwasserleiterkomplex (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler aus. Es besteht darüber hinaus eine hydraulische Verbindung des GWL1 mit dem GWL2.

**Abbildung 32: Hydrogeologische Karte mit Plangebiet**

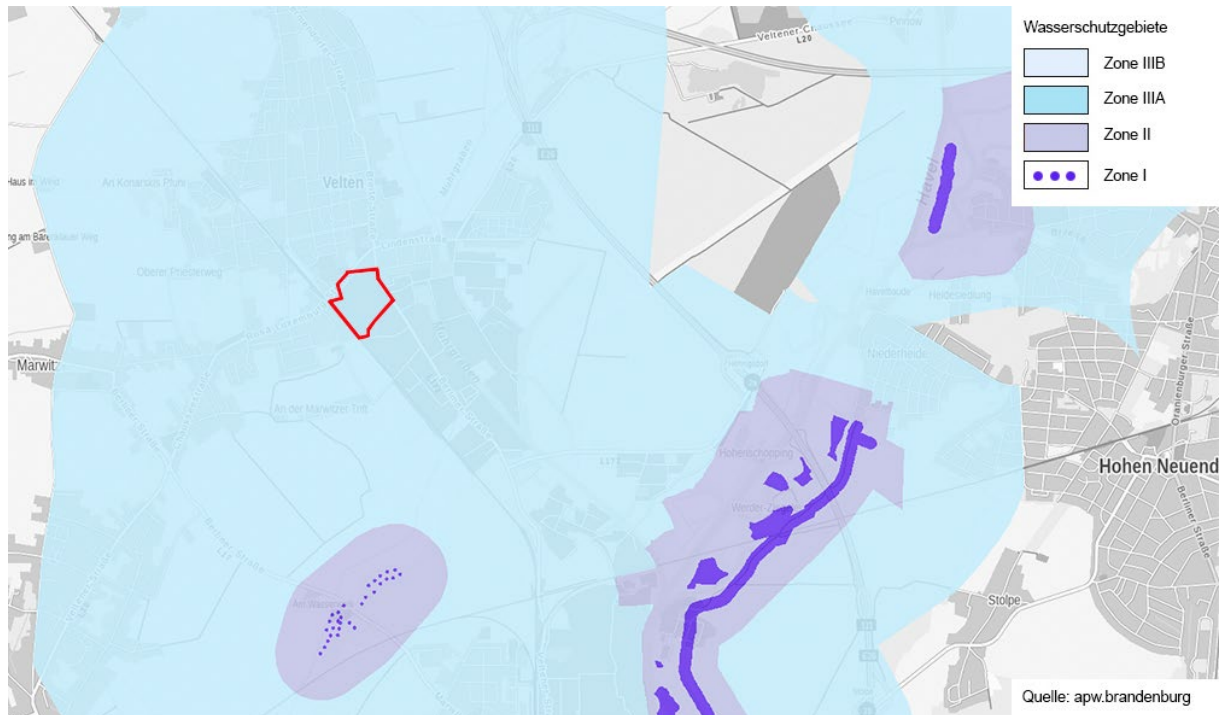


Im Mittel liegen Niederschläge mit 540 mm/Jahr für Velten niedrig, wobei sich Brandenburg weit eine Tendenz zu sinkenden jährlichen Niederschlagsmengen abzeichnet. Aufgrund der sandigen Substrate liegt für das Plangebiet eine hohe Versickerungsleistung (kf-Wert) für das anfallende Niederschlagswasser vor. Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend hoch.

<sup>25</sup> „Erkundung von Bodenverunreinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 Velten“, GBU Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH, Juli 2002.

Zusätzlich liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Es gelten die Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hennigsdorf.

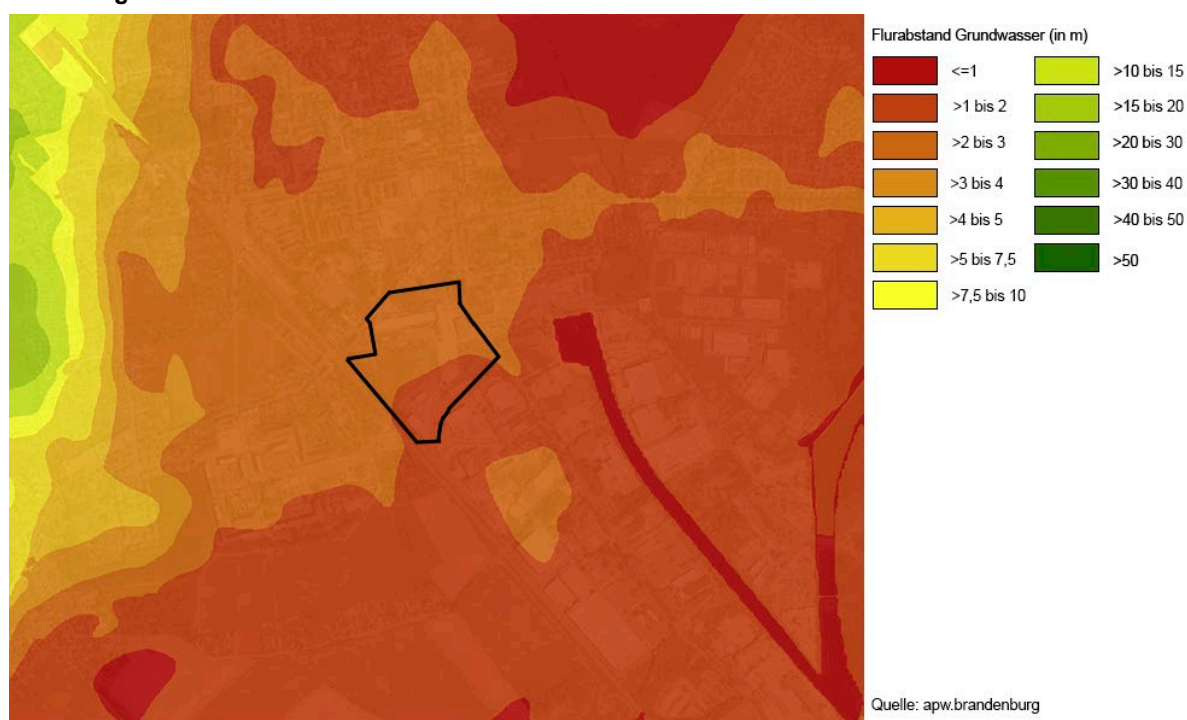
**Abbildung 33: Lage des Plangebietes innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf**



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 vergleichsweise geringen Grundwasserabstands sowie aufgrund des ungedeckten oberen Grundwasserleiters besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Verschmutzungen.



**Abbildung 34: Flurabstand des Grundwassers**



Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortentwicklung der Bebauung nach BP Nr. 32 Stand 2002 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 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 m<sup>2</sup> liegt im Stadtgebiet von Velten und weist unterschiedlichste Biotoptypen auf. Für die Biotoptypenkarte werden 3 übergeordnete Biotoptypen unterschieden:



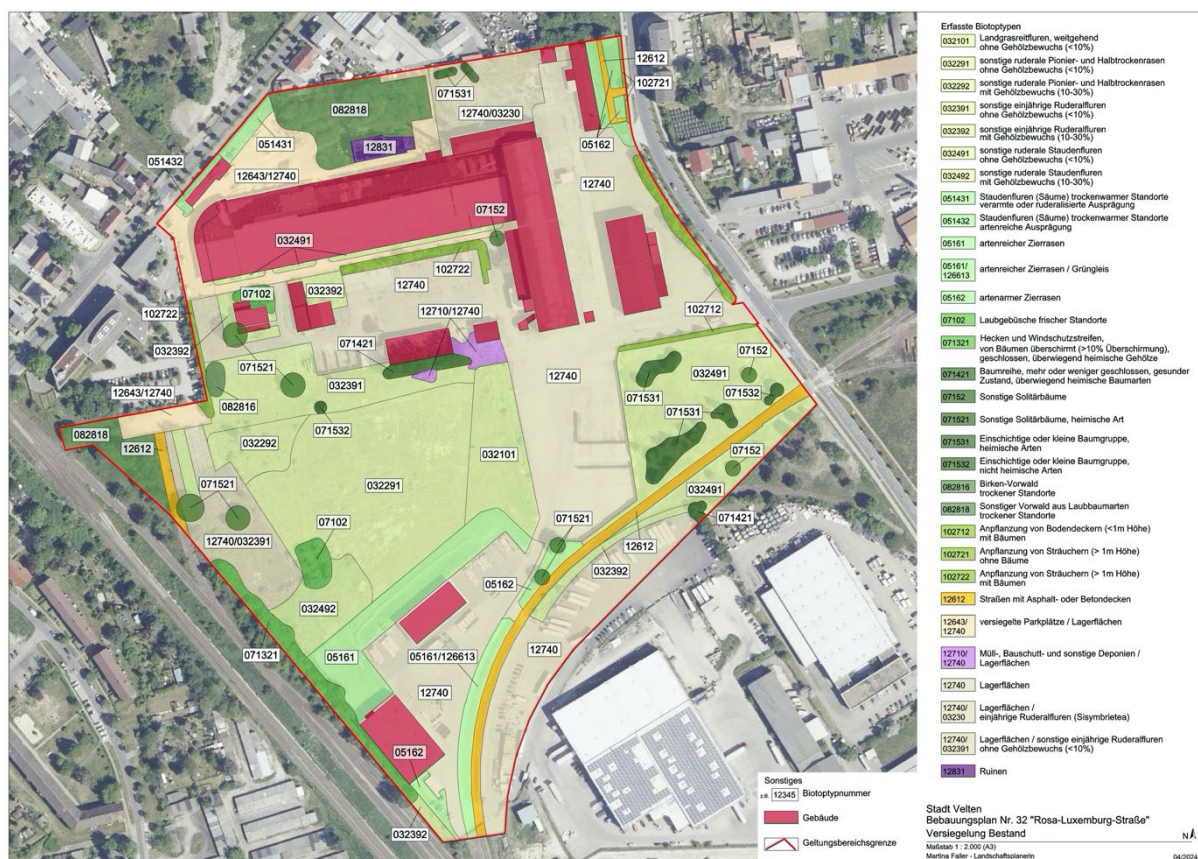
- Gewerbegebietsflächen in Betrieb mit einem geringen Grünanteil
- Gewerbegebietsbrachen mit einem geringen Grünanteil
- Ruderale Gras- und Staudenfluren mit unterschiedlich hohen Gehölzanteilen

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 Zierrassen 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 35: 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 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 Gebüschräume auf den Brachen sind Nahrungs- und Lebensraum für Insekten 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.

Für das Plangebiet wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

#### Reptilien

Erste Ergebnisse aus den Begehungen im Spätsommer/Herbst weisen auf eine größere Population an Zauneidechsen hin. Auf allen Freiflächen des Untersuchungsgebiets konnten Zauneidechsen inklusive Schlüpflinge nachgewiesen werden, was auf eine stabile und reproduktionsfähige Population hinweist.

#### Heuschrecken

Gesichtet wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), die besonders geschützt ist. Wenn der Lebensraum zerstört wird, muss ein Ausgleich geschaffen werden. Das lässt sich sicherlich mit dem Zauneidechsenhabitat kombinieren.

#### Vögel

Die Erfassung der Europäischen Brutvögel beginnt im Frühjahr 2025.

#### Fledermäuse

Bzgl. Fledermäusen können noch keine Aussagen getroffen werden. Bis auf ein Gebäude, welches nicht zugänglich war, wurden alle Gebäude kontrolliert. Es scheinen keine Winterquartiere vorzuliegen. Es werden noch weitere Begehungen im Winter erforderlich sowie Detektorbegehungen im Sommer 2025.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Grundstücke gleichfalls einer baulichen Entwicklung zugeführt werden und artenschutzfachliche Begutachtungen vor Gebäudeabriss, Gehölzrodungen und dem Abschieben von Oberboden mit Vegetationsdecke durchzuführen sind.

Eine Veränderung der Artenzusammensetzung ist daher 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 Kompensationsmaßnahmen zu minimieren 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 erhöhtem 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 zurück geht. 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.

### **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. zu keinem Landschaftsverbrauch. Es kommt zu keinem Flächenverbrauch im Außenbereich.

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 z.B. 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 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.

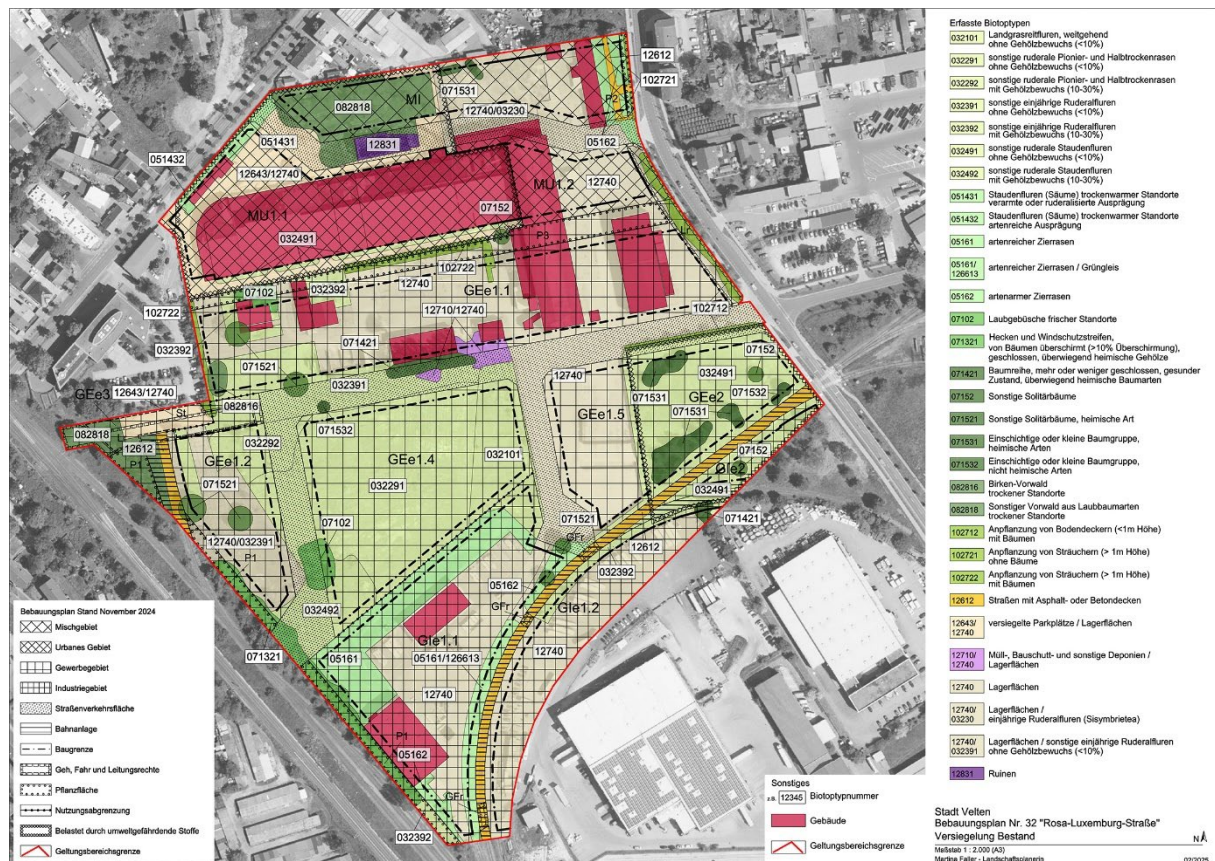
Bei Umsetzung der Planung der 1. Änderung des BP Nr. 32 ist anlagebedingt aufgrund der vorgesehenen Begrünung, auch von Dachflächen, einschließlich Baum- und Strauchneupflanzungen und der damit verbundenen Entwicklung an Biovolumen auf den Neubaugrundstücken mit positiven Effekten auf das Standortklima zu rechnen, welche über die Festsetzungen des BP 32 aus dem Jahr 2002 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 die dauerhaft mit Pflanzen besiedelte Flächen darstellen.

**Abbildung 36: 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 ruderale 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 bereits baubedingt rückgebaut (vgl. hierzu Kap. 7.6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere).

Anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen 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 Neubauflächen wird eine Begrünung von 50% der Dachflächen (soweit mit der Dachneigung vereinbar) festgesetzt. Gebäudeaußenwände mit einer Flächengröße von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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. Die Gehölzflächen in den Baugebieten werden weitgehend gerodet, ungenutzte Gebäude werden abgerissen. Aufgrund der Innenstadtlage zu erwartenden Arten europäischen Vogelarten, deren Häufigkeit sowie einer weiten Verbreitung und eines anzunehmenden relativ geringen Brutbestandes kann nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ausgegangen werden, soweit Vermeidungs-



und CEF-Maßnahmen wie z.B. das Anbringen von Nistkästen für Gebäude und Nischen brütende Arten im Vorfeld durchgeführt werden. Ausgenommen wäre das Vorkommen von streng geschützten Offenlandarten wie z.B. die Lerche. Sollte diese Art im Plangebiet nachgewiesen werden, wird der Nachweis von Ersatzlebensraum im Umfeld erforderlich.

Tötungen von Individuen potenziell 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 Wochenstubezeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen ebenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen. 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 umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

Auf Grundlage eines noch abzuschließenden Artenschutzfachbeitrags im Jahr 2025 wird für die Avifauna eine mögliche Betroffenheit von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten aufgezeigt, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorrufen können. Um diese zu vermeiden werden eine Bauzeitenbeschränkung (das Baufeld muss in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar von Gehölzen und krautiger Vegetation freigestellt werden) bei gleichzeitiger ökologischer Baubegleitung sowie das Anbringen von Vogelnistkästen (als CEF-Maßnahme für den Verlust von festen Niststätten in der Garage) gutachterseits vorgeschlagen. Für jede gefundene feste Niststätte ist ein Ersatznistkasten anzubringen.

Vom Abriss betroffen sind einige ältere Hallen wobei das Quartierpotenzial für Fledermäuse an den Gebäuden als hoch anzusehen ist. Winterquartiere werden nicht erwartet. In der Umgebung sind jedoch ähnliche geeignete Quartierstrukturen an Gebäuden vorhanden, sodass beim Abriss der räumliche Zusammenhang von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin gewahrt bleibt. Trotzdem stellt der Abriss der Hallen im Bereich der Planung eine Beeinträchtigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse dar. Diese Beeinträchtigung wird durch geeignete CEF-Maßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen) ersetzt bzw. ausgeglichen. Auch hier wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG eine Bauzeitenregelung und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

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.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wird für den Abriss der Hallen (mit festgestellten Nestern Europäischer Brutvögel oder Sommerquartieren von Fledermäusen) an die UNB gestellt, da mit dem Abriss der Garagen der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) erfüllt wird.

Für die streng geschützte Zauneidechse, die auf den Offenlandflächen als Population bereits im Spätsommer 2024 nachgewiesen wurde, wird ein Ersatzlebensraum im näheren Umfeld für die Umsiedlung erforderlich. Der Umfang und die Ausstattung des Ersatzlebensraumes ist von



der Größe der Population abhängig. Dessen Herstellung ist eine CEF-Maßnahme, die vor Beginn der Baumaßnahmen herzurichten ist, damit die Tiere vorab abgefangen und umgesiedelt werden können.

Auch die erfasste Blauflügelige Ödlandschrecke zählt zu den besonders streng geschützten Arten, die eine Ersatzfläche benötigt. Dabei kann dieser mit dem der Zauneidechsen kombiniert werden. Umfang und Ausstattung werden im weiteren Verfahren (bis Satzungsbeschluss) ermittelt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

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, können die neu erstellten Grünflächen als Nahrungsraum nutzen. Betriebliche Auswirkungen aus den zulässigen Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten sind daher nicht zu erwarten.

#### **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 sowie die gleichfalls seltene Blauflügelige Ödlandschrecke 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 BP Nr. 32 (vgl. Bernard Gruppe ZT, Dresden Oktober 2024)<sup>26</sup> 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.

---

<sup>26</sup> „Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32“, Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden Oktober 2024

Die Vergabe von Emissionskontingenten ist in der DIN 45691 geregelt. Laut DIN 45691:2006-12 ist sowohl die vorhandene als auch die planerische Vorbelastung bei der Festsetzung von Emissionskontingenten zu berücksichtigen.

Verschiedene Gebietstypen und Nutzungen grenzen an das Plangebiet an. Aufgrund der angrenzenden Gewerbe und Industriegebiete ist von einer Vorbelastung auszugehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleisungspegel für den Industriegebietstypen GI1 und GI2 festgesetzt (planerische Vorbelastung).

Unter Berücksichtigung der ermittelten Vorbelastung an den gewählten Immissionspunkten erfolgte die iterative Ermittlung der Emissionskontingente für Teilflächen im Plangebiet. Bei der Ermittlung wurde ein lageoptimierter Ansatz verfolgt. Die Kontingentierung wurde an die räumliche Gliederung der Gebietstypen angepasst, deshalb werden auf den nördlichen und westlichen Teilflächen geringere Kontingente zugunsten der südlichen und östlichen Flächen vergeben. Zudem wurde darauf geachtet, insbesondere für den Nachtzeitraum höher belastbare Flächen zu schaffen. Im Bereich der zukünftigen Fläche Gle1.1 befindet sich eine genehmigte Anlage. Daher wurde angestrebt, die Kontingente der ehemaligen Fläche GI1 ( $65 \text{ dB(A)/m}^2$  am Tag /  $50 \text{ dB(A)/m}^2$  in der Nacht) beizubehalten.

In Abhängigkeit der Schutzwürdigkeit der geplanten Vorhaben werden aufgrund der erhöhten Verkehrslärmpegel im Bereich der Baugrenzen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 für den Hochbau getroffen.

Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die zu schützende Gesundheit des Menschen können bei Umsetzung der Planung somit ausgeschlossen werden.

Für die wohnungsnaher Erholung der urbanen Gebiete und des Mischgebietes wird eine öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan vorgesehen.

### **7.7.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter gemäß nationalen oder internationalen Richtlinien, Gesetzen oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingte 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 zur Filterung, 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 staubbindender 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 CO<sub>2</sub>-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 im B-Plan 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 Verkehrsgutachten<sup>27</sup>.

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.

#### **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 befindet 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.

---

<sup>27</sup> „Ofenstadt Velten, Verkehrstechnische Untersuchung 1. Änderung Bebauungsplan 32“, Schlotthauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin, 21.10.2024





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 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.

#### **7.19.1 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 37: Städtebauliches Konzept**



Mit den Ergebnissen des im Jahr 2025 erwarteten Artenschutzfachbeitrags 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 näher festgelegt. Um Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden die Maßnahmen als Hinweise oder Festsetzungen in den Bebauungsplan, 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.

### 7.19.2 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 Begründung der Dachflächen bei einer Neigung von bis zu 15 Grad zu 50% und einer Mindestüberdeckung von 12 cm in den eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten
- Intensive Begründung 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 m<sup>2</sup>

### 7.19.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

Aus der Gegenüberstellung der Bebaubarkeit gemäß BP Nr. 32 aus 2004 (Gesamtversiegelung ca. 109.677 m<sup>2</sup>) mit der gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zulässigen Bebauung (Gesamtversiegelung 110.715 m<sup>2</sup>) ergibt sich planungsrechtlich ein Zuwachs an versiegelter Fläche von rechnerisch ca. 1.038 m<sup>2</sup>. 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%.

		1. Änderung BP 32 Stand 2024			Planungsrechtlicher Eingriff
Baufeld	Fläche	GRZ/Faktor*	GR 1	GR 2	max. Versiegelung
MI	8.960 m <sup>2</sup>	0,6	5.525 m <sup>2</sup>	1.842 m <sup>2</sup>	7.367 m <sup>2</sup>
MU	19.659 m <sup>2</sup>	0,6 / 0,7	13.773 m <sup>2</sup>	2.451 m <sup>2</sup>	16.224 m <sup>2</sup>
GEE1	47.723 m <sup>2</sup>	0,6 / 0,8	34.943 m <sup>2</sup>	6.234 m <sup>2</sup>	41.177 m <sup>2</sup>
GEE2	7.084 m <sup>2</sup>	0,8	5.658 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.658 m <sup>2</sup>
GEE3	2.183 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1.747 m <sup>2</sup>	1.747 m <sup>2</sup>
Gle1	25.173 m <sup>2</sup>	0,7 / 0,8	18.385 m <sup>2</sup>	1.753 m <sup>2</sup>	20.138 m <sup>2</sup>
Gle2	1.644 m <sup>2</sup>	0,8	822 m <sup>2</sup>	411 m <sup>2</sup>	1.233 m <sup>2</sup>
Straßen	18.515 m <sup>2</sup>	0,95*	0 m <sup>2</sup>	16.093 m <sup>2</sup>	16.093 m <sup>2</sup>
Bahn	3.595 m <sup>2</sup>	0,3*	0 m <sup>2</sup>	1.079 m <sup>2</sup>	1.079 m <sup>2</sup>
Summe	137.568 m <sup>2</sup>				110.715 m <sup>2</sup>

### 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 1.000 m<sup>2</sup> verbundenen Beeinträchtigungen werden durch die dauerhaften Pflanzflächen in einem Gesamtumfang von ca. 5.918 m<sup>2</sup> kompensiert. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter und das Landschaftsbild.

### **7.19.4 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.

### **7.19.5 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans für ein zusätzliches Allgemeines Wohngebiet sowie ein neues sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel und Wohnen sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

## **7.20 Zusätzliche Angaben**

### **7.20.1 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 die Schalltechnische Untersuchung wurden die üblichen vorgegeben Regelwerke verwendet.

### **7.20.2 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.

ten. 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.

### **7.20.3 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 in einem Umfang von ca. 10.689 m<sup>2</sup>. Diese steht jedoch hinter dem bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriff zurück. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2004 wäre eine Gesamtversiegelung von 109.677 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des BP Nr. 32 zulässig. Mit der 1. Änderung des BP Nr. 32 werden künftig ca. 1.038 m<sup>2</sup> zusätzlicher Versiegelung festgesetzt. Zulässig sind künftig ca. 110.715 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem rechtskräftigen BP 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 strukturreich 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 können erst mit einem Artenschutzfachbeitrag abschließend bewertet werden. Ausgehend von einer ersten Geländebegehung im Spätsommer 2024, die sich auf die aktuelle Bestandssituation bezieht, ist davon auszugehen dass es streng geschützten Europäischen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien im Plangebiet geben wird. Geschützte Niststätten an Gebäuden oder in Baumhöhlen können durch entsprechende Ersatzniststätten in die Planung integriert werden. Gleiches gilt für den Fall des Vorkommens von streng geschützten Fledermausarten in Wochenstuben oder Sommerquartieren, für die durch vorgezogene, sogenannte CEF-Maßnahmen Ersatz zu schaffen wäre.

Aufgrund des flächigen Vorkommens der streng geschützten Eidechse sowie der Funde der gleichfalls streng geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke wird die Anlage bzw. der dauerhaft gesicherte Nachweis eines Ersatzlebensraums für die beiden Arten erforderlich.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen negativer Natur durch die 1. Änderung sind im Vergleich zu den Planungen des BP Nr. 32 nicht absehbar. Mit den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens für den BP Nr. 32 (vgl. Bernard Gruppe ZT, Dresden vom vgl. Bernard Gruppe ZT, Dresden Oktober 2024) 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5),
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),
- 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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 Nr. 28),
- 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 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]),
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32, Bernard Gruppe ZT GmbH, Oktober 2024





## **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 und der öffentlichen Grünfläche 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

## **10 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

**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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14).

## 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 bis GEe 3 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 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, nicht zulässig.*

##### Textliche Festsetzung Nr. 6

*In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 3 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 bis GEe 3 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 bis GEe 3 ansässigen Betrieb zugehörig sind und Waren anbieten, die am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert werden („Werksverkauf“), mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb.*

### **Textliche Festsetzung Nr. 8**

*In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1.1 bis GEe 3 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 GEe1.1 bis GEe3 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**

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nur Lagerplätze und Stellplätze 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 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, nicht zulässig.*

### **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 bis 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**

### **Textliche Festsetzung Nr. 17**

*Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1.1 bis 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**

### **Textliche Festsetzung Nr. 19**

*Die Geltungsbereichsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwischen den Punkten A1 – A2, B1 – B2, C1 – C2 und D1 – D2 zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

### **Flächen für Stellplätze, Geh-, Fahr- 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 bis GEe 3 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.*

### **Grünordnerische Festsetzungen**

#### **Textliche Festsetzung Nr. 23**

*Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P1“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m<sup>2</sup> 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. 25a 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. 24**

*Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als dichte Gehölzstreifen anzulegen. Pro m<sup>2</sup> 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. 25a BauGB auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „P2“ und „P3“ je angefangene 100 m<sup>2</sup> 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. 25**

*In allen Baugebieten (MI, MU, GEE und Gle) ist 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 m<sup>2</sup> betragen und einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m<sup>3</sup> zu sichern. Die offenen, unversiegelten Bodenflächen (Baumscheiben) sind vor Überfahren zu schützen und bodendeckend mit niedrigwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Pro m<sup>2</sup> sind 4 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

### **Textliche Festsetzung Nr. 26**

*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. 27**

*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. 28**

*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. 25a 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. 29**

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

### **Textliche Festsetzung Nr. 30**

*Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1.1 bis 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. 25a 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.*





## Artenschutz

### Textliche Festsetzung Nr. 31

*Glasflächen oder vergleichbare spiegelnde Oberflächen mit einer Größe von mehr als 6 m<sup>2</sup>, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig, wenn sie nicht deutlich sichtbar untergliedert sind. Eckfenster ohne deutlich sichtbare Eckpfeller sind unzulässig.*

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

### Textliche Festsetzung Nr. 32

*Für die Außenbeleuchtung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich Leuchten mit nach unten gerichtetem Licht und Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.*

*Die Lichtpunkthöhe darf eine Höhe von 5,0 m oberhalb der zu beleuchtenden horizontalen Fläche nicht überschreiten.*

### Textliche Festsetzung Nr. 33

*Die festgesetzten Nutzungen der Grundstücke in den Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn durch ein Gutachten sichergestellt ist, dass die Belange des Artenschutzes berücksichtigt sind.*

## Immissionsschutz

### Textliche Festsetzung Nr. 34

*In den eingeschränkten Gewerbegebieten G<sub>Ee</sub> 1.1 bis G<sub>Ee</sub> 2 sowie in den eingeschränkten Industriegebieten G<sub>I</sub> 1.1 bis G<sub>I</sub> 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<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.*

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>
TF-1	60 dB(A)	48 dB(A)
TF-2	58 dB(A)	48 dB(A)
TF-3	60 dB(A)	48 dB(A)
TF-4	64 dB(A)	50 dB(A)
TF-5	65 dB(A)	50 dB(A)
TF-6	62 dB(A)	50 dB(A)
TF-7	70 dB(A)	60 dB(A)

*Die Bezugshöhe beträgt 2,00 m über dem Gelände.*



### Textliche Festsetzung Nr. 35

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

Richtungssektor	Anfang	Ende	$L_{EK, \text{zus}, T}$	$L_{EK, \text{zus}, N}$
A	260	80	0 dB(A)	0 dB(A)
B	80	175	12 dB(A)	25 dB(A)
C	175	195	6 dB(A)	10 dB(A)
D	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  $j$   $LEK_{i,j}$  durch  $LEK_{i,j} + LEK_{\text{zus},j}$  zu ersetzen ist.*

### Textliche Festsetzung Nr. 36

*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.*

### Erneuerbare Energien

#### Textliche Festsetzung Nr. 37

*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. 38

*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

### Altlastenverdachtsflächen

*Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchung 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.*



## Anlage 2: Biotoptypen

