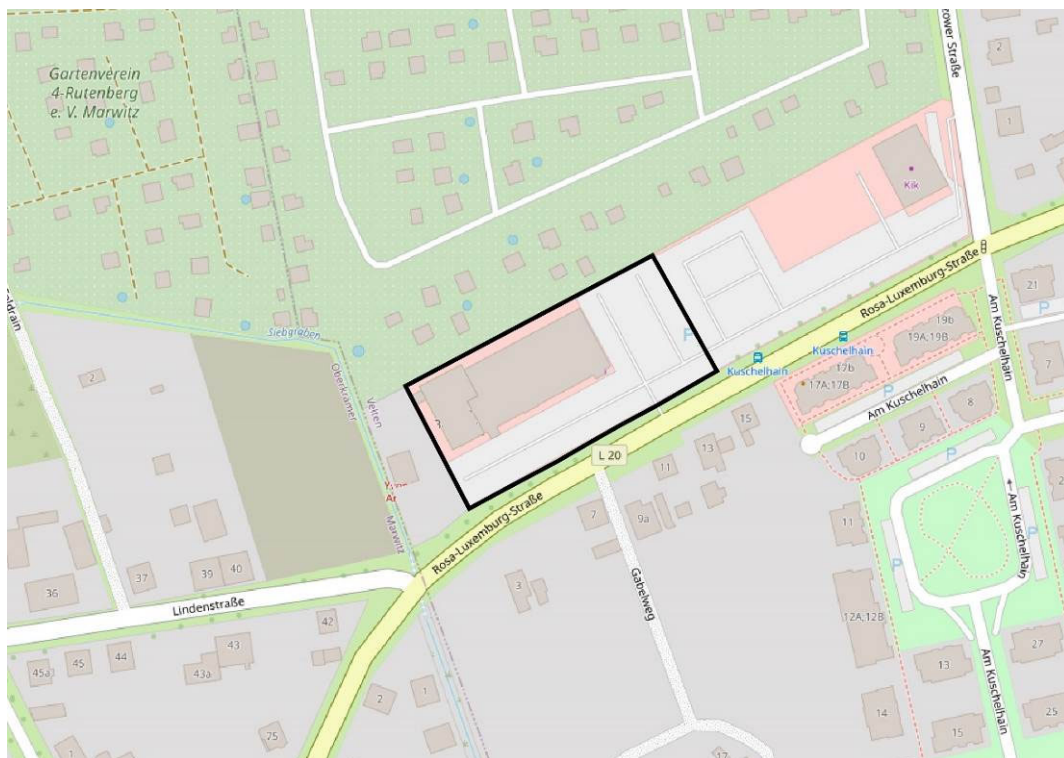


# 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“

## Begründung

Stand: Vorentwurf  
März 2026



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

Vorhabenträger:  
Rewe Markt GmbH  
Zweigniederlassung Ost  
Rheinstraße 8 / 14513 Teltow



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	6
2.2	Bebauung und Nutzung des Plangebiets.....	7
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	8
2.4	Altlastenverdachtsflächen / Boden / Kampfmittel .....	8
2.5	Verkehrliche Erschließung .....	8
2.5.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	8
2.5.2	Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV) .....	9
2.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	9
2.6	Technische Infrastruktur / Leitungen .....	10
2.7	Ökologie / Freiflächen .....	10
2.8	Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz .....	11
2.9	Wasserschutzgebiet.....	11
<b>3</b>	<b>Geltendes Recht und übergeordnete Planung</b> .....	<b>13</b>
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	13
3.2	Regionalplanung .....	14
3.3	Flächennutzungsplan.....	14
3.4	Landschaftsplan.....	16
3.5	Geltendes Planungsrecht im Plangebiet.....	17
3.5.1	Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 .....	17
3.5.2	Bebauungsplan Nr. 41.....	18
3.6	Informelle Planungen .....	18
3.6.1	Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzept.....	18
3.6.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept .....	19
3.6.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	20
3.6.4	Verträglichkeitsgutachten Rosa-Luxemburg-Straße .....	21
<b>4</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b> .....	<b>23</b>
4.1	Vorhaben .....	23
4.1.1	Marktgebäude .....	23
4.1.2	Prüfung Freizeitnutzung .....	25
4.1.3	Stellplatzanlage.....	28
4.1.4	Zufahrt .....	30
4.2	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	32
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>34</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	34
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	34
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	35
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	36
5.5	Verkehrsflächen .....	37
5.6	Ver- und Entsorgung.....	37
5.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	38
5.8	Erneuerbare Energien.....	40
5.9	Immissionsschutz .....	41



5.10	Gestalterische Festsetzungen.....	43
5.11	Verpflichtung zur Durchführung.....	44
5.12	Bestehendes Planungsrecht .....	44
5.13	Hinweise .....	44
5.14	Nachrichtliche Übernahme .....	45
5.15	Pflanzlisten .....	45
5.16	Durchführungsvertrag .....	46
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>48</b>
7.1	Einleitung.....	48
7.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	48
7.2.1	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	48
7.2.2	Bedarf an Grund und Boden.....	49
7.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	49
7.3.1	Bauplanungsrecht.....	49
7.3.2	Naturschutzrecht .....	50
7.3.3	Fachpläne.....	53
7.3.4	Übergeordnete Planungen .....	53
7.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	53
7.4.1	Schutzgut Fläche .....	53
7.4.2	Schutzgut Boden.....	53
7.4.3	Schutzgut Wasser .....	54
7.4.4	Schutzgut Klima / Luft.....	56
7.4.5	Schutzgut Tiere .....	56
7.4.6	Schutzgut Pflanzen .....	57
7.4.7	Biologische Vielfalt .....	58
7.4.8	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete .....	58
7.4.9	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	59
7.4.10	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	59
7.4.11	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	60
7.4.12	Wechselwirkungen .....	60
7.5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt (Ausblick).....	61
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>62</b>
8.1	Auswirkungen auf die Stadt Velten in Bezug auf die soziale und anderweitige Infrastruktur und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse .....	62
8.2	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und deren Größe .....	62
8.3	Ordnungsmaßnahmen.....	62
8.4	Auswirkungen auf die Umwelt .....	62
8.5	Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan .....	62
<b>9</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>63</b>
9.1	Aufstellungsbeschluss .....	63



<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>64</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>65</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Plangebiet im Stadtraum .....	6
Abbildung 2:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	6
Abbildung 3:	REWE-Markt mit straßenbegleitenden Parkflächen von Südosten .....	7
Abbildung 4:	REWE-Markt mit straßenbegleitenden Parkflächen von Südwesten .....	7
Abbildung 5:	Ergebnisse Verkehrszählung an den Zufahrten Rosa-Luxemburg-Straße und Bötzower Straße sowie der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Straße / Bötzower Straße / Am Kuschelhain .....	9
Abbildung 6:	Biotoptypenkartierung .....	10
Abbildung 7:	Wasserschutzgebiet Hennigsdorf .....	12
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR .....	13
Abbildung 9:	Ausschnitt aus dem FNP Velten (Fassung vom 06.04.2017) .....	14
Abbildung 10:	Auszug aus dem Vorentwurf der Fortschreibung des Landschaftsplans .....	17
Abbildung 11:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 .....	18
Abbildung 12:	INSEK 2015: Konstituierende Strukturen (Ausschnitt) .....	19
Abbildung 13:	Vorhaben: Blick auf den Eingangsbereich .....	23
Abbildung 14:	Vorhaben: Fassaden der Neubau .....	24
Abbildung 15:	Vorhaben: Blick von der Rosa-Luxemburg-Straße .....	24
Abbildung 16:	Vorhaben: Grundrisse .....	25
Abbildung 17:	Erwartete Stellplatzauslastung Vorhaben .....	28
Abbildung 18:	Erwartete Knotenstrombelastungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde .....	30
Abbildung 19:	Optimierung der Grundstückszufahrt .....	31
Abbildung 20:	Optimierung der Grundstückszufahrt – angepasste Bereiche .....	32
Abbildung 21:	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	33
Abbildung 22:	Geräuschimmissionen tags und nachts für den Betrieb des geplanten Marktes in der Gesamtbelastung als Pegeltabellen und Schallimmissionspläne in 3 m ü. Boden mit Lärminderungsmaßnahmen. ....	42
Abbildung 23:	Beispiele für typische Werbeanlagen .....	43
Abbildung 24:	Auszug aus der Geologischen Karte Brandenburg .....	54
Abbildung 25:	Lage des Plangebietes innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf .....	55
Abbildung 26:	Hydrogeologische Karte mit Plangebiet .....	56
Abbildung 27:	Bäume innerhalb der Stellplatzanlage .....	57
Abbildung 28:	Biotoptypenkartierung, Stand: April 2024 .....	58
Abbildung 29:	Schutzgebiete in der Umgebung .....	59



## 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Bebauungsplans Nr. 41 zur Steuerung des Einzelhandels aus dem Jahr 2016 im zentralen Versorgungsbereich Am Kuschelhain und wird seit Mitte der 1990er-Jahre von einem REWE-Markt genutzt. Der erste Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „REWE-Vollsortimenter“ wurde 1996 aufgestellt. Im Jahr 2006 wurde der Markt auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ erweitert. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> zulässig.

In den vergangenen 20 Jahren ist die Versorgungsfunktion am Standort gewachsen. Nach dem Abgang des Lebensmittelmarktes an der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Straße / Richard-Blumenfeld-Straße wurde die Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere „Velten Süd“ von dem REWE-Markt übernommen. Zukünftig kommt die Nahversorgungsfunktion für das geplante Wohnquartier „Nauener Straße“ mit zukünftig rund 1.530 zusätzlichen Einwohnern dazu.

Da der vorhandene Markt den derzeitigen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll das vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Neben einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.950 m<sup>2</sup> und einer Neuordnung der Stellplatzanlage sind bessere Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter, mehr Platz für die Kunden und ein zeitgemäßes Energiekonzept durch die neue Planung vorgesehen. Der neue Markt soll als „Green Building“ konzipiert und durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert werden.

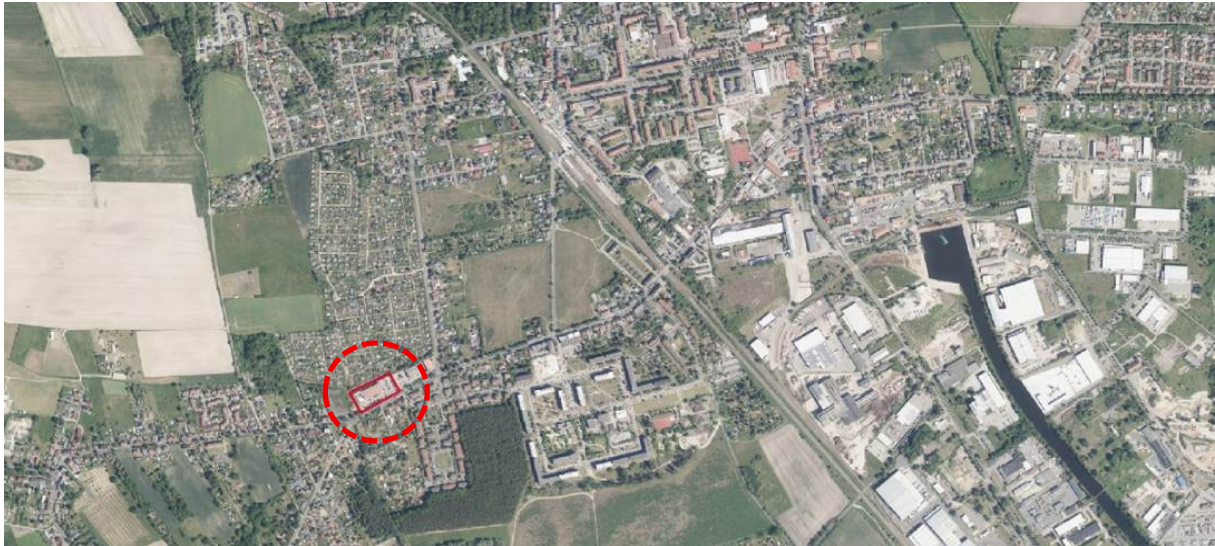
Das geplante Vorhaben kann mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ nicht umgesetzt werden. Daher hat der Vorhabenträger „Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost“ einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 12.10.2023 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich des Veltener Stadtzentrums in Velten Süd an der Grenze zur Gemeinde Oberkrämer, Ortsteil Marwitz.

Abbildung 1: Plangebiet im Stadtraum



Quelle: Geoportal Brandenburg

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,7 ha und umfasst die Flurstücke 167/4 und 167/5 der Flur 13 der Gemarkung Velten. Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Arztpraxis und nördlich an eine Kleingartenanlage. Östlich befinden sich mit einem Lebensmittel-Discounter (Aldi-Markt) und einem Textil-Discounter (KiK-Markt) weitere Teile des Versorgungsbereichs Am Kuschelhain. Im Süden wird das Plangebiet durch die Rosa-Luxemburg-Straße begrenzt.

Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Quelle: Geoportal Brandenburg

## 2.2 Bebauung und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird durch den vorhandenen REWE-Markt und die dazugehörige Stellplatzanlage genutzt. Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße verläuft ein straßenbegleitender öffentlicher Fuß- und Radweg, der sich auf dem privaten Grundstück des REWE-Marktes befindet.

Das vorhandene Marktgebäude ist zweigeschossig mit Mansarddach. Im Erdgeschoss befindet sich der vorhandene Markt (ca. 1.420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und im Obergeschoss eine Bowling-Bahn (ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) und eine Spielhalle (ca. 220 m<sup>2</sup> Geschossfläche).

Straßenbegleitend sowie auf der östlichen Seite des Gebäudes befindet sich eine Stellplatzanlage für insgesamt ca. 110 Pkw. Auf der westlichen Seite des Grundstücks ist eine Sportanlage (Streetball) errichtet worden. Diese wird jedoch nicht als solche genutzt, sondern dient dem Supermarkt als Lagerfläche für Getränkeleergut und Paletten.

Die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes mit Anbau beträgt ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Durch die Stellplatzanlage, Lagerflächen und weitere Nebenanlagen sind insgesamt ca. 90 % des Grundstücks versiegelt.

Abbildung 3: REWE-Markt mit straßenbegleitenden Parkflächen von Südosten



Quelle: Eigene Aufnahme von Mai 2023

Abbildung 4: REWE-Markt mit straßenbegleitenden Parkflächen von Südwesten



Quelle: Eigene Aufnahme von Mai 2023



## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengrundstück, bestehend aus den Flurstücken 167/4 und 167/5 der Flur 13 der Gemarkung Velten.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der Betreiber des Supermarktes ist Mieter des vorhandenen Gebäudes und der übrigen Grundstücksflächen.

## **2.4 Altlastenverdachtsflächen / Boden / Kampfmittel**

Im Planungsgebiet gibt es oberflächennahe Fein- und Mittelsande mit geringen Kiesbeimengungen. Grundwasser wurde in ca. 3,6 bzw. 3,8 m Tiefe angetroffen. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 von 2006 wurde das Gelände als grundsätzlich für eine bauliche Nutzung geeignet gehalten.

Hinweise auf Bodenkontaminationen liegen nach den der Stadt vorliegenden Erkenntnissen derzeit nicht vor. Auch aus dem bisherigen Nutzungszusammenhang ergeben sich keine konkreten Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Sofern sich im weiteren Verfahren oder im Zuge der Bauausführung Hinweise auf bislang nicht bekannte Bodenbelastungen ergeben, sind diese zu prüfen und die zuständigen Behörden zu beteiligen.

Der Begründung des Bebauungsplans Nr. 39 von November 2006 ist ferner zu entnehmen, dass die damalige Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben hat. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Behörde zu informieren.

## **2.5 Verkehrliche Erschließung**

### **2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

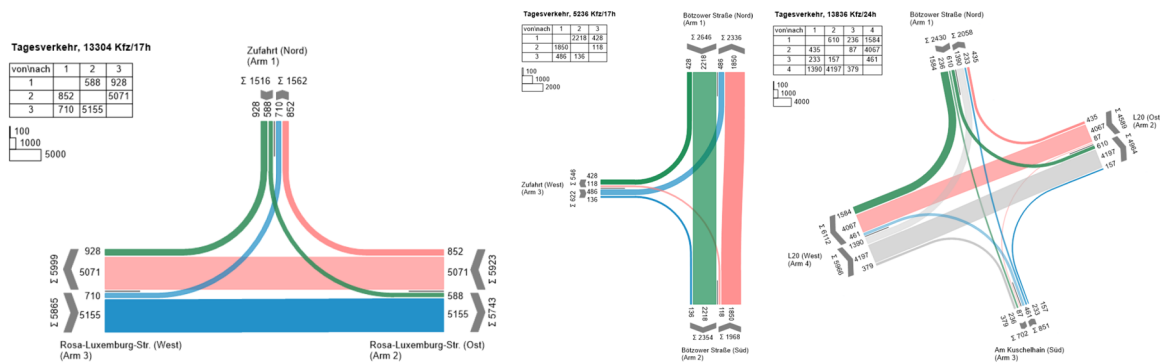
Die Haupteerschließung sowohl für Kunden als auch für den Lieferverkehr erfolgt über die Zufahrt an der Rosa-Luxemburg-Straße (L 20). Die Rosa-Luxemburg-Straße (L 20) erfüllt als klassifizierte Straße die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Verbindungsfunktion. Die L 20 verbindet das Plangebiet im Osten mit dem Stadtzentrum Velten und im Westen mit dem Ortsteil Marwitz der Gemeinde Oberkrämer. Sie schließt im Westen an die L 17 und die A 10 (nördlicher Berliner Ring) und im Osten an die L 172 und die Stadtautobahn A 111 an. Östlich des Plangebietes besteht mit der Zufahrt an der Bötztower Straße ein zweiter Anschluss an das öffentliche Straßennetz. Die Bötztower Straße übernimmt innerhalb des Stadtgebietes die Funktion einer Sammelstraße. Für die Erschließung des REWE-Marktes spielt diese Zufahrt eine untergeordnete Rolle. Sie dient vor allem der zusätzlichen Erschließung der östlich angrenzenden Nutzungen innerhalb des Versorgungszentrums.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten<sup>1</sup> erstellt. Im Rahmen der Situationsanalyse wurde das Verkehrsaufkommen an den Zufahrten in der Rosa-Luxemburg-Straße und in der Bötztower Straße sowie an der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Straße / Bötztower Straße / Am Kuschelhain erfasst. Im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs „Am Kuschelhain“ beträgt die Querschnittbelastung im Zuge der Rosa-Luxemburg-Straße (West) rund 12.100 Kfz/24h und im Zuge der Bötztower Straße rund 4.500 Kfz/24h. An der Zufahrt in der Rosa-Luxemburg-Straße wurde ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von insgesamt 3.078 Kfz/17h ermittelt.

---

<sup>1</sup> „Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße in Velten“, W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH, Potsdam, 16.02.2026

**Abbildung 5: Ergebnisse Verkehrszählung an den Zufahrten Rosa-Luxemburg-Straße und Bötzower Straße sowie der Kreuzung Rosa-Luxemburg-Straße / Bötzower Straße / Am Kuschelhain**



Quelle: W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH

Die drei Einzelhandelsbetriebe des Versorgungsbereichs Am Kuschelhain (REWE, Aldi und KiK) verfügen jeweils über eigene Stellplätze. Diese sind über Fahrgassen so miteinander verbunden, dass Kunden wählen können, wo sie ihr Fahrzeug abstellen. Insgesamt stehen im Versorgungsbereich 194 Stellplätze zur Verfügung (REWE 111, Aldi 70 und KiK 13). Im Zuge des Verkehrsgutachtens wurde die Auslastung der Stellplatzanlagen untersucht. Von den 194 Stellplätzen waren am Vormittag des Zähltages maximal 122 Stellplätze belegt, was einer Auslastung von rund 63 % entspricht. Am Nachmittag des Zähltages waren maximal 113 Stellplätze belegt, was einer Auslastung von rund 58 % entspricht. Am Zähltag verfügte die Stellplatzanlage über eine ausreichend große Reserve, sodass Kunden jederzeit und ohne Suchfahrten einen freien Stellplatz ansteuern konnten.

Die dargestellte Stellplatzsituation beschreibt den Bestand. Im Zuge des Vorhabens wird die Stellplatzanlage neu geordnet. Maßgeblich für die Beurteilung der künftigen Leistungsfähigkeit ist daher die im verkehrsgutachten prognostizierte künftige Stellplatzsituation.

### 2.5.2 Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV)

Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße verlaufen Fußwege, die von Radfahrern mitgenutzt werden können. Ein Ausbau von Radwegen entlang der Straße ist geplant. Eine gesicherte Querung der Rosa-Luxemburg-Straße ist am Knotenpunkt Rosa-Luxemburg-Straße / Bötzower Straße / Am Kuschelhain möglich. Die bestehende Grundstückszufahrt in der Rosa-Luxemburg-Straße weist im Bereich der Fahrrad- und Fußgängerquerung eine Breite von im Mittel rund 25 m auf. Eine bauliche oder optische Trennung zwischen der Zu- und der Ausfahrt besteht nicht. Aufgrund der großen Querungslänge für Radfahrer und Fußgänger kann es zu kritischen Situationen mit dem Kfz-Verkehr kommen.

Die festgestellten Defizite der Querungssituation werden im Rahmen der Neuordnung der Grundstückszufahrt aufgegriffen; hierzu siehe Kapitel 4.1.4.

### 2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Velten Kuschelhain“, die von der Linie 824 dreimal stündlich bedient wird, gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Hierdurch wird die Erreichbarkeit des Standortes auch ohne Nutzung des motorisierten Individualverkehrs unterstützt. Die Linie 824 verkehrt zwischen dem S-Bahnhof Oranienburg und dem S-Bahnhof Hennigsdorf und verbindet das Plangebiet mit dem Bahnhof Velten. Vom Bahnhof Velten fahren die Regionalbahnlinien RE6 und RB55 in der Hauptverkehrszeit im 20-Minuten-Takt Richtung Hennigsdorf und die S-Bahnlinie S25 nach Berlin sowie im 1-Stunden-Takt nach Neuruppin, Wittenberge und Berlin-Spandau.

## 2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Das Grundstück ist medientechnisch erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Hochdruckleitung in der Bötzower Straße. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz in der Rosa-Luxemburg-Straße. Die Stellplatzanlage ist mit Ökopflaster hergestellt, sodass Niederschlagswasser versickern kann. Das Gebäude ist an eine Grundleitung angeschlossen. Elektro- und Erdgasleitungen sind ebenfalls in der Rosa-Luxemburg-Straße vorhanden.

## 2.7 Ökologie / Freiflächen

Das Plangebiet ist den Biotoptypen einer „in Betrieb stehende Dienstleistungs- und Handelsfläche mit geringem Grünanteil (Biotoptyp Nr. 12612)“ bzw. der „versiegelten Parkplatzfläche mit regelmäßigem Baumbestand (Biotoptyp Nr. 126431)“ sowie zwei „Baumreihen heimischer Arten und mittleren Alters (Biotoptyp Nr. 0714212)“ außerhalb der Stellplatzanlage zuzuordnen (siehe Biotoptypenkartierung der Landschaftsplanerin Martina Faller von Oktober 2023; Abbildung 6).

Mit der Realisierung des REWE-Vollsortimenters im Jahr 1998 wurden insgesamt 46 Bäume gepflanzt. Der auf dem Grundstück angepflanzte Baumbestand setzt sich aus unterschiedlichen heimischen Baumarten (Eberesche, Hainbuche, Bergahorn, Linde) zusammen.

Die direkt angrenzende Rosa-Luxemburg-Straße ist durch umfangreichen straßenbegleitenden Baumbestand (Linden) geprägt.

Abbildung 6: Biotoptypenkartierung



Quelle: Martina Faller Landschaftsplanerin

Innerhalb des Plangebietes lassen sich weitere für Parkplatzflächen des Einzelhandels typische Begleit-Biotoptypen benennen:

- Zier- und Scherrasenflächen, als Unterpflanzung der Baumreihen nördlich und westlich des Gebäudes (Biotoptyp Nr. 05160)



- An der Nordfassade wurden Rankhilfen für eine Teilbegrünung der Fassade mit Wildem Wein angebracht (Biotoptyp 12920).
- Anpflanzung von Bodendeckern < 1 m Höhe, hier Ziersträucher wie Alpenjohannisbeere und Spierstrauch als Unterpflanzung in Baumscheiben auf dem Parkplatz (Biotoptyp Nr. 10271)
- Die wasserdurchlässigen PKW-Stellplätze sind den teilversiegelten Flächen (Biotoptyp Nr.12642) zuzuordnen.
- Alle übrigen Erschließungsflächen zählen zu dem Biotoptyp der versiegelten Wege (Biotoptyp Nr. 12654) bzw. der Straßen mit Asphaltdecke (Biotoptyp Nr. 12612).

Ein Teil der Einzäunung im Nordosten ist dicht mit Wildem Wein bewachsen (Biotoptyp 12835). In Kombination mit den Baumreihen mittleren Alters sowie der Teilbegrünung der Nordfassade stellt dieser Bewuchs den möglichen Raum für Niststätten von Vögeln im Plangebiet dar. Augenscheinlich konnten jedoch keine Nester festgestellt werden. Die Dachüberstände am Mansarddach bieten gleichfalls Nistmöglichkeiten – hier für Gebäude und Nischenbrüter wie z. B. den Haussperling. Vor Abriss des Gebäudes ist daher eine artenschutzfachliche Begehung durchzuführen, um ggf. Ersatzniststätten in das künftige Gebäude zu integrieren oder Nistkästen in der Umgebung anzubringen.

Klimatisch zählt das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades zu den innerstädtischen Belastungsflächen. Insofern sollte der Baumbestand möglichst erhalten und bei Neubau eine Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser ergänzt werden.

Ein Grundwasserflurabstand von mehr als 4 m bei anstehenden Braunerden ermöglicht das Versickern des Niederschlagswassers vor Ort.

## **2.8 Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler, auf die sich das Vorhaben auswirken könnte.

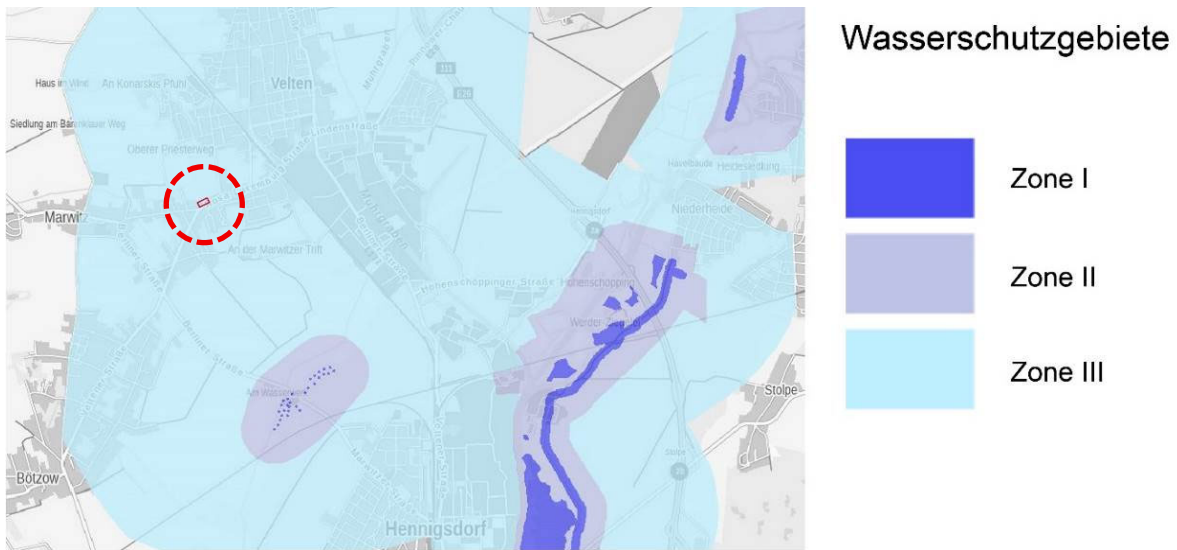
## **2.9 Wasserschutzgebiet**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Hennigsdorf. Es gelten daher Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen bezüglich:

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

Gemäß § 49 Abs. 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind im Fassungsbereich und in der engeren Zone von Trinkwasserschutzgebieten Anlagen nach § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) unzulässig. Demnach müssen Anlagen so beschaffen sein und so errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Nach § 49 Abs. 2 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.

**Abbildung 7: Wasserschutzgebiet Hennigsdorf**



Quelle: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, Auskunftsplattform Wasser.

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. Der § 49 Abs. 4 AwSV lässt unter bestimmten Randbedingungen Befreiungen im Einzelfall zu und § 49 Abs. 5 AwSV erlaubt weitergehende Regelungen in landesrechtlichen Verordnungen.

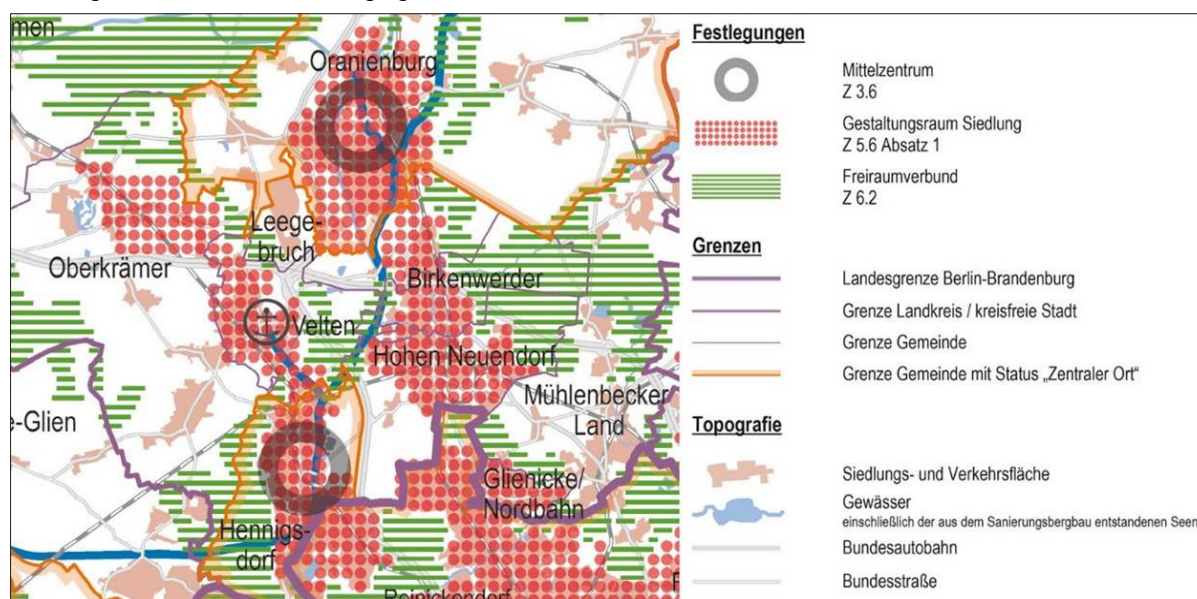
Der bestehende REWE-Markt liegt bereits zulässigerweise im genannten Wasserschutzgebiet. Bisherige aufgetretene Gefährdungen sind nicht bekannt. Die Erweiterung lässt kein erhöhtes Risiko der Gefährdung der Schutzzone vermuten.

### 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 Wohnsiedlungsflächen bildet. Das Plangebiet ist nicht Teil des Freiraumverbunds und ist nicht als Risikobereich Hochwasser gekennzeichnet.

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR



Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung

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

Das Ziel 2.12 des LEP HR sieht die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der zentralen Orte als zulässig an, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

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. In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist. Am 23.12.2020 ist der sachliche Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel in Kraft getreten. In diesem Teilplan wird u. a. die Stadt Velten als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 vorgesehene Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> liegt unter den oben genannten (1.500 m<sup>2</sup> plus 1.000 m<sup>2</sup> =) 2.500 m<sup>2</sup>. Weiterhin ist es vorgesehen, auf mindestens 75 % von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten.

Als grundfunktionaler Schwerpunkt i. V. m. dem Ziel 2.12 des LEP HR ist der geplante Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst.

### 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) und „Rohstoffsicherung“ (2012).

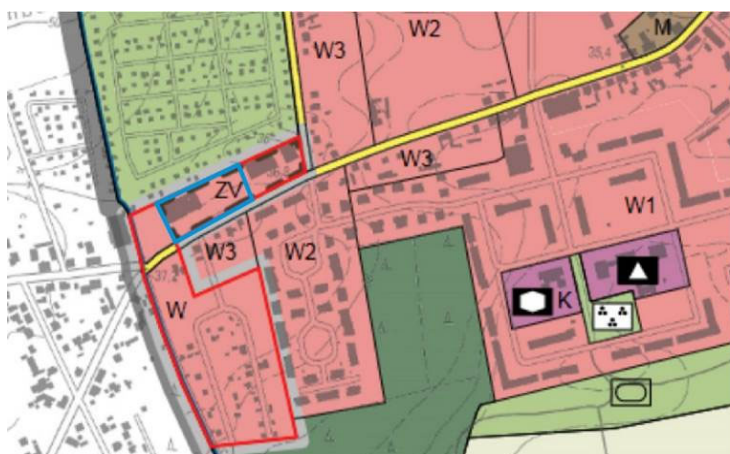
Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Insgesamt sollen mindestens 1,8 % der Fläche der Planungsregion für die Windenergienutzung zur Verfügung gestellt werden. Der Entwurfsbeschluss vom 27.06.2024 enthält keine Vorranggebiete Windenergienutzung im Stadtgebiet von Velten oder in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet.

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“ trifft Aussagen zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Für die Stadt Velten erfolgt keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebietsfestlegung. Der geplante Bebauungsplan ist auch unter Berücksichtigung aller anderen Regionalpläne mit den Zielen der Regionalplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Velten (FNP) in der Änderung vom 06. April 2017 (ergänzt am 12.03.2018)<sup>2</sup> ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Durch die Änderung des FNP im April 2017 wurde der als Wohnbaufläche dargestellte Standort mit der jetzigen Darstellung überlagert. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Rosa-Luxemburg-Straße findet als überörtliche Hauptverkehrsstraße Berücksichtigung.


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem FNP Velten (Fassung vom 06.04.2017)



Quelle: Stadt Velten


#### Legende

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

 Wohnbauflächen

Sonstige Planzeichen

 Zentraler Versorgungsbereich

 Geltungsbereich B-Plan

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan vom 06.04.2017, Amtsblatt der Stadt Velten vom 14.07.2017



## Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, mit der Festsetzung des konkreten Vorhabens.

Die geplante Erweiterung des Marktes auf rund 1.950 m<sup>2</sup> führt weiterhin zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Für die planungsrechtliche Beurteilung ist deshalb maßgeblich, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen. Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raum- und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung haben, nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig. Negative Auswirkungen werden in der Regel bei Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup><sup>3</sup> bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß BauNVO angenommen. Diese Regel gilt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine negativen Auswirkungen bestehen (sog. "atypischer" Einzelhandelsbetrieb).

Der Standort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Am Kuschelhain“ und erfüllt weiterhin eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Die Beurteilung, ob im vorliegenden Fall negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, erfolgt nicht allein aus der Verkaufsfläche, sondern auf Grundlage der standortbezogenen Einordnung, der Versorgungsfunktion des Standortes sowie der vorliegenden Auswirkungsanalyse<sup>4</sup>.

Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Erweiterung zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in Velten oder benachbarten Gemeinden führt. Vor diesem Hintergrund wird die Erweiterung im vorliegenden Einzelfall als städtebaulich verträglich bewertet.

Damit ist die Errichtung hinsichtlich ihrer Auswirkungen nicht nur in Sondergebieten und Kerngebieten, sondern auch in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die nunmehr geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.950 m<sup>2</sup> begründet keine negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 BauNVO, weil die Voraussetzungen zur Widerlegung der Regelvermutung erfüllt werden<sup>5</sup>. Die hierzu zu beachtenden Kriterien werden beachtet:

- Non-Food-Anteil weniger als 10 % der Verkaufsfläche
- verbrauchernahe Ansiedlung
- „Verträglichkeit“ hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens
- städtebaulich integrierter Standort

Zugleich ist die nunmehr geplante Erweiterung ein zentraler Versorgungsbereich nach dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Velten.

---

<sup>3</sup> BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04

<sup>4</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Supermarktes in der Stadt Velten, im Auftrag der Gesellschaft für Planung, Ludwigsburg April 2006

<sup>5</sup> Berichts der Arbeitsgruppe "Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" vom 30. April 2002 zur Widerlegung der Vermutung negativer Auswirkungen



Des Weiteren spricht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für dessen Zulässigkeit.

Unabhängig hiervon wurde im Januar 2023 zusätzlich eine Auswirkungsanalyse der möglichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes durchgeführt, die die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens bestätigt. Das Gutachten aus dem Jahr 2023 ist nach wie vor aktuell, weil sich die Ziele zu Einzelhandelsstandorten weder auf Landes-, Regional- noch auf kommunaler Ebene verändert haben.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Velten wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) im Jahr 1998 erarbeitet. Er stellt für den Geltungsbereich folgendes dar:

- Das Plangebiet ist als Kaltluftbildungsfläche von untergeordneter Bedeutung dargestellt.
- An der Rosa-Luxemburg-Straße befindet sich eine wertvolle Allee, die nach § 31 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist und weiterhin erhalten bleiben soll.
- Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Landschaftsbild empfindlich. Sichtbeziehungen werden durch die Bebauung beeinträchtigt.
- In der landschaftsplanerischen Bewertung zum ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan war die Beeinträchtigung der Biotopfunktion im Geltungsbereich und dessen Umgebung wenig erheblich. Die durch die Flächenversiegelung durchzuführenden Ersatzmaßnahmen wurden vollzogen.

Im Rahmen der Änderung von Teilbereichen des FNPs, wurde der Landschaftsplan fortgeschrieben. Im Vorentwurf der Fortschreibung des Landschaftsplans von 2013 wird die Einbindung des Plangebietes in den Biotopverbund des Landkreises als Entwicklungsziel definiert. Zusätzlich werden folgende schutzgutbezogene, für das Plangebiet relevante Aussagen getroffen:

#### **Mensch**

- Beim Heranrücken von Wohnbauflächen an Gewerbegebiete sind gegebenenfalls Schutzmaßnahmen im Zulassungsverfahren bzw. in den Baugenehmigungen zu überprüfen
- Verbesserung der Immissionssituation bei besonders belasteten Räumen
- Beachtung der Schutzbedürfnisse bei der geplanten Innenverdichtung

#### **Flora/Biotopverbund**

- Biotopverbund Kerngebiet und Entwicklungsfläche

#### **Boden**

- Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlags- und Schmelzwasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers
- Erhaltung von Standorten mit natürlicher oder naturnaher Vegetation als für den Bodenschutz wichtige Nutzungsstrukturen
- Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Bodenfunktion durch Versiegelung und Verdichtung
- Verhinderung von Schadstoffeinträgen und / oder -verlagerungen
- Sanierung und Wiedernutzung von Altlastenflächen

## Wasser

- Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Gewässerdynamik und der Selbstreinigungskraft sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Retentionsräume von Oberflächengewässern
- Das Grundwasser ist in seiner Quantität zu erhalten, zu mehren und vor Stoffeinträgen zu schützen

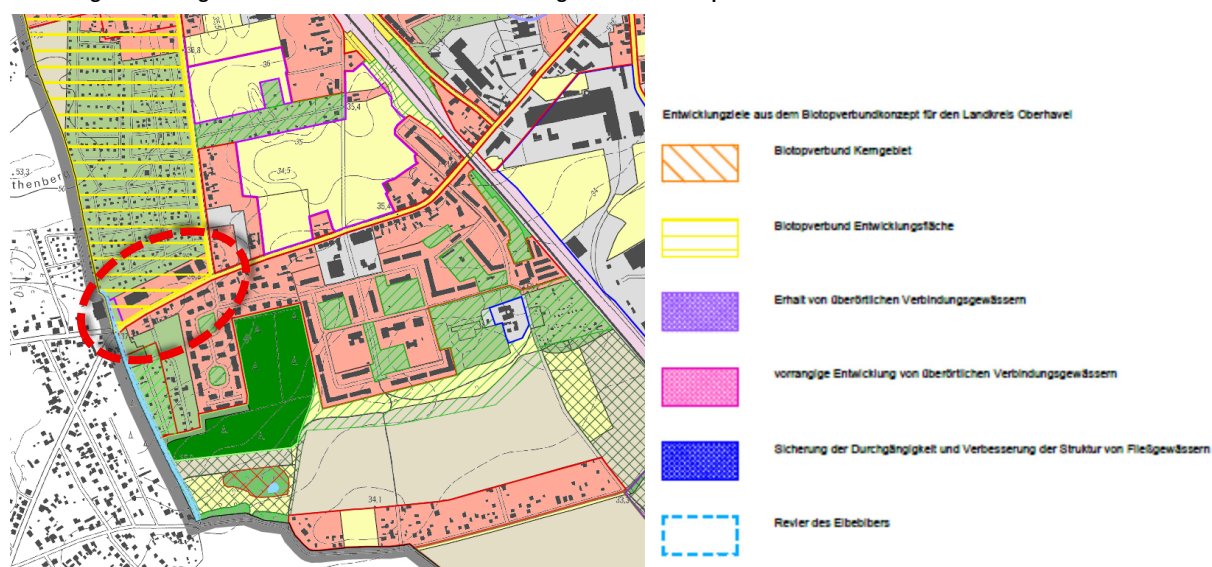
## Klima / Luft

- Erhaltung von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Siedlungsräume
- Minderung und Vermeidung lufthygienischer Belastungen

## Kultur- und Sachgüter

- Gelistete Denkmäler sind zu erhalten und deren Umfeldwirkung ist zu beachten

Abbildung 10: Auszug aus dem Vorentwurf der Fortschreibung des Landschaftsplans



Quelle: Stadt Velten

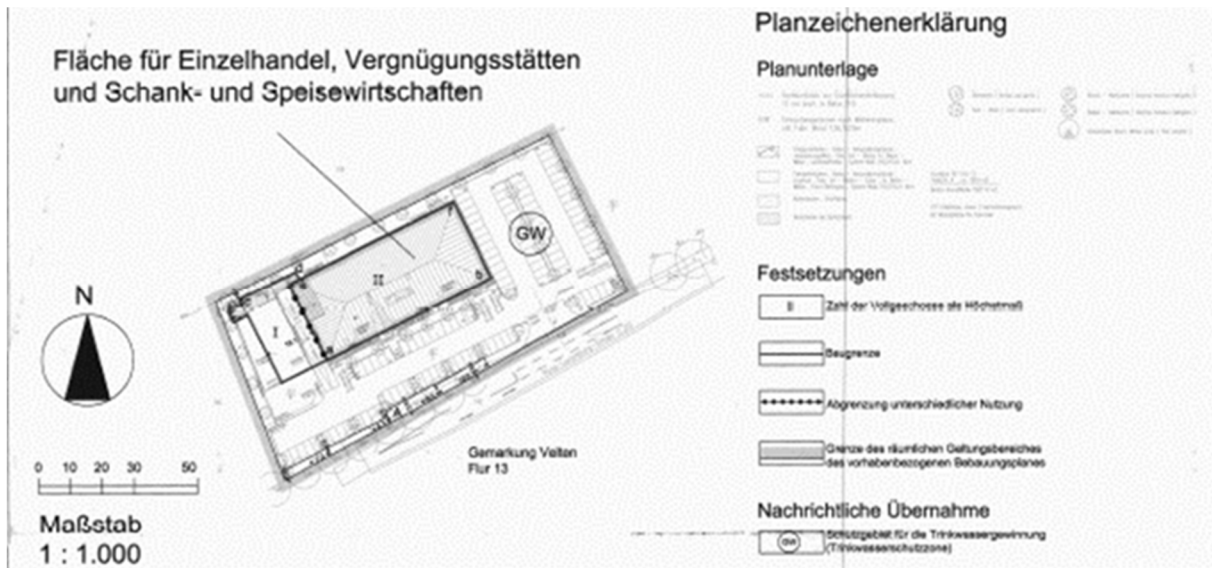
## 3.5 Geltendes Planungsrecht im Plangebiet

### 3.5.1 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

Die Stadt Velten hat im November 2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die überbaubare Grundstücksfläche vorhabenbezogen fest. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe mit 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im ersten Obergeschoss sind Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Der Bebauungsplan setzt auf der Fläche des heutigen REWE-Marktes eine „Fläche für Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Schank- und Speisewirtschaften“ fest. Weitere Festsetzungen betreffen die Anpflanzung von 46 Bäumen, die Fassadenbegründung und die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen.

Das festgesetzte Baugebiet steht im Widerspruch mit dem geplanten Vorhaben, insbesondere bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche und der Größe der Verkaufsflächen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 12.10.2023 gefasst.

Abbildung 11: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39



Quelle: Stadt Velten

### 3.5.2 Bebauungsplan Nr. 41

Der Bebauungsplan Nr. 41 zur Steuerung des Einzelhandels (Bebauungsplan nach § 9 II a BauGB) aus dem Jahr 2016 setzt den Standort als zentralen Versorgungsbereich fest. Zulässig sind nach den Festsetzungen des thematischen Bebauungsplans Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche für das Vorhabengrundstück von 880 m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß Veltener Liste, davon zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen mit insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 zum Vorhabenstandort stehen hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche nicht mehr im Einklang mit den aktuellen Planungszielen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39. Hintergrund ist, dass sich die Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter, insbesondere im Hinblick auf Warenpräsentation, Kundenkomfort, Barrierefreiheit, interne Betriebsabläufe und die Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Standortes, seit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 41 wesentlich verändert haben. Vor diesem Hintergrund soll die planungsrechtliche Steuerung für den Standort neu geordnet und an die aktuellen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen angepasst werden.

## 3.6 Informelle Planungen

### 3.6.1 Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzept

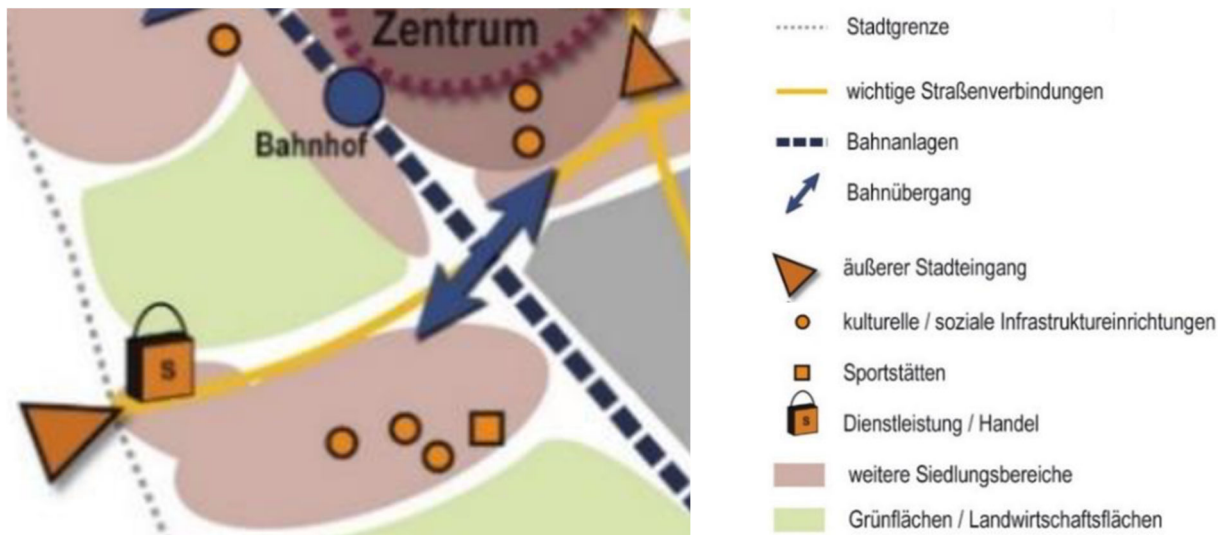
Am 28.11.2002 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten den Selbstbindungsbeschluss (Beschluss Nr. 2002/113) zum „Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzept“ i. d. F. Mai/Oktober 2002 gefasst. Das Konzept sieht für den Geltungsbereich einen Standort für einen Lebensmittelmarkt vor. Alle weiteren Aussagen sind für das Vorhaben nicht relevant.

### 3.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das erste Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2007) wurde bis 2016 fortgeschrieben (INSEK 2015). Das INSEK 2015<sup>6</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“ wird das Plangebiet als Standort für Dienstleistung / Handel dargestellt. Der Standort befindet sich an einem Stadteingang und die Rosa-Luxemburg-Straße wird als wichtige Straßenverbindung dargestellt. Sowohl das Plangebiet als auch der Bereich südlich der Rosa-Luxemburg-Straße werden als Siedlungsbereich dargestellt. Gemäß INSEK 2015 ist dieser Siedlungsbereich grundlegend erneuert und städtebaulich weiter entwickelt worden. Obwohl das INSEK 2015 weiterhin einige städtebauliche und stadträumliche Defizite sieht, konnten zahlreiche städtebauliche Missstände beseitigt und die Attraktivität des Gebietes als Wohnstandort verbessert werden.

Abbildung 12: INSEK 2015: Konstituierende Strukturen (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Velten

Der Bereich nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße wird im Bestand als Grünfläche dargestellt. Laut INSEK ist mit einem erhöhten Wohnungsbedarf in Velten zu rechnen. Im Handlungsfeld „Wohnen und Wohnungsmarkt“ wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet um die Nauener Straße in dieser Grünfläche dargestellt.

Im Handlungsfeld „Wirtschaft und Einzelhandel“ wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die Ausweisung des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ als zentralen Versorgungsbereich hingewiesen.

Das gesamtstädtische Leitbild setzt sich aus einem „Leitsatz“ („Ofenstadt Velten – Tradition trifft Innovation“) und vier Leitbildbereichen zusammen, denen jeweils Entwicklungsziele zugeordnet sind. Diese spiegeln sich auch in Schlüsselmaßnahmen wider. Dem Leitbildbereich „Wohnstandort mit Lebensqualität“ sind u.a. die folgenden Entwicklungsziele zugeordnet:

<sup>6</sup> „Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Velten (INSEK), Fortschreibung 2015“, Gruppe Planwerk, Berlin, September 2016



- Entwicklung neuer Wohngebiete / Wohnraumangebote mit Fokus auf den Bereich westlich des Bahnhofs zur besseren Integration der südlichen und westlichen Quartiere mit dem Zentrum im Sinne einer kompakten Stadt,
- Sicherstellung und Stärkung einer wohnortnahen Versorgung der Wohngebiete (Nahversorgungsstandorte),
- Qualifizierung der Stadteingänge und der Stadteingangsachsen für ein attraktives Ankommen in der Stadt.

Die Entwicklungsziele werden im räumlichen Entwicklungsmodell graphisch dargestellt. Dabei wird der Bereich um die Nauener Straße im direkten Umfeld des Plangebiets als „Entwicklungsbereich Wohnen“ dargestellt.

Im INSEK 2015 konzentriert sich die Handlungsstrategie auf vier Schlüsselmaßnahmen. Schlüsselmaßnahme II ist die „Aufwertung Bahnhof / des Bahnhofsumfeldes in Verbindung mit der Entwicklung des Bereiches Nauener Straße“.

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 sind vor allem das Ziel „Aufwertung und Weiterentwicklung der Stadt als Wohnstandort unter Nutzung der großflächigen Flächenpotenziale“ und die Maßnahmen „Erstellung einer Städtebaulichen Rahmenplanung / Auslobung eines Städtebaulichen Wettbewerbs“ und „Gestaltung des Straßenraums im Eingangsbereich von Velten Süd (Nauener Straße / Rosa-Luxemburg-Straße)“ von Bedeutung.

### **3.6.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>7</sup> (EHK) wurde 2010 beschlossen und 2012 bzw. 2015<sup>8</sup> fortgeschrieben. Die dritte Fortschreibung befindet sich in der Aufstellung. Mit dem EHK formuliert die Stadt Velten ihre Grundsätze und Ziele für ihre Einzelhandelsentwicklung.

Im EHK wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche („Innenstadtzentrum“ und „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“) sowie drei ergänzende, dezentrale Nahversorgungsstandorte („Breite Straße“, „Poststraße“ und „Lindenstraße“) festgelegt. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“.

Gemäß des im EHK formulierten Konzentrationsziels sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und in den dezentralen Nahversorgungsstandorten zu konzentrieren. Die zentrenrelevanten Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren. Die zentrenrelevanten und die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen werden in der „Veltener Liste“ definiert.

Das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain umfasst zwei Teilbereiche, das Plangebiet befindet sich im westlichen Teilbereich. Der Teilbereich hat seinen Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarfsegment. Trotz seiner Stadtrandlage ist der Standort innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes gelegen, liegt im unmittelbaren Anschluss an die Wohnquartiere „Am Kuschelhain“ und ist als städtebaulich integriert und wohnortnah zu bewerten. Der westliche Teilbereich übernimmt eine

---

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

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



Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere des Nahbereiches Velten Süd-West und hat sich zu einem in das gesamte Stadtgebiet ausstrahlenden Einkaufsschwerpunkt entwickelt, der eine dominante Funktion in der gesamtstädtischen Versorgung wahrnimmt.

Nach den Zielen des EHK ist die Versorgungsfunktion dauerhaft sicherzustellen. Falls der Lebensmittelanbieter den Betreiber- und Kundenbedürfnissen nicht mehr gerecht wird, um sich der Wettbewerbssituation stellen zu können, ist eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung ein.

In der 2. Fortschreibung des EHK von 2015 werden Obergrenzen für die Entwicklung der Bestandsmärkte gesetzt. Für einen Lebensmittel-Vollsortimenter, wie das geplante Vorhaben, wird eine Obergrenze von 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inklusive Getränkemarkt; exklusive kleinflächiger Betriebe wie Bäcker/ Fleischer/ Zeitung/ Blume etc.) festgelegt.

Die 2. Fortschreibung des EHK stellt fest, dass das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen mittelfristig zu überprüfen ist. Dies erfolgt derzeit mit der in der Aufstellung befindlichen 3. Fortschreibung.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erweiterung auf 1.950 m<sup>2</sup> überschreitet die in der 2. Fortschreibung vorgesehene Obergrenze von 1.400 m<sup>2</sup>. Diese Abweichung bedarf daher einer gesonderten standortbezogenen Begründung. Maßgeblich ist dabei, dass der Standort als zentraler Versorgungsbereich eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete erfüllt und dass die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung nach den vorliegenden gutachterlichen Erkenntnissen keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte erwarten lässt. In der 2. Fortschreibung wird ebenfalls festgestellt, dass der Bedarf an Verkaufsfläche mit neuen Betriebskonzepten steigt und dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht immer zu einer Angebotsaufwertung führt. Als Beispiele werden breitere Gänge für geräumigeres Einkaufen und für eine verbesserte Barrierefreiheit sowie weniger komprimierte Sortimentspräsentation bei gleichbleibendem Sortimentsumfang genannt. Diese Faktoren sollen bei der 3. Fortschreibung aufgegriffen und berücksichtigt werden. Da die 3. Fortschreibung zum Zeitpunkt der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch nicht vorliegt, wurde die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung in einem Gutachten<sup>9</sup> untersucht.

#### **3.6.4 Verträglichkeitsgutachten Rosa-Luxemburg-Straße**

Wie zuvor bereits ausgeführt, überschreitet die im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Erweiterung die in der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Velten festgelegte Obergrenze überschritten. Daher wurde die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens gutachterlich<sup>10</sup> untersucht.

Nach dem Gutachten steht die Erweiterung der Verkaufsfläche im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR und des Sachlichen Teilplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Prignitz-Oberhavel kann ausgeschlossen werden.

Im Gutachten wird festgestellt, dass sich die Versorgungsfunktion des westlichen Teilbereiches des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain in den vergangenen Jahren deutlich verändert hat. Nach dem Abgang des im östlichen Teilbereich vorgesehenen Lebensmittelmarktes ist diese zusätzlich zu

---

<sup>9</sup> „Verträglichkeitsgutachten Rosa-Luxemburg-Straße“, Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, Januar 2023

<sup>10</sup> „Verträglichkeitsgutachten Rosa-Luxemburg-Straße“, Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH, Berlin, Januar 2023



kompensieren. Die Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere „Velten Süd“ rund um die Johann-Ackermann-Straße wird ebenfalls von dem westlichen Teilbereich übernommen. Zudem ist die angestrebte Entwicklung des Wohnquartiers „Nauener Straße“ mit zukünftig rund 1.530 zusätzlichen Einwohnern zu berücksichtigen. Die Erweiterung des Planvorhabens steht damit im Einklang mit dem Nahversorgungsziel, den mittlerweile erweiterten Versorgungsaufgaben des Teilbereiches „Am Kuschelhain West“ zusätzlich auch für den Nahbereich Süd-West gerecht zu werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Entwicklungsfähigkeit des perspektivisch avisierten Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ und die damit verbundene Stärkung der Innenstadt durch die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters im Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ konterkariert oder gefährdet wird.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die Lage des Standorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, seine ausgeprägte Nahversorgungsfunktion sowie das Ausbleiben nachteiliger Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte. Vor diesem Hintergrund wird das Vorhaben im vorliegenden Einzelfall als städtebaulich verträglich bewertet. Mit dem Planvorhaben sind keine Wechselwirkungen in der Stadt Velten und in den benachbarten Gemeinden/Städten zu erwarten, die zu städtebaulich negativen Auswirkungen führen könnten.

## 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

### 4.1 Vorhaben

Das vorhandene Marktgebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz, Kundenkomfort und Arbeitsbedingungen und soll deswegen durch einen Neubau ersetzt werden. Im Rahmen des Neubaus sollen die vorhandene Stellplatzanlage und die Zufahrt umgestaltet und optimiert werden.

Abbildung 13: Vorhaben: Blick auf den Eingangsbereich



Quelle: Planer in der Pankemühle

#### 4.1.1 Marktgebäude

Das neue Gebäude wird als „Green Building“ mit Dachbepflanzung, PV-Anlage und einem zeitgemäßen Energiekonzept konzipiert und soll durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifiziert werden.

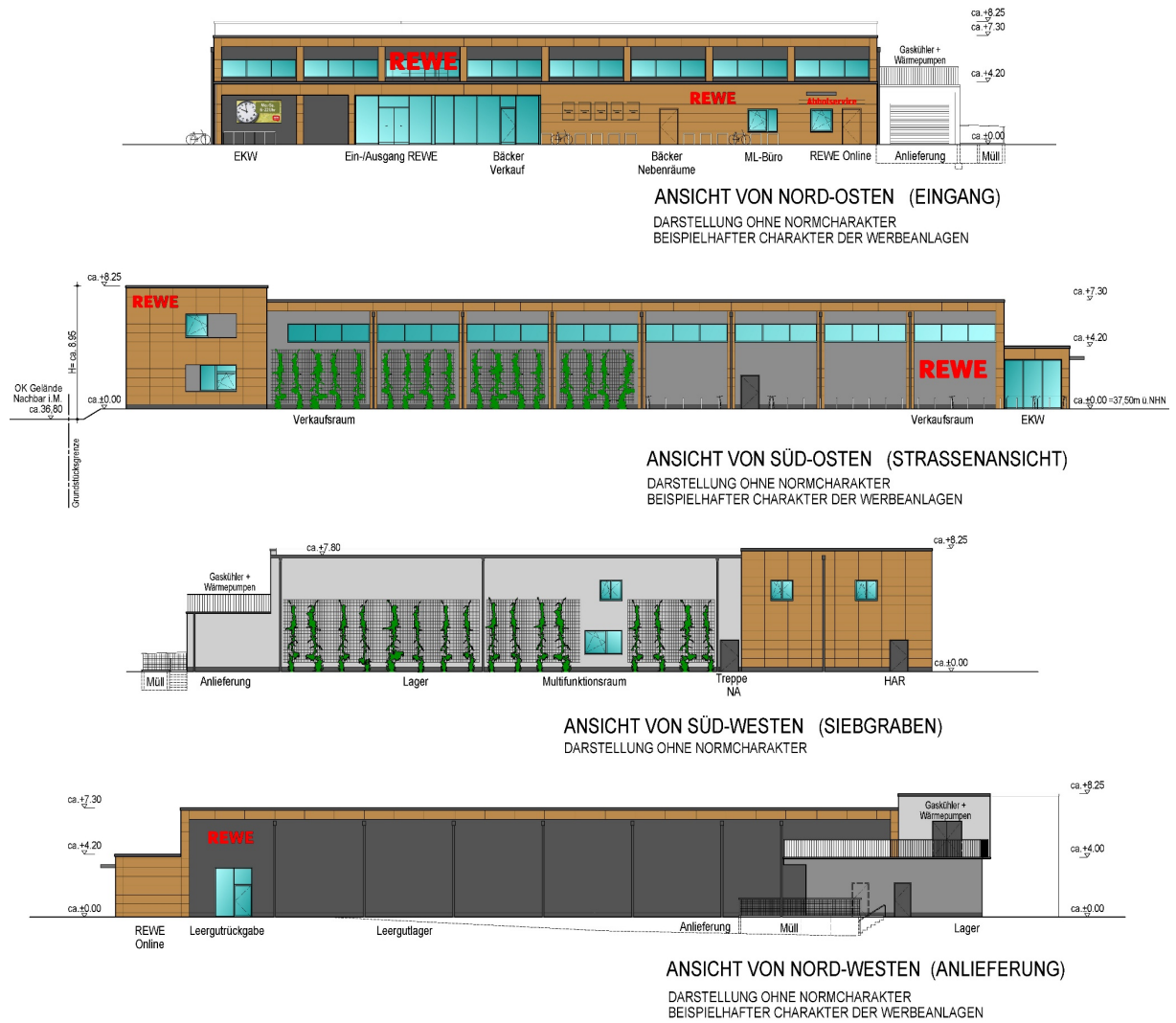
Auf ca. 50 % des Daches des Marktes ist eine Photovoltaikanlage (PV-Module und Wartungsgänge) geplant. Bei entsprechender Witterung kann der Energiebedarf des Marktes im Tagzeitraum durch die PV-Anlage weitestgehend abgedeckt werden. Das Energiekonzept sieht moderne Gebäudetechnik mit Wärmeverbundanlage inkl. Wärmerückgewinnung aus Kälteanlagen vor. Zusammen mit der PV-Anlage kann somit komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet werden.

Weitere Teile der Dachfläche sollen, mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, extensiv begrünt werden. Auf den Südost- und Südwestfassaden sind Fassadenbegrünungen geplant.

Der neue Markt soll ein modernes Äußeres mit gegliederten Fassaden, verschiedenen Oberflächenstrukturen und Farben erhalten. Die Eingangsfassade an der Stellplatzanlage wird durch große Glasflächen gegliedert. Von der Rosa-Luxemburg-Straße kann das Gebäude durch die vorhandene Baumallee – die außerhalb des Grundstücks steht und von der Planung nicht betroffen ist – gesehen werden. Die Fassade entlang der Rosa-Luxemburg-Straße wird durch unterschiedliche Oberflächen und Fenster gegliedert und begrünt. Die südliche Ecke wird durch einen zweigeschossigen Gebäudeteil betont.



Abbildung 14: Vorhaben: Fassaden der Neubau



Quelle: Planer in der Pankemühle

Abbildung 15: Vorhaben: Blick von der Rosa-Luxemburg-Straße

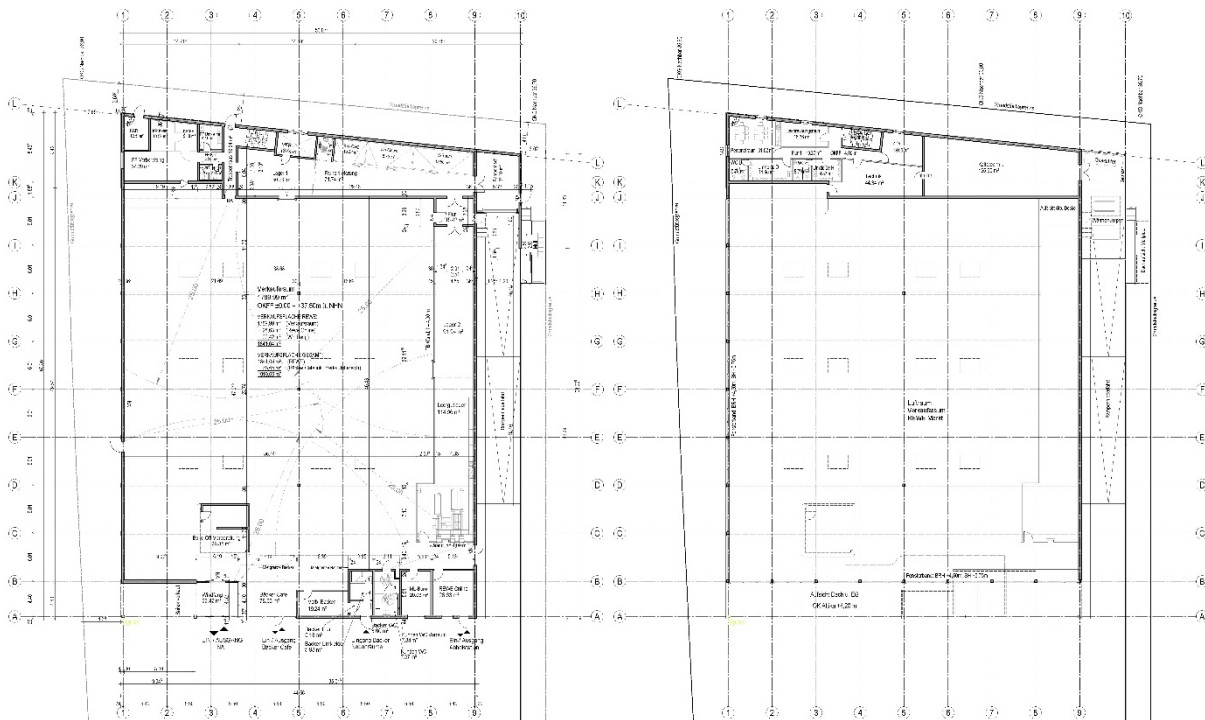


Quelle: Planer in der Pankemühle

Der Lebensmittelmarkt soll durch einen Backshop und eine Abholstation für online bestellte Waren ergänzt werden. Zusammen sind ca. 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Im Erdgeschoss befinden sich zudem die Lagerflächen, eine barrierefreie Kundentoilette, das Marktleiterbüro und die Nebenräume des Backshops. Die Sozialräume der Mitarbeiter und die Gebäudetechnik sind im Obergeschoss geplant. Insgesamt ist eine Geschossfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> vorgesehen.

An den für Kunden sichtbaren Fassadenflächen werden Werbeanlagen als unbeleuchtete und selbstleuchtende Schriftzüge sowie verschiedene sonstige Werbeelemente angebracht. Zudem sind ein bis zu 10 m hoher Pylon, fünf Werbefahnen und eine Einfahrtsstele geplant.

Abbildung 16: Vorhaben: Grundrisse



Quelle: Planer in der Pankemühle

### 4.1.2 Prüfung Freizeitnutzung

Das Obergeschoss des vorhandenen Gebäudes wird von einer Bowlingbahn und einer Spielhalle genutzt. Im Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabenträger aufgefordert zu prüfen, ob weiterhin eine Freizeitnutzung/Bowlingbahn im Obergeschoss/Teilgeschoss umgesetzt werden kann.

Geprüft wurden die Auswirkungen auf die Konstruktion des Gebäudes (Anforderungen an Statik und Schallschutz), auf den Stellplatzbedarf, auf den Immissionsschutz und auf die Wirtschaftlichkeit.

#### 1. Anforderungen an Tragwerk und Schallschutz

Die Unterbringung einer Freizeitnutzung, insbesondere einer Bowlingbahn, im Obergeschoss bzw. Teilgeschoss ist mit besonderen Anforderungen an Tragwerk, Schwingungs- und Erschütterungsschutz sowie an den baulichen Schallschutz verbunden. Ursache hierfür sind insbesondere die Bahntechnik, die zugehörigen Maschinenanlagen, die Ballrückläufe sowie die nutzungstypischen dynamischen Einwirkungen. Diese Anforderungen gehen deutlich über diejenigen hinaus, die für eine Handelsnutzung mit zugeordneten Neben- und Technikräumen erforderlich sind.

Im vorliegenden Vorhaben würde die Beibehaltung einer solchen Nutzung zusätzliche konstruktive Maßnahmen erfordern. Hierzu zählen insbesondere eine verstärkte Ausbildung tragender Bauteile,



Maßnahmen zur Schwingungs- und Erschütterungskopplung sowie erhöhte Anforderungen an den Luft-, Tritt- und gegebenenfalls Körperschallschutz. Hierdurch würden sich nicht nur die bauliche Komplexität, sondern auch die Investitions- und Folgekosten des Vorhabens deutlich erhöhen.

Aus Sicht des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude in erster Linie auf die Neuerrichtung bzw. Reorganisation eines modernen Lebensmittelfachmarktes mit den hierfür erforderlichen Betriebs-, Lager-, Technik- und Sozialflächen ausgerichtet ist. Die zusätzliche Integration einer obergeschossigen Freizeitnutzung würde dieses Konzept in konstruktiver und technischer Hinsicht erheblich erschweren.

Fazit: Die Prüfung zeigt, dass die Beibehaltung einer Freizeitnutzung im Obergeschoss mit erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Statik, Schwingungsschutz und baulichen Schallschutz verbunden wäre. Die hierfür erforderlichen Anpassungen würden die bauliche und wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens wesentlich belasten. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Integration einer solchen Nutzung in das Vorhaben daher nicht darstellbar.

## **2. Stellplatzbedarf**

Für das Vorhaben ist die nach den einschlägigen Regelungen erforderliche Zahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen nachzuweisen. Maßgeblich ist dabei der jeweilige nutzungsbezogene Bedarf. Bei einer Kombination aus Lebensmittelfachmarkt, Freizeitnutzung und Spielhalle erhöht sich der Stellplatzbedarf gegenüber einer reinen Handelsnutzung deutlich, da für die unterschiedlichen Nutzungen jeweils eigenständige Nachfrage- und Spitzenzeiten zu berücksichtigen sind. Eine gemeinsame Anrechnung von Stellplätzen kommt nur insoweit in Betracht, als sich die Nutzungszeiten und Stellplatzspitzen tatsächlich überlagern oder gegenseitig ergänzen; dies ist bei einer tagsüber geprägten Handelsnutzung einerseits und freizeitbezogenen Abend- und Nachtspitzen andererseits nur eingeschränkt der Fall.

Hinzu kommt, dass eine Freizeitnutzung mit zusätzlichem Besucherverkehr in den Abend- und Nachtstunden verbunden ist. Die Freizeitnutzung führt dabei nicht nur zu einem zusätzlichen Stellplatzbedarf, sondern auch zu einer zeitlichen Ausdehnung der Nutzung der Stellplatzanlage in die Abend- und Nachtstunden. Dadurch entstehen zusätzliche Zu- und Abfahrtsbewegungen in einem besonders immissionsschutzrechtlich sensiblen Zeitraum. Die nur eingeschränkt mögliche gemeinsame Nutzung von Stellplätzen entlastet daher die Grundstücksorganisation nicht in einem Maße, das die zusätzlichen verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ausgleichen könnte. Dadurch steigen nicht nur die Anforderungen an die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, sondern auch an deren Erreichbarkeit, Anordnung und verkehrliche Organisation auf dem Grundstück. Dies betrifft insbesondere die Führung der Zu- und Abfahrten, die interne Verkehrsabwicklung sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den betriebsnotwendigen Abläufen des Lebensmittelmartkes.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die verfügbaren Grundstücksflächen zugleich für die Marktstellplätze, die Kundenerschließung, die Anlieferung und die betriebliche Funktionsfähigkeit des Vorhabens vorgehalten werden müssen. Zusätzliche Stellplatzanforderungen für eine Freizeitnutzung würden diese Flächenkonkurrenz weiter verschärfen und die Grundstücksorganisation deutlich komplizieren.

Fazit: Die Beibehaltung einer Freizeitnutzung würde zu einem erhöhten und zeitlich erweiterten Stellplatz- und Verkehrsbedarf führen. Die hierfür erforderlichen Flächen und organisatorischen Anforderungen stünden in einem deutlichen Spannungsverhältnis zu den betrieblichen Erfordernissen des geplanten Lebensmittelfachmarktes. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine geordnete und funktionsgerechte Grundstücksorganisation bei gleichzeitiger Integration einer Freizeitnutzung daher nicht darstellbar.

## **3. Immissionsschutz**



Die Beibehaltung einer Freizeitnutzung in Form einer Bowlingbahn und einer Spielhalle ist auch unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten kritisch zu bewerten. Während der geplante Lebensmittelfachmarkt im Wesentlichen auf einen Tagbetrieb ausgerichtet ist, liegt der Schwerpunkt freizeitbezogener Nutzungen typischerweise in den Abend- und Nachtstunden. Damit geht eine zeitliche Ausweitung der Nutzung in einen besonders empfindlichen Beurteilungszeitraum einher.

Für die Nachtzeit ab 22:00 Uhr gelten im Anwendungsbereich der TA Lärm strengere Anforderungen als am Tag; maßgeblich ist hierbei insbesondere die lauteste Nachtstunde. Zusätzliche Freizeitnutzungen können in diesem Zeitraum zu relevanten Geräuschbeiträgen führen, insbesondere durch Zu- und Abfahrtsverkehr, Parkplatzbewegungen, Türenschnellen, Publikumsverkehr sowie aufenthaltsbezogene Geräusche im Eingangs- und Stellplatzbereich. Im vorliegenden Standortkontext ist daher von einer erhöhten Konflikthanfälligkeit gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auszugehen.

Hinzu kommt, dass für den geplanten Markt bereits schallmindernde Maßnahmen erforderlich sind, um die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sicher einzuhalten. Hierzu zählen insbesondere die Begrenzung der Öffnungszeiten auf den Tagbetrieb, der Ausschluss nächtlicher Anlieferungen sowie weitere technische und bauliche Minderungsmaßnahmen. Eine zusätzliche Freizeitnutzung mit regelmäßigem Abend- und Nachtbetrieb würde dieser auf Lärminderung ausgerichteten Betriebsorganisation entgegenwirken und die immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation am Standort weiter verschärfen.

Fazit: Die Beibehaltung einer Freizeitnutzung wäre mit zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen verbunden. Insbesondere der regelmäßige Besucherverkehr in den Abend- und Nachtstunden würde die Lärmsituation im Umfeld des Vorhabens verschärfen und die Genehmigungsfähigkeit des Gesamtvorhabens erschweren. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Integration einer solchen Nutzung im gegebenen Standort- und Quartierskontext daher nicht darstellbar.

#### **4. Wirtschaftlichkeit**

Die Beibehaltung einer Freizeitnutzung würde nicht nur zusätzliche bauliche und technische Anforderungen auslösen, sondern auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens erheblich belasten. Dies betrifft insbesondere den Mehraufwand für konstruktive Verstärkungen, schalltechnische Maßnahmen, gegebenenfalls angepasste Erschließungs- und Rettungswegekonzepte sowie zusätzliche Anforderungen an Stellplätze und Grundstücksorganisation. Diese Anforderungen gehen deutlich über das hinaus, was für die Realisierung eines marktüblichen Lebensmittelfachmarktes erforderlich ist.

Aus Sicht des Vorhabens steht der mit der Freizeitnutzung verbundene zusätzliche bauliche und betriebliche Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zu dem hierdurch erzielbaren wirtschaftlichen Nutzen. Die Integration einer Bowlingbahn oder vergleichbaren Freizeitnutzung würde daher die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens wesentlich beeinträchtigen und die Umsetzung des auf den Lebensmittelmarkt ausgerichteten Nutzungskonzepts erschweren.

#### **5. Ergebnis der Prüfung:**

Im Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde der Vorhabenträger aufgefordert zu prüfen, ob die bestehende Freizeitnutzung im Obergeschoss bzw. Teilgeschoss des Gebäudes weiterhin umgesetzt werden kann. Geprüft wurden die Auswirkungen auf Konstruktion und Schallschutz, Stellplatzbedarf, Immissionsschutz sowie Wirtschaftlichkeit.

Die Prüfung zeigt, dass die Beibehaltung einer Freizeitnutzung mit erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Tragwerk, Schwingungs- und Schallschutz, Stellplatzorganisation sowie an den Immissionsschutz verbunden wäre. Hinzu treten zusätzliche betriebliche und wirtschaftliche Belastungen, die über die Anforderungen eines marktüblichen Lebensmittelfachmarktes deutlich hinausgehen.

Unter Berücksichtigung dieser technischen, verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Integration einer Freizeitnutzung in das Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand nicht darstellbar.

### 4.1.3 Stellplatzanlage

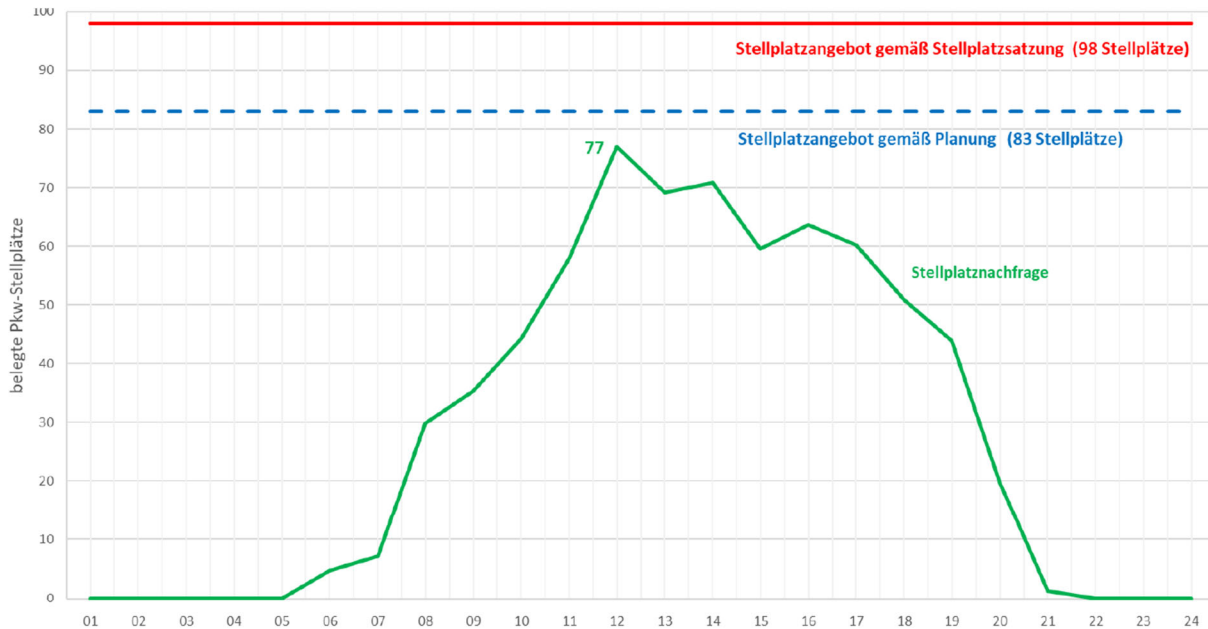
Im Rahmen des Vorhabens soll die vorhandene Stellplatzanlage neu geordnet werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Velten ist ein Kfz-Stellplatz (ST) je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Fahrrad-Abstellplatz (FST) je 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche herzustellen. Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> sind somit ca. 98 Kfz-Stellplätze und ca. 13 Fahrrad-Abstellplätze erforderlich. Gemäß § 87 Abs. 4 BbgBO können bis zu einem Fünftel der notwendigen Kfz-Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen Kfz-Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder zu ersetzen. Demnach könnte die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf 79 reduziert werden, wenn die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze auf 76 erhöht würde.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind insgesamt 83 Kfz-Stellplätze geplant. 15 Kfz-Stellplätze sind durch 60 Fahrrad-Abstellplätze ersetzt worden. Von den Kfz-Stellplätzen werden zwei als barrierefreie Stellplätze und drei als „Eltern-Kind-Stellplätze“ mit größerer Breite hergestellt. Zwei Kfz-Stellplätze sind bereits im Bestand mit Ladestationen für Elektromobilität ausgerüstet.

Im Zuge des Verkehrsgutachtens<sup>11</sup> wurde die Auslastung der vorhandenen Stellplatzanlage untersucht (siehe Kapitel 2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)) und der zukünftige Bedarf prognostiziert. Im Gutachten wird eine maximale Belegung von 77 Kfz-Stellplätzen ermittelt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten 83 Kfz-Stellplätze ausreichen, um den Bedarf zu decken.

Abbildung 17: Erwartete Stellplatzauslastung Vorhaben



Quelle: W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH

Im zentralen Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“, wo sich das Vorhaben befindet, wird die vorhandene Stellplatzanlage von mehreren Märkten – REWE, Aldi und KiK – gemeinsam genutzt. Alle

<sup>11</sup> „Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße in Velten“, W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH, Potsdam, 16.02.2026



Märkte nutzen eine gemeinsame Zufahrt von der Rosa-Luxemburg-Straße. Kunden des Nahversorgungszentrums kaufen in den verschiedenen Märkten ein, belegen jedoch nur einen Stellplatz. Dadurch fällt der Stellplatzbedarf des Nahversorgungszentrums insgesamt geringer aus, als wenn die einzelnen Märkte jeweils isoliert betrachtet würden.

Im Verkehrsgutachten wurde der erwartete Bedarf für das gesamte Nahversorgungszentrum ermittelt. Auf dem Grundstück des Aldi-Marktes sind 70 Kfz-Stellplätze im Bestand vorhanden, auf dem Grundstück des KiK-Marktes 13. Zusammen mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen 83 Kfz-Stellplätzen werden zukünftig 166 Kfz-Stellplätze vorhanden sein. Im Verkehrsgutachten wird aber nur eine maximale Belegung von 129 Kfz-Stellplätzen ermittelt. Somit werden zukünftig ausreichend Kfz-Stellplätze für das gesamte Nahversorgungszentrum zur Verfügung stehen.

Die Bushaltestelle „Velten, Kuschelhain“ befindet sich unmittelbar am Plangebiet. Die Haltestelle wird im 20-Minuten-Takt durch die Linie 824 bedient. Das Nahversorgungszentrum ist umgeben von Wohngebieten und ist für viele Einwohner der angrenzenden Quartiere fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Fahrrad und zu Fuß fällt der Bedarf an Kfz-Stellplätzen zusätzlich geringer aus.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze sowie deren Herstellung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Warenanlieferung erfolgt über eine ca. 1,25 m abgesenkte Laderampe auf der Nordseite des Marktgebäudes. Lieferfahrzeuge erreichen diese über die Zufahrt an der Rosa-Luxemburg-Straße und die Fahrgassen der Stellplatzanlage. Die Anordnung der Kundenstellplätze berücksichtigt die Schleppkurven der Lieferfahrzeuge, sodass keine zusätzlichen Flächen freigehalten oder versiegelt werden müssen.

Im Bereich der Laderampe ist eine überdachte Fläche für Wertstoffsammelbehälter geplant. Dadurch können die Wertstoffsammelbehälter vom Marktgebäude aus erreicht werden und die versiegelte Fläche der Laderampe doppelt genutzt werden. Die Fahrzeuge der Müllentsorgung erreichen die Wertstoffsammelbehälter auf dem gleichen Weg wie die Lieferfahrzeuge, über die Zufahrt von der Rosa-Luxemburg-Straße und die Stellplatzanlage. Die innere Erschließung des Grundstücks ist damit so organisiert, dass Anlieferung, Entsorgung und Kundenverkehr über die vorhandene Haupteerschließung funktionsgerecht abgewickelt werden können.

Die erst vor wenigen Jahren neu errichteten Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers sollen unterhalb der geplanten Stellplatzanlage erhalten bleiben. Die Pflasteroberflächen werden jedoch wegen der Neuausrichtung der Stellplätze und Fahrgassen erneuert. Die Pflasterbeläge werden luft- und wasserdurchlässig ausgeführt, und zwar mit Verbundsteinpflaster im Bereich der Fahrgassen sowie mit Sickerpflaster im Bereich der Stellplätze.

Die vorhandene freistehende Trafostation an der Ostseite des Grundstücks wird erhalten.

Die Neuordnung der Stellplatzanlage wird so geplant, dass möglichst viele vorhandene Bäume erhalten werden können. Um die notwendige Anzahl an Stellplätzen herstellen zu können, ist der Erhalt aller vorhandenen Bäume nicht möglich. Als Kompensation werden neue Bäume auf der Stellplatzanlage gepflanzt. Bei der Neupflanzung müssen die vorhandenen unterirdischen Versickerungsanlagen berücksichtigt werden.

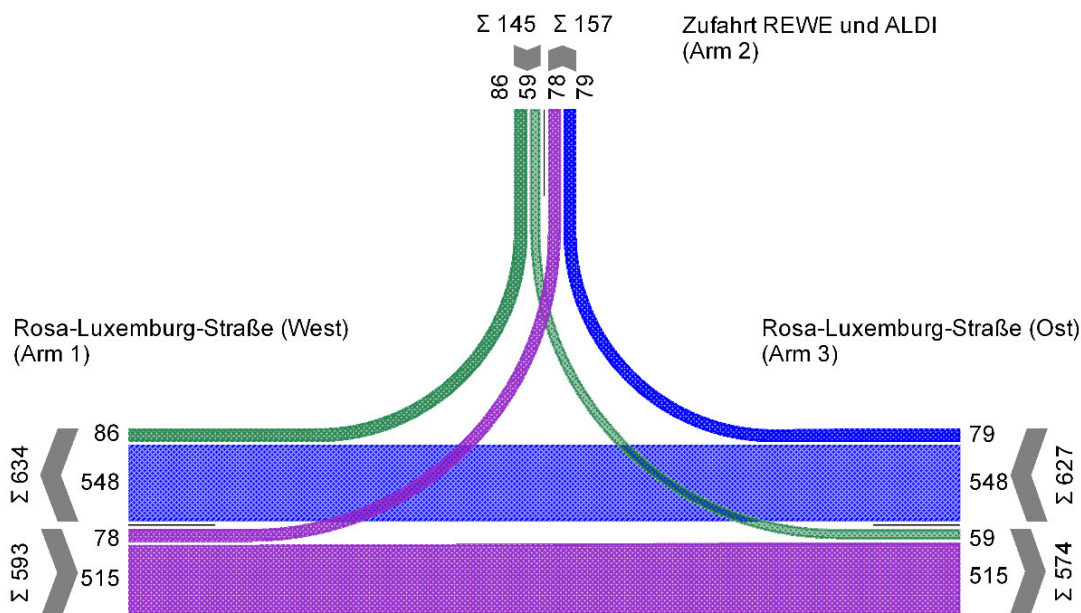
Zum Schutz der vorhandenen Alleebäume an der Rosa-Luxemburg-Straße wurde der Baukörper so weit von der Straße abgerückt, dass der Kronentraufbereich der Bäume von Gründungsbauteilen freigehalten werden kann.

#### 4.1.4 Zufahrt

Die Hauptzufahrt des zentralen Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ befindet sich auf dem Vorhabengrundstück. Die Zufahrt wird im Bestand von den benachbarten Einzelhandelsbetrieben mitbenutzt. Auch zukünftig soll die Grundstückszufahrt als Hauptzufahrt für das Nahversorgungszentrum dienen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten<sup>12</sup> erstellt, in dem die zukünftige Belastung der Zufahrt untersucht wurde. Im Ergebnis wurden für die Knotenpunktzufahrten die Qualitätsstufen „A“ bzw. „D“ gemäß HBS 2015<sup>13</sup> ermittelt. Für die geplante Grundstückszufahrt an der Rosa-Luxemburg-Straße konnte somit der Nachweis einer ausreichenden Kapazität erbracht werden.

Abbildung 18: Erwartete Knotenstrombelastungen in der nachmittäglichen Spitzenstunde



Quelle: W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH

Im Bereich der Fahrrad- und Fußgängerquerung weist die Zufahrt eine Breite von im Mittel rund 25 m auf. Aufgrund der großen Querungslänge für Radfahrer und Fußgänger kann es zu kritischen Situationen mit dem Kfz-Verkehr kommen. Daher soll die Zufahrt im Rahmen der Neuordnung optimiert werden. Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger sollen verbessert und der Versiegelungsgrad soll verringert werden. Hierdurch wird zugleich der im Bestand vorhandenen Konfliktsituation zwischen ein- und ausfahrendem Kfz-Verkehr sowie querenden Fuß- und Radverkehr Rechnung getragen.

Für die Dimensionierung der Zufahrt ist der Lieferverkehr maßgebend. Geprüft wurde sowohl der Lieferverkehr des REWE-Marktes im Plangebiet als auch der des benachbarten Marktes. Die Zufahrt wurde entsprechend der notwendigen Schleppkurven für einen Sattelzug entworfen. Die Erschließung des Lieferverkehrs über die Grundstückszufahrt und die inneren Fahrgassen wurden bei der Anordnung der

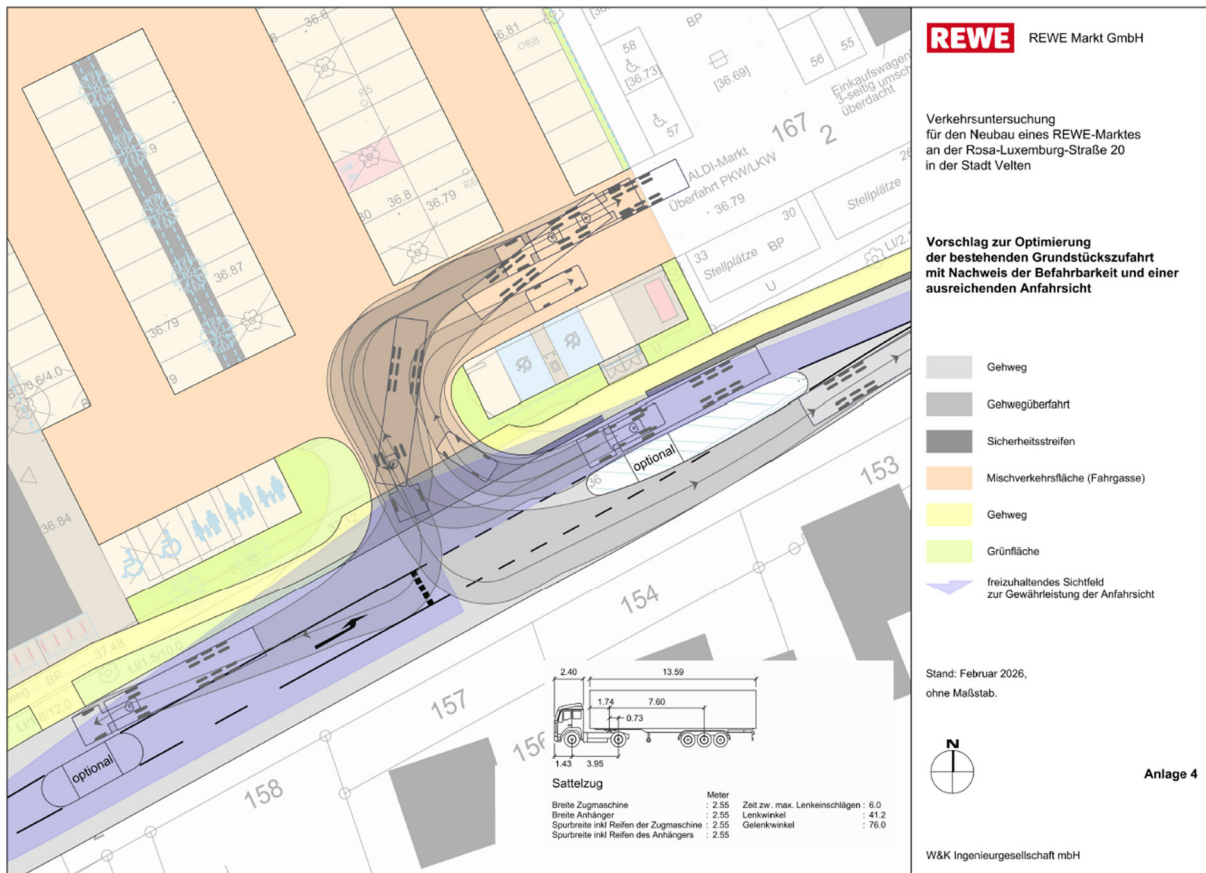
<sup>12</sup> „Verkehrsuntersuchung für den Neubau eines REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße in Velten“, W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH, Potsdam, 16.02.2026

<sup>13</sup> „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Teil 5 – Stadtstraßen, Ausgabe 2015“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2015



Stellplätze und Fahrbahnbeziehungen berücksichtigt, sodass die Funktionsfähigkeit der inneren Erschließung gewährleistet werden kann.

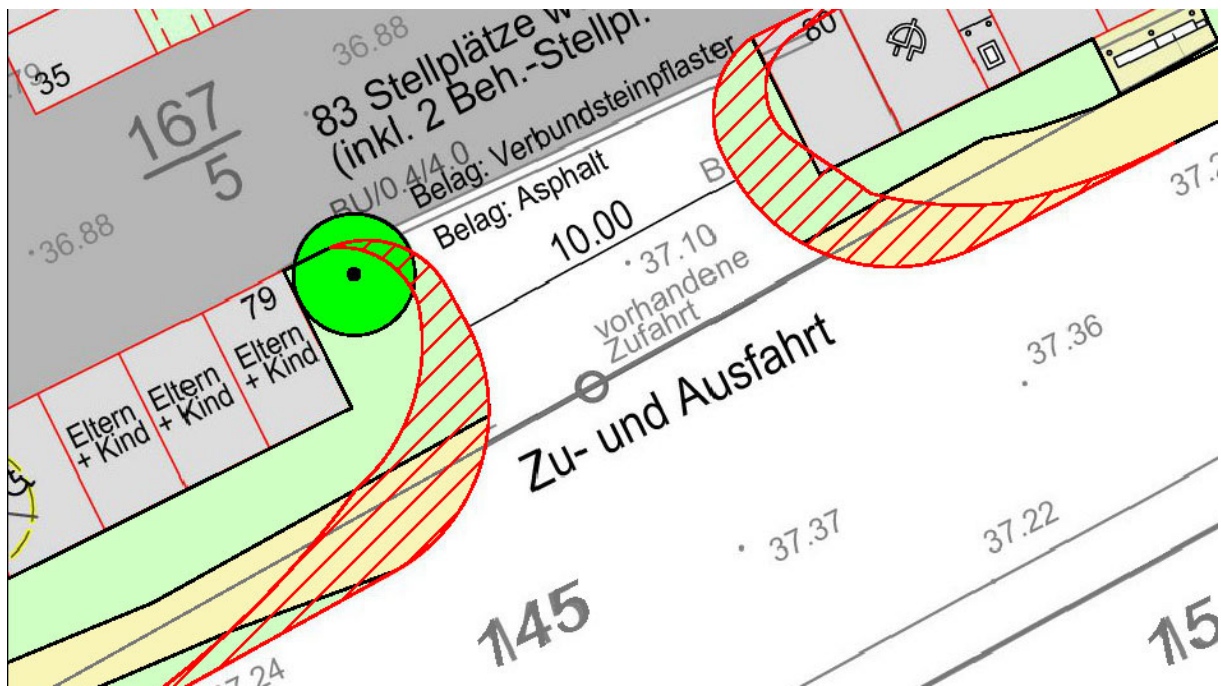
Abbildung 19: Optimierung der Grundstückszufahrt



Quelle: W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr- und Infrastrukturplanung mbH

Durch die geplante Optimierung kann die Zufahrt kompakter ausgebildet und um ca. 65 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Ca. 30 m<sup>2</sup> davon können entsiegelt werden. Die Querungslängen für Fußgänger und Radfahrer können deutlich verkürzt werden.

Abbildung 20: Optimierung der Grundstückszufahrt – angepasste Bereiche



#### 4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist zusammen mit dem Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im VEP werden das geplante Vorhaben und die Erschließung dargestellt.

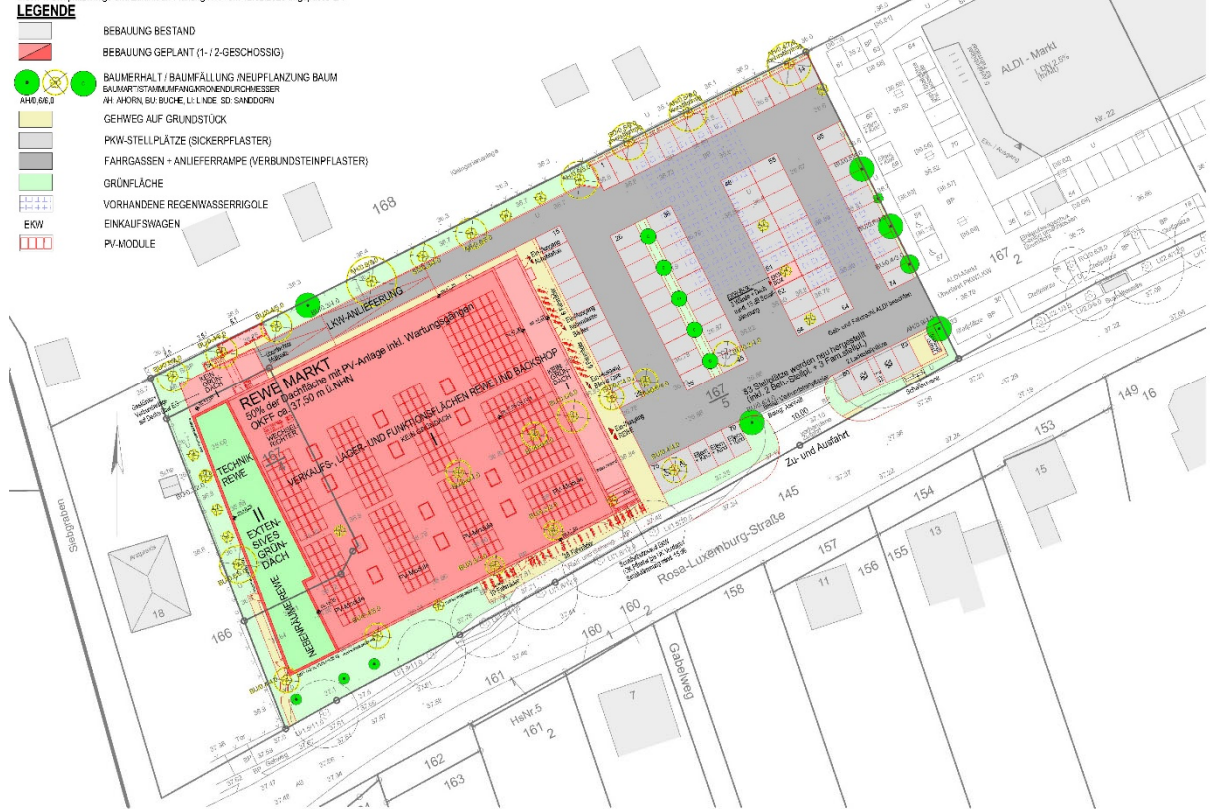


Abbildung 21: Vorhaben- und Erschließungsplan

V 1577 0804 LAGEPLAN - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
Index 2: Ergänzung PV-Module + Grundach/ Änderung Darstellung Bäume, Verlagerung Eltern-Kind-Stellplatz von Nr.1 zu Nr.62 / LA  
Index 3: Darstellung der Straßenbäume entlang Neubau geändert / LA  
Index 4: Stellplatzanlage und Zufahrt an Planung ITN vom 12.02.2028 angepasst / LA

M 1:500 18.02.2026/ LA

Plangrundlage: örtliche Vermessung vom Juni 2023, Vermessungsbüro Sydow & Scheu



Quelle: Planer in der Pankemühle



## 5 Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes Rosa-Luxemburg-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters geschaffen werden.

Im Aufstellungsbeschluss wird der Vorhabenträger aufgefordert zu prüfen, ob Festsetzungen umgesetzt werden können zu:

- a) einer Freizeitnutzung/Bowlingbahn im Obergeschoss/Teilgeschoss
- b) einer Fassadenbegrünung,
- c) einer Photovoltaik oder Dachbegrünung,
- d) Baumpflanzungen auf dem Parkplatz.

In der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird die Begrünung der Südwest- und der Südostfassaden festgesetzt. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird in der textlichen Festsetzung Nr. 11 geregelt. Die Dachbegrünung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 und die Anpflanzung von Bäumen in der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzt.

Die im Bestand vorhandene Freizeitnutzung wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass ihre Beibehaltung mit erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Konstruktion, Schallschutz, Stellplatzorganisation, Immissionsschutz und Wirtschaftlichkeit verbunden wäre. Nach derzeitigem Planungsstand ist ihre Integration in das geplante Vorhaben daher nicht darstellbar.

Siehe hierzu auch Kapitel 4.1.2 Prüfung Freizeitnutzung.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Da der Bestandsmarkt den derzeitigen Anforderungen nicht mehr entspricht, soll das vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird das neue Gebäude im Südwesten des Plangebiets platziert. Im Nordosten sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzanlage vor.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen modernen, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einem Backshop vor. Um den derzeitigen Anforderungen an Barrierefreiheit, Kundenkomfort und Arbeitsbedingungen zu entsprechen, ist eine Verkaufsfläche von bis zu 1.950 m<sup>2</sup> geplant. Das Plangebiet befindet sich im Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten<sup>14</sup> sind nahversorgungsrelevante Sortimente hier zulässig. Das nahversorgungsrelevante Sortiment wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert und in der „Veltener Liste“ aufgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt den Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenkonkret um. Als Art der baulichen Nutzung wird daher nach § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die

---

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



zulässige Nutzung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 als Einzelhandelsbetriebe mit Backshop sowie Stellplatzanlagen konkretisiert. Weiterhin werden das Sortiment und die zulässige Verkaufsfläche definiert.

### Textliche Festsetzung Nr. 1

***Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Velten der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velten („Veltener Liste“) und mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.950 m<sup>2</sup> sowie Stellplatzanlagen zulässig.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO**

### Sortimentsliste für die Stadt Velten

Einkaufsanlass	Sortimente/Dienstleistungen	Nr. nach WZ 2008 <sup>15</sup>	Vollständige Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>16</sup>
Nahversorgungsrelevante Sortimente			
Periodischer Bedarf	Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren	47.11	EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie
		47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
	Drogerie-, Kosmetikwaren – ohne Parfümwaren	47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
	Tierfutter - ohne Tierbedarf, lebende Tiere/ Aquaristik	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: EH mit Futtermittel für Haustiere / OHNE EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik)

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche (GR) wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt (Baukörperfestsetzung). Um das geplante Einzelhandelsgebäude errichten zu können, wird ein Baufenster mit einer Fläche von ca. 2.970 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf das festgesetzte sonstige Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 6.883 m<sup>2</sup> entspricht dies einer rechnerischen Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,43.

<sup>15</sup> Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Dezember 2008

<sup>16</sup> Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Dezember 2008



Für das geplante Einzelhandelsgebäude ist eine Geschossfläche von ca. 3.180 m<sup>2</sup> vorgesehen. Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine maximale zulässige Geschossfläche (GF) von 3.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bezogen auf das festgesetzte sonstige Sondergebiet entspricht dies einer rechnerischen Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,46.

Für den zweigeschossigen Teil des geplanten Gebäudes ist eine Höhe von 8,25 m über Gelände vorgesehen. Um das Vorhaben umsetzen zu können, wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Oberkante Gebäude von 46,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8,5 m über Gelände.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche entspricht einer rechnerischen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,4 und liegt damit deutlich unter der Obergrenze für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche reicht für die sonstigen erforderlichen Versiegelungen, die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 50 % („GRZ-II“ hier 0,6) nicht aus. Insbesondere die für den Einzelhandel notwendigen Kundenstellplätze, erfordern eine höhere Versiegelung der privaten Flächen. Daher wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für die festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung ermöglicht, die einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 entspricht.

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 ist eine GRZ II von bis zu 0,85 festgesetzt. Die tatsächlich vorhandene Versiegelung im Bestand entspricht jedoch einer GRZ II von 0,9. Mit der vorliegenden Planung wird daher keine gegenüber dem Bestand weitergehende tatsächliche Versiegelung vorbereitet, sondern die planungsrechtliche Steuerung an die vorhandene Grundstücksnutzung und die funktionalen Erfordernisse des Vorhabens angepasst. Die damit verbundene planungsrechtliche Erhöhung wird durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere Baumpflanzungen und weitere Begrünungsmaßnahmen, abgemildert (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

## **Textliche Festsetzung Nr. 2**

***Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**

## **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i V m § 23 Abs. 3 BauNVO als Baukörperausweisung durch Baugrenzen. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden sowohl innerhalb des Grundstücks sowie gegenüber den benachbarten privaten Grundstücksflächen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird zum Zwecke der Müllentsorgung außerhalb der zulässigen Grundfläche eine unterirdische Baugrenze für einen Müllsammelstandort zeichnerisch festgesetzt.

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrrad-Abstellplätze sowie deren Herstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Nebenanlagen wie z. B. Stellplätze sind grundsätzlich überall auf dem Grundstück zulässig. Um sicherzustellen, dass die Stellplatzanlage und die Fahrrad-Abstellplätze an dem dafür vorgesehenen Ort hergestellt werden, wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung



Stellplätze (St) festgesetzt. Um sicherzustellen, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wird festgesetzt, dass die Kfz-Stellplätze und die Fahrrad-Abstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Rosa-Luxemburg-Straße erschlossen.

Entlang der Rosa-Luxemburg-Straße verläuft ein straßenbegleitender öffentlicher Fußweg, der sich teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet. Um diesen zu sichern, wird die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt. Soweit sich Teilflächen der festgesetzten Verkehrsfläche derzeit noch innerhalb des Vorhabengrundstücks befinden, erfolgt die eigentumsrechtliche Neuordnung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens. Die Überführung der betroffenen Flächen in öffentliche Eigentum sowie die hierfür erforderlichen Regelungen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Um auf mögliche zukünftige Änderungen des Straßenausbaus ohne ein Planänderungsverfahren reagieren zu können, ist die Einteilung der Verkehrsfläche in Gehweg und Radweg nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird eine Klarstellung aufgenommen.

### **Klarstellung**

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

Die Straßenbegrenzungslinie entlang der Rosa-Luxemburg-Straße überschneidet sich mit der Geltungsbereichsgrenze und ist graphisch nicht darstellbar. Um die Straßenbegrenzungslinie planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze in diesen Bereich zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

### **Textliche Festsetzung Nr. 4**

***Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 zugleich Straßenbegrenzungslinie.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

Die stadttechnische Erschließung des Plangebiets ist gesichert (siehe Kapitel 2.6).

In der südöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich ein Transformatorenhaus, das auch langfristig erhalten bleiben soll. Um das Transformatorenhaus planungsrechtlich zu sichern, wird an dieser Stelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elekttrizität“ festgesetzt.



## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 von 2006 als auch in der hier vorliegenden 1. Änderung wird eine erweiterte GRZ von 0,85 festgesetzt. Damit begründet das geplante Vorhaben keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bisher geltenden Baurecht. Auch sind keine sonstigen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder in die Belange des Artenschutzes durch das Vorhaben zu erwarten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 wurde ein wasserdurchlässiger Aufbau der Stellplatzanlage festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die Bodenversiegelung möglichst geringgehalten und eine möglichst gute Niederschlagswasserversickerung gewährleistet. Auf diese Weise soll die Grundwasseranreicherung ermöglicht und die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen gesichert werden. Bei Starkregenereignissen werden die örtlichen Abwassersysteme durch die verbesserte Versickerung entlastet.

Die Festsetzung wird in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen.

### Textliche Festsetzung Nr. 5

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten.***

### Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 von 2006 wird die Anpflanzung von insgesamt 46 Bäumen festgesetzt. Die geänderte Lage des geplanten Gebäudes und die Neugestaltung der Stellplatzanlage haben Auswirkungen auf den Baumbestand. Von den vorhandenen Bäumen können voraussichtlich 10 erhalten werden. Auf der Stellplatzanlage ist eine Baumreihe mit 5 Bäumen vorgesehen. Insgesamt sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan 15 Bäume im Geltungsbereich vor. Daher wird die Anpflanzung bzw. der Erhalt von mindestens 15 Bäumen festgesetzt. Die Bäume stellen Trittsteine für die Tierwelt innerhalb der Siedlung dar und bieten Lebensraum insbesondere für die örtliche Avifauna. Darüber hinaus bindet die Pflanzung Staub, dient der Erhaltung eines ausgeglichenen Kleinklimas und trägt zur Förderung der Boden- und Grundwasserneubildung bei. Die Bäume zwischen den Stellplätzen verhindern im Sommer außerdem ein zu starkes Erhitzen der Flächen. Mit der Regelung, dass vorhandene Bäume, welche der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, angerechnet werden können, soll der Erhalt der vorhandenen Bäume gefördert werden. Mit der Festsetzung wird die Aufforderung aus dem Aufstellungsbeschluss, Baumpflanzungen auf dem Parkplatz zu prüfen, nachgekommen.

Nach der Anpflanzung bzw. dem Erhalt von 15 Bäumen bleibt ein Kompensationsbedarf von 31 Bäumen, die außerhalb des Geltungsbereichs (z. B. auf städtischen Flächen oder auf Flächen der Brandenburgischen Flächenagentur) nachzuweisen sind. Die Anpflanzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und im Durchführungsvertrag gesichert. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 1 „Laubbäume“ wird empfohlen.

### Textliche Festsetzung Nr. 6

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.***

### Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB



Im Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabenträger aufgefordert zu prüfen, ob Festsetzungen zu einer Fassadenbegrünung umgesetzt werden können. 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, bindet Staub, filtert Regenwasser und verbessert das Mikroklima und die Luftqualität im Plangebiet. Zudem hat die Fassadenbegrünung einen positiven Einfluss auf das Ortsbild am Ortseingang entlang der Rosa-Luxemburg-Straße. Daher wird eine Fassadenbegrünung des Marktgebäudes festgesetzt.

Die nach Südosten und Südwesten 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 und Südwesten ausgerichteten Außenwände beschränkt. Die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 4 „Fassadenbegrünung“ wird empfohlen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

***Die Südost- und die Südwestfassade des Marktgebäudes sind auf einer Länge von jeweils mindestens 20 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

#### **Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen begrünten, nicht versiegelten Bereich entlang der nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze vor. Damit soll das Plangebiet besser in die umgebende Siedlungsstruktur integriert werden und das Ortsbild am Ortseingang aufgewertet werden. Zudem sollen Flora, Fauna und die Niederschlagswasserversickerung gefördert werden.

Um die geplante Begrünung zu sichern, wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenze festgesetzt. Mit dem Anpflanzen heimischer Rosen und Sträucher wird das Nahrungsangebot für die Fauna im städtischen Raum gefördert. Die vorgesehenen blütenreichen, flächigen Pflanzungen haben positive Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Festsetzung dient zudem der Kompensation der leicht erhöhten zulässigen Versiegelung (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Die Verwendung von Arten aus den Pflanzlisten 2 „Rosen“ und 3 „Sträucher“ wird empfohlen.

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

***Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 5 m<sup>2</sup> drei heimische Rosen oder Sträucher der Qualität VSTR 4 Tr. 100-150 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

***Die Festsetzung gilt nicht für erforderliche Zuwegungen.***

#### **Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB**

Im Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabenträger aufgefordert zu prüfen, ob Festsetzungen zu einer Photovoltaikanlage oder einer Dachbegrünung umgesetzt werden können. Auf dem eingeschossigen Teil des geplanten Marktgebäudes soll eine Photovoltaikan-



lage errichtet werden. Um den Belangen des Klimawandels, der Klimaanpassung und von Starkregenereignissen besser zu entsprechen, soll der zweigeschossige Teil des Gebäudes begrünt werden. Daher wird festgesetzt, dass eine Fläche von 300 m<sup>2</sup> in diesem Bereich extensiv begrünt werden soll. Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 10 cm festgesetzt. Bei dieser Aufbaustärke ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich.

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

#### **Textliche Festsetzung Nr. 9**

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Dachflächen des zweigeschossigen Teils des Marktgebäudes auf einer Fläche von insgesamt mindestens 300 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB**

### **5.8 Erneuerbare Energien**

Gemäß § 32a Abs. 2 BbgBO sind bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage, die mehr als 35 Stellplätze umfasst und nicht einem Wohngebäude dient, über der geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Gemäß § 32a Abs. 3 Nr. 1 BbgBO entfällt die Pflicht, unter anderem, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Zudem kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 32a Abs. 3 BbgBO Ausnahmen und Befreiungen, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, erteilen.

Im vorliegenden Fall wurden erst vor wenigen Jahren Rigolen zur Versickerung des Niederschlagswassers unterhalb der Stellplatzanlage errichtet. Die Unterkonstruktion einer Photovoltaikanlage würde in Konflikt mit den vorhandenen Rigolen stehen. Eine Kombination beider Anlagen wäre technisch schwierig. Der Rückbau einer kürzlich errichteten Versickerungsanlage wäre wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die Stellplatzanlage des Marktes befindet sich in einer städtebaulich sensiblen Lage am Ortseingang an der Grenze zur Gemeinde Oberkrämer. Um die notwendigen Baumfällungen im Plangebiet zu kompensieren, wird die Neuanpflanzung von Bäumen festgesetzt. Auf den Flächen, die nicht von Rigolen unterbaut sind, soll eine Baumreihe gepflanzt werden. Mit den Baumpflanzungen soll die offene Stellplatzfläche besser in das Ortsbild eingebunden werden. Zudem verhindern die Bäume auf den Stellplatzflächen ein starkes Erhitzen der versiegelten Flächen im Sommer und ermöglichen einen Biotopverbund zwischen den Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Die innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzenden Bäume würden sowohl die versiegelten Flächen als auch die darüber zu installierenden Solaranlagen verschatten.

Es liegen somit sowohl städtebauliche Gründe (Einbindung in das Ortsbild) als auch Gründe des Klimaschutzes (Erhitzen der versiegelten Flächen verringern) und des Umweltschutzes (Biotopverbund) vor, die für die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage und gegen die Errichtung einer Photovoltaikanlage gemäß § 32a Abs. 2 BbgBO sprechen. Um die Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage



zu sichern, werden Solaranlagen hier durch eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 87 Abs. 6 BbgBO ausgeschlossen.

Dabei wird der Zielsetzung der Landesbauordnung zum Einsatz regenerativer Energien in Form von Photovoltaikanlagen durch deren verbindliche Festsetzung auf den Dachflächen des Vorhabens Rechnung getragen. Die gestalterische Festsetzung ist folglich keine Negativplanung, sondern gestalterisch motiviert und damit zulässig und vorliegend geboten.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Photovoltaikanlagen über offenen Stellplätzen unzulässig.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 6 BbgBO**

Im Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabenträger aufgefordert zu prüfen, ob Festsetzungen zu einer Photovoltaikanlage oder einer Dachbegrünung umgesetzt werden können. Der zweigeschossige Teil des geplanten Marktgebäudes soll begrünt werden. Die Energieversorgung des geplanten Vorhabens soll überwiegend durch erneuerbare Energien gesichert werden. Deshalb werden auf 50 % der Nettodachfläche des eingeschossigen Marktgebäudes Photovoltaikanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Der Energiebedarf des Gebäudes kann mit einer entsprechenden Anlage weitgehend gedeckt werden. Die Errichtung einer größeren Anlage ist wirtschaftlich nicht vertretbar.

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

***Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf mindestens 50 % der Nettodachfläche des eingeschossigen Teils des Marktgebäudes (ohne Vorbaudachflächen) Photovoltaikanlagen zu errichten. Die anzusetzende Fläche beinhaltet PV-Module, Wartungsgänge und vorgeschriebene Sicherheitsabstände.***

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB**

Die Dachfläche ist das gesamte Dach, das ein Gebäude überdeckt, einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Die „Nettodachfläche“ ist die Dachfläche abzüglich der Flächenanteile des Daches, die wegen Verschattung, Dachaufbauten, Dachfenstern oder der Ausrichtung nach Norden nicht genutzt werden können.

Eine „Verschattung“ findet statt, wenn die betroffenen Dachflächen aufgrund der realen Verschattung über ein Jahr eine um mindestens 25 % geringere Solareinstrahlungsmenge gegenüber der Solareinstrahlungsmenge ohne Verschattung aufweisen.

Mit „Dachaufbauten“ und „Dachfenstern“ sind z.B. Schornsteine oder Entlüftungsanlagen gemeint.

Bei der Dachausrichtung schließt „Norden“ die Himmelsrichtungen zwischen Ostnordost und Westnordwest ein.

## **5.9 Immissionsschutz**

Um die Auswirkungen die durch die Planung verursachten Geräuschimmissionen zu überprüfen, wurde ein Schallschutzgutachten<sup>17</sup> erstellt.

---

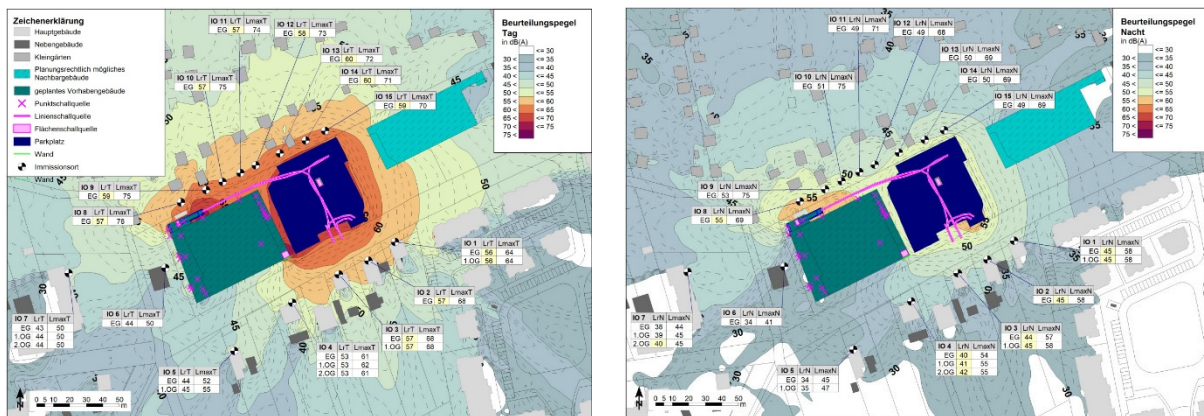
<sup>17</sup> „Neubau des REWE-Marktes in der Rosa-Luxemburg-Straße 20 in 16727 Velten Ermittlung der Geräuschimmissionen, Bericht VEL 23.128.01 P | V5 ALB Akustiklabor Berlin, Berlin 25.04.2025

Die Berechnungen im Gutachten zeigen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm in der Umgebung sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Grund dafür sind die angenommene Nutzung des Stellplatzes und die Anlieferungen. Daher werden durch das Schallschutzgutachten mehrere Lärminderungsmaßnahmen empfohlen:

1. Begrenzung der Öffnungszeiten auf den Tagbetrieb
2. Keine Anlieferung nachts
3. Fahrgassen des Stellplatzes in lärmtechnisch besserer Ausführung planen
4. Einkaufswagen-Aufstellfläche abschirmen

Durch die Lärminderungsmaßnahmen können die Geräuschimmissionen so weit gesenkt werden, dass die IRW tags und nachts eingehalten werden können.

**Abbildung 22: Geräuschimmissionen tags und nachts für den Betrieb des geplanten Marktes in der Gesamtbelastung als Pegeltabelle und Schallimmissionspläne in 3 m ü. Boden mit Lärminderungsmaßnahmen.**



Die Punkte 1 bis 3 (Öffnungs- und Lieferzeiten sowie die bautechnische Ausführung der Fahrgassen) werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Aufstellmöglichkeiten für Einkaufswagen im Bereich des Haupteingangs des Marktes und auf der Stellplatzanlage vorgesehen. Die Aufstellfläche am Eingang ist an das Hauptgebäude angebaut, die Aufstellfläche auf der Stellplatzanlage ist freistehend. Das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen wird als Flächenschallquelle angesetzt. Um die Immissionen zu mindern, empfiehlt das Gutachten abschirmende Maßnahmen.

Für die Aufstellfläche am Haupteingang des Gebäudes wird eine bauliche Schließung (Wand) zur Rosa-Luxemburg-Straße und für die Aufstellfläche auf der Stellplatzanlage wird eine Einhausung aus drei Wänden und einem Dach empfohlen. Die Schalldämmung der Wände und der Dachfläche sollte mindestens 15 dB betragen, was in der Regel durch bautypische Ausführungen sicher eingehalten wird. Eine schallabsorbierende Ausführung ist nicht notwendig.

Um die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der Umgebung einzuhalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, werden die empfohlenen Maßnahmen festgesetzt.

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

***Aufstellflächen für Einkaufswagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind zur Rosa-Luxemburg-Straße durch eine durchgängige Wand vom Boden bis zum Vorbau des Daches zu schließen.***

***Freistehende Aufstellflächen für Einkaufswagen sind mit drei Wänden und einem Dach einzuhausen.***

**Die Wände und Dächer der Einhausungen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.**

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

### 5.10 Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes bei. Der Vorhabenträger soll die Möglichkeit haben, auf seine Leistungen hinzuweisen, gleichzeitig sollen negative Beeinträchtigungen des Ortsbilds ausgeschlossen werden. Daher werden Art und Maß der zulässigen Werbeanlagen festgesetzt. Neben Werbeanlagen am Hauptgebäude ist eine begrenzte Anzahl von freistehenden Anlagen zulässig.

#### Textliche Festsetzung Nr. 13

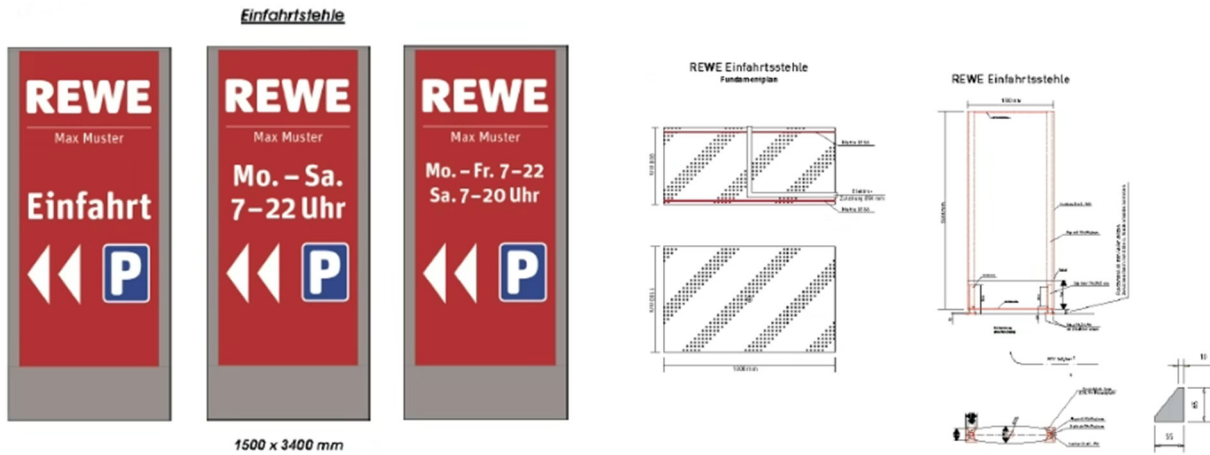
**Werbeanlagen sind am Hauptgebäude zulässig. Zudem sind folgende weitere Werbeanlagen zulässig:**

- **Ein bis zu 10 m hoher Pylon mit einer Werbefläche von bis zu 24 m<sup>2</sup> je Seite**
- **Fünf Fahnen jeweils mit einer Werbefläche von bis zu 6 m<sup>2</sup> je Seite**
- **Eine Einfahrtsstehle mit einer Werbefläche von bis zu 8 m<sup>2</sup> je Seite**

**Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO**

Abbildung 23: Beispiele für typische Werbeanlagen





Quelle: REWE Unternehmensgruppe

### 5.11 Verpflichtung zur Durchführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Erweiterung des vorhandenen Vollsortimenters und die Neuordnung der Stellplatzanlage vor. Die textlichen Festsetzungen lassen mögliche Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen vornehmen zu können. Daher wird auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Vorhabengebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss im zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird, wenn der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzte Rahmen dabei nicht überschritten wird.

#### Textliche Festsetzung Nr. 14

***Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.***

**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB**

### 5.12 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39. Durch eine textliche Festsetzung soll bestimmt werden, dass alle Festsetzungen des ursprünglichen Plans für den Änderungsbereich außer Kraft treten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 15

***Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.***

### 5.13 Hinweise

Zur Verbesserung des Planvollzuges werden Hinweise in den Bebauungsplan zu Bohrungen und Aufschlüssen, zur Bodendenkmalspflege sowie zu einer artenschutzfachlichen Begehung von einem Gebäudeabriss aufgenommen. Zusätzlich wird eine Flurstückliste abgebildet.



## 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 Helmholz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungs-Zentrum – GFZ, Telegrafenberg; 14473 Potsdam zu informieren.*

## Bodendenkmalpflege

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metalsachen, 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.*

## Artenschutzfachliche Begehung

*Vor dem Abriss des bestehenden Marktes ist zum Schutz von eventuell vorhandenen Mauer- und Nischenbrütern eine artenschutzfachliche Begehung durchzuführen. Werden geschützte Tierarten gefunden, sind den Tieren vor dem Abriss Ersatznistplätze zu schaffen.*

## 5.14 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Hennigsdorf. Diese Information wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Geltungsbereich nachrichtlich übernommen.

## Trinkwasserschutzzone III

*Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.*

## 5.15 Pflanzlisten

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

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume</b>	
Baum-Hasel	Corylus columa
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Hahnensporn-Weißdorn	Crataegus grus-galli
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Maulbeere	Sorbus intermedia



Eisbeere	Sorbus torminalis
----------	-------------------

<b>Pflanzliste 2: Rosen</b>	
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa

<b>Pflanzliste 3: Sträucher</b>	
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris L.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Purpur-Weide	Salix purpurea

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

### 5.16 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wird auf der Grundlage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes Rosa-Luxemburg-Straße“ zwischen der Stadt Velten und der Vorhabenträgerin, der Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost, ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.



## 6 Flächenbilanz

Fläche	Größe	Anteil
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 6.883 m <sup>2</sup>	ca. 98 %
<i>Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 527 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 8 %</i>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	ca. 101 m <sup>2</sup>	ca. 1,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	ca. 32 m <sup>2</sup>	ca. 0,5 %
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>7.016 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## **7 Umweltbericht**

Die nachfolgenden Hinweise zum Umweltbericht geben einen Überblick über die zu behandelnden Themen. Ein ausführlicher Umweltbericht wird nach dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt, wenn Äußerungen zum Umfang und zur Tiefe der Umweltprüfung erfolgt sind.

### **7.1 Einleitung**

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 alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – 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 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Das zu untersuchende Plangebiet, die Planungsintention und die planerische Ausgangssituation der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 wird unter Punkt 1 der vorliegenden Unterlage zu den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschrieben, worauf hier verwiesen wird.

### **7.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der Eigentümer des Grundstücks und der Betreiber des Supermarktes planen das Gebäude des Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von derzeit 1.450 m<sup>2</sup> durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> und veränderter Lage auf dem Vorhabengrundstück zu ersetzen. Somit ergibt sich insgesamt eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Vergleich zum Bestand um ca. 500 m<sup>2</sup>.

#### **7.2.1 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit Backshop und Stellplatzanlage fest. Das geplante Vorhaben wird durch eine Baukörperfestsetzung (Grundfläche) und die geplante Höhe der Gebäude (OK 46,0 m) planungsrechtlich festgesetzt.



## 7.2.2 Bedarf an Grund und Boden

Das geplante Vorhaben setzt den bisherigen Einzelhandel fest, ohne insgesamt zu einer größeren Versiegelung beizutragen.

Fläche	Größe	Anteil
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 6.883 m <sup>2</sup>	ca. 98 %
<i>Davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 2.971 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 42 %</i>
<i>Davon unterbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 36 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 0,5 %</i>
<i>Davon Flächen für Stellplätze</i>	<i>ca. 3.340 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 48 %</i>
<i>Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 527 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 8 %</i>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	ca. 101 m <sup>2</sup>	ca. 1,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	ca. 32 m <sup>2</sup>	ca. 0,5 %
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>7.016 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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

### 7.3.1 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 durch die Umgestaltung vorhandener Flächen 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.

### **7.3.2 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 wildlebender 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 Umgestaltung von städtischen Siedlungsflächen, welche bereits anthropogen überformt sind.

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.

### **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. Die Nutzungseinschränkungen gemäß der gültigen Rechtsverordnung sind einzuhalten.

Das Plangebietes ist bereits im Bestand hoch 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.

### **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.

### **7.3.3 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. In der 3 und 4 Stufe des LAPs wurde der LAP 2 überprüft

### **7.3.4 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.

## **7.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

### **7.4.1 Schutzgut Fläche**

Im April 2024 wurde im Rahmen der Geländebegehung auch die Flächennutzung erfasst. Das komplette Plangebiet in innerstädtischer Lage wird bereits zu Siedlungszwecken genutzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zu erwarten, dass die innerstädtische Siedlungsfläche weiterhin für Handel- und Dienstleistung oder andere innenstadtypische Nutzungen in Anspruch genommen wird.

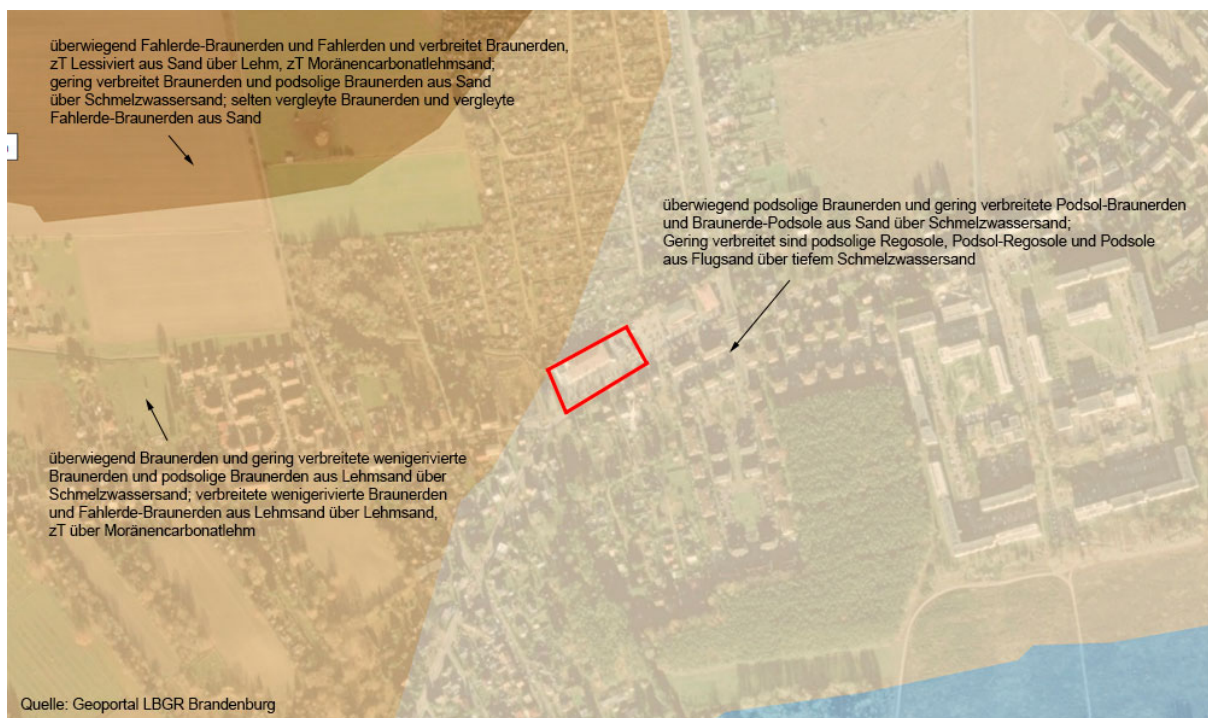
### **7.4.2 Schutzgut Boden**

Die Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg weist für den Geltungsbereich überwiegend podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Untersuchungsgebiet wird aufgrund des erheblichen Versiegelungsgrades sowie der darunter liegenden Aufschüttungen und vorherrschend sandigen Substrate mit gering bewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortsetzung der Nutzung als Gewerbebestandort (Handel) auszugehen.

Abbildung 24: Auszug aus der Geologischen Karte Brandenburg

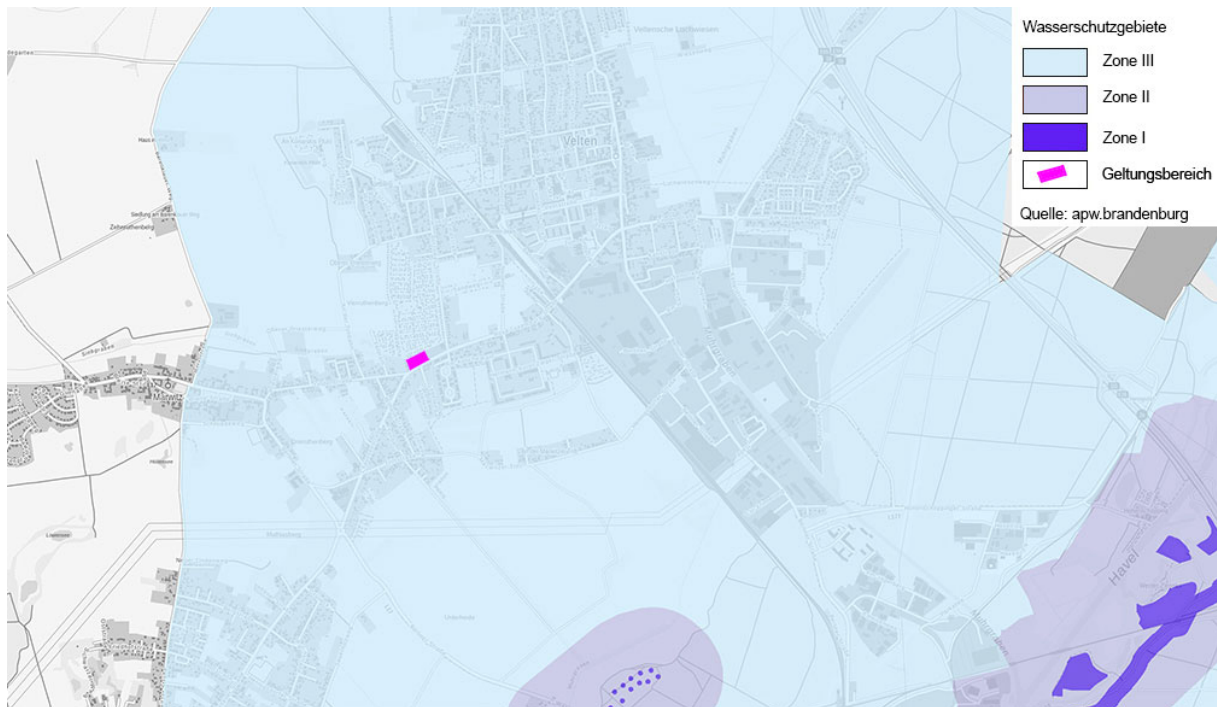


### 7.4.3 Schutzgut Wasser

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Hochwasserrisikobereichs bzw. Überschwemmungsbereichs, jedoch vollständig innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf. Es gelten die Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hennigsdorf.

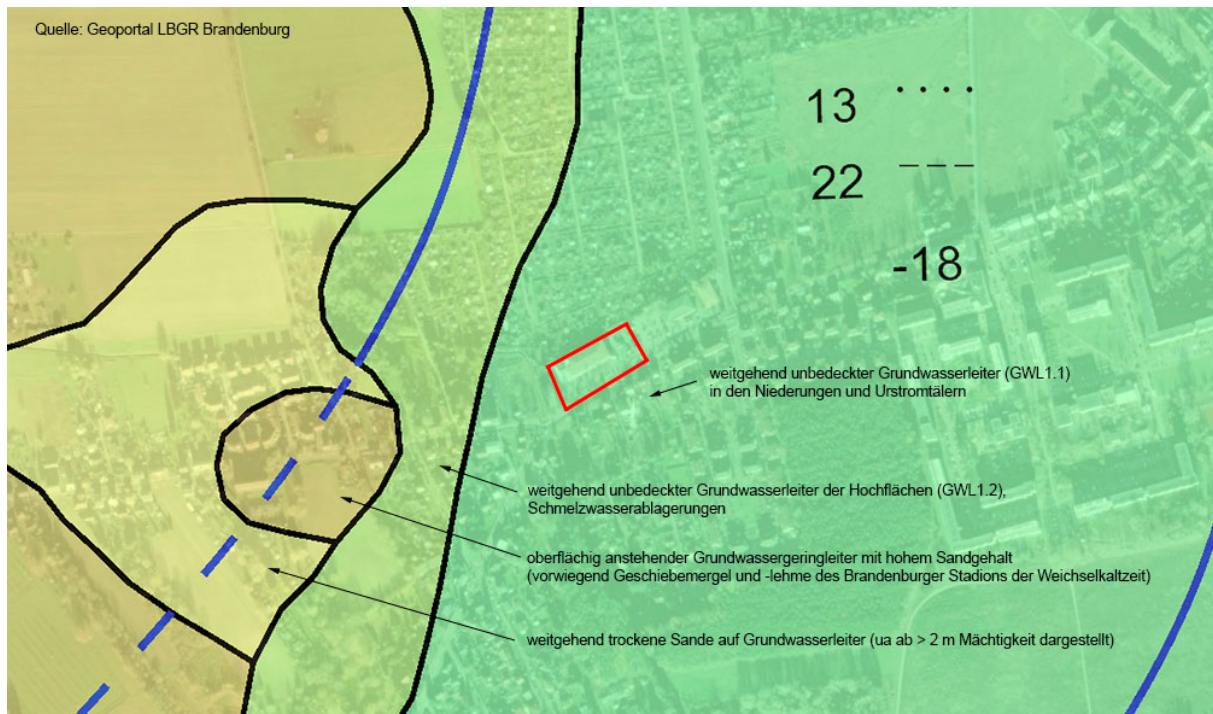
**Abbildung 25: Lage des Plangebietes innerhalb der TWZ III des Wasserwerkes Hennigsdorf**



Die Hydrogeologische Karte des LBGR Brandenburg weist einen weitgehend unbedeckten und daher ungeschützten Grundwasserleiterkomplex in der Hochfläche aus. Es besteht darüber hinaus eine hydraulische Verbindung zwischen den Grundwasserkörpern 1 und 2.

Der Grundwasserabstand liegt gemäß Auskunft aus dem Geobroker Brandenburg bei > 4-5 m unter Geländeoberkante. Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundwasserabstands sowie aufgrund des ungedeckten oberen Grundwasserleiters besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Verschmutzungen, welche aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III zu beachten ist.

Abbildung 26: Hydrogeologische Karte mit Plangebiet



Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden Nutzung (Einzelhandel) auszugehen, bei der das Niederschlagswasser gleichermaßen auf den versiegelten Flächen gesammelt und über unversiegelte Flächen versickern kann.

#### 7.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Innerstädtische Flächen zählen grundsätzlich zu den klimatischen Belastungsflächen. Das Plangebiet liegt mitten im Siedlungsbereich und ist bereits heute zu einem sehr hohen Anteil versiegelt. Eine mikroklimatisch positive Wirkung haben die zahlreichen Bäume, welche sich positiv für die Frischluftentstehung sowie das Filtern von Stäuben auswirken.

Die bioklimatische Belastung (Staub) wird entsprechend der umgebenden Nutzungen und dem damit verbundenen Fahrverkehr vergleichsweise hoch sein. Es liegen jedoch keine konkreten Daten zu Luftqualität und Staubbelastung im Plangebiet vor.

Zusammenfassend ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes Rosa-Luxemburg-Straße“ von untergeordneter Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer fortschreitenden gewerblichen Nutzung (Einzelhandel) und den damit einhergehenden negativen mikroklimatischen Bedingungen eines hohen Versiegelungsanteils und geringen Grünvolumens auszugehen.

#### 7.4.5 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere ist eine artenschutzfachliche Begehung vor dem Abriss des bestehenden Marktes durchzuführen. Damit soll geprüft werden, ob Mauer- und Nischenbrüter vorhanden sind. Werden geschützte Tierarten gefunden, sind vor dem Abriss Ersatznistplätze zu schaffen.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der aktuellen Nutzung (bestehender REWE-Markt) auszugehen.

### 7.4.6 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist überwiegend durch Gebäude, Zufahrten und Parkplatzflächen versiegelt. Die eigentlichen PKW-Stellplätze sind mit einem Wasser durchlässigem Pflaster befestigt. Ein Grundwasserflurabstand von mehr als 4m bei anstehenden Braunerden ermöglicht das Versickern des Niederschlagswassers vor Ort, wobei die Fläche innerhalb der TWZ III des Wasserwerks Hennigsdorf/Marwitz liegt.

Das Grundstück des Einzelhandels ist dem Biototyp der „in Betrieb stehende Dienstleistungs- und Handelsfläche mit geringem Grünanteil (Biototyp Nr. 12612)“ bzw. der versiegelten Parkplatzfläche mit regelmäßigem Baumbestand (Biototyp Nr. 126431) sowie zwei Baumreihen heimischer Arten und mittleren Alters (Biototyp Nr. 0714212) außerhalb der Stellplatzanlage zuzuordnen.

Abbildung 27: Bäume innerhalb der Stellplatzanlage



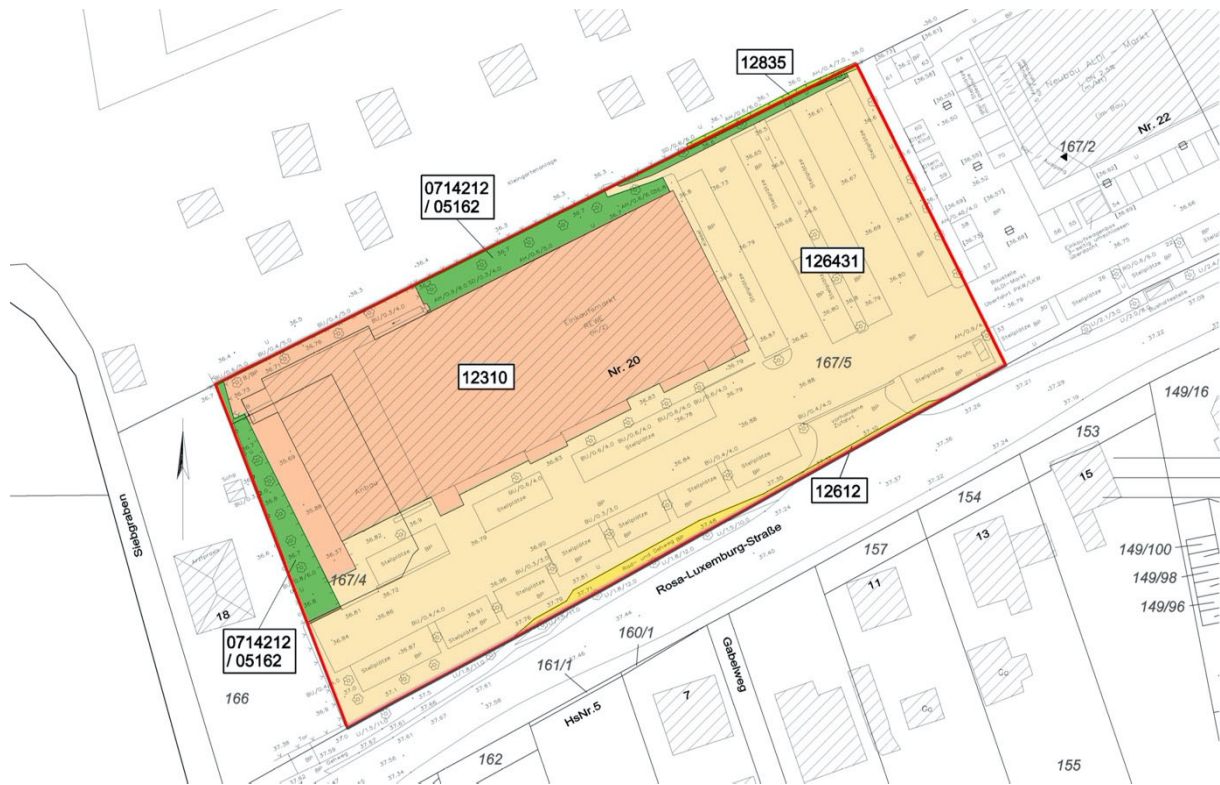
Innerhalb der übergeordneten Biototypen lassen sich neben dem eigentlichen Gebäudekörper folgende Biototypen unterscheiden:

- Zier- und Scherrasenflächen, als Unterpflanzung der Baumreihen nördlich und westlich des Gebäudes (Biototyp Nr. 05160)
- Anpflanzung von Bodendeckern < 1m Höhe, hier Ziersträucher wie Alpenjohannisbeere und Spierstrauch als Unterpflanzung in Baumscheiben auf dem Parkplatz (Biototyp Nr. 10271)
- Die Wasser durchlässigen PKW-Stellplätze sind den teilversiegelten Flächen (Biototyp Nr.12642) zuzuordnen
- Alle übrigen Erschließungsflächen zählen zu dem Biototyp der versiegelten Wege (Biototyp Nr. 12654) bzw. der Straßen mit Asphaltdecke (Biototyp Nr. 12612).

Der auf dem Grundstück angepflanzte Baumbestand setzt sich aus unterschiedlichen heimischen und Baumarten zusammen (Eberesche, Hainbuche, Bergahorn, Linde).

Die Straßenbäume an der Rosa-Luxemburg-Straße (an der südlichen Plangebietsgrenze) setzen sich aus alten Linden zusammen.

Abbildung 28: Biotoptypenkartierung, Stand: April 2024



Quelle: Martina Faller, Landschaftsplanerin

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der bestehenden Nutzung auszugehen, welche einen Erhalt des Baumbestandes sowie der Scherrasenflächen beinhaltet.

#### 7.4.7 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation folgende Schlüsse ableiten:

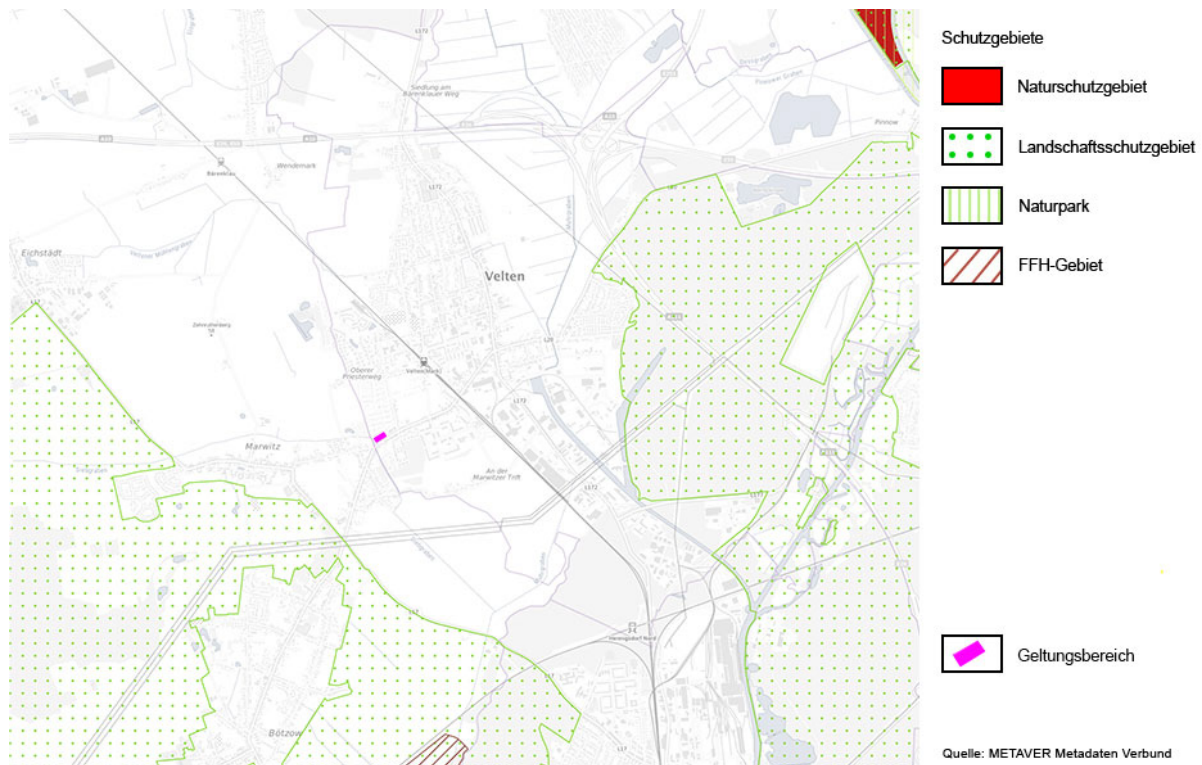
Die Artenzahl im bereits in Nutzung stehenden Untersuchungsgebiet des REWE-Marktes mit seiner Stellplatzanlage und seiner Lage inmitten des Stadtgebiets ist unterdurchschnittlich. Die Ergebnisse der Biologischen Vielfalt in Bezug auf die Fauna werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Fall einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem Beibehalten der bestehenden Nutzung auszugehen, verbunden mit einer geringen biologischen Vielfalt.

#### 7.4.8 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten.

Abbildung 29: Schutzgebiete in der Umgebung



#### 7.4.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen, Erholung und Gesundheit von Belang. Für eine Überbauung einer öffentlichen Grünfläche sowie einem öffentlichen Kinderspielplatz gehen direkte Verluste von Erholungsfläche für die Anlieger wie einher.

Aufgrund der bestehenden Nutzung Einzelhandel und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen spielen Luftschadstoffe wie Abgase oder Feinstaub ebenso eine Rolle wie Lärmbelastungen. Durch das ALB Akustiklabor Berlin erfolgte im Dezember 2024 und eine Fortschreibung im April 2025 eine Ermittlung der Geräuschimmissionen, da im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ ein Nachweis zu erbringen ist, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm /4/) an den relevanten Immissionsorten (IO) in der Umgebung im geplanten Zustand eingehalten werden (vgl. Kapitel 1.17 der Begründung).

Für die Stadt Velten hat das Plangebiet aufgrund von wachsenden Einwohnerzahlen und einer Unterversorgung mit Wohnungen im Innenstadtdgebiet ein hohes Entwicklungspotenzial. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Grundstück aufgrund seiner innerstädtischen Lage auch anderweitig bebaut werden könnte, jedoch eine Nutzung für Zwecke des Einzelhandels fortgeführt wird.

#### 7.4.10 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 das Grundstück aufgrund seiner innerstädtischen Lage auch anderweitig bebaut werden könnte, jedoch eine Nutzung für Zwecke des Einzelhandels fortgeführt wird.



#### 7.4.11 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Alle das Ortsbild prägenden grünen Elemente, wie die Stellplatzanlage gliedernden und rahmenden Baumbestände 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.

#### 7.4.12 Wechselwirkungen

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkung</b>
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz),  Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation



Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

### **7.5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt (Ausblick)**

Wie bereits in der Bestandserhebung dargestellt, ist das Plangebiet infolge der heutigen Nutzung durch einen hohen Versiegelungsanteil und nur wenige Scherrasenflächen und Baumpflanzungen geprägt.

Betroffen von einer Intensivierung der Flächennutzung z.B. durch den veränderten Einzelhandelsstandort ist vor allem der bestehende Baumbestand. Um die in der Konzeption vorgesehenen Gebäude, Pkw-Stellplätze, Aufstellflächen und weitere benötigte befestigte Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden diese im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei überlagern die baulichen Flächen bestehende Baumstandorte oder reichen bis in die Kronentraufbereiche bzw. Wurzelraum hinein.

Infolgedessen kommt es zu einem erheblichen Verlust an vorhandenem Baumbestand, welcher mindestens 1:1 zu ersetzen ist. Besonders wertvolle Einzelbäume werden jedoch zum Erhalt festgesetzt. Auch die wertprägende Baumreihe an der Rosa-Luxemburg-Straße, welche außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans liegt, wird nicht beeinträchtigt.

Positiv zu bewerten ist die geplante Begrünung von Teilflächen der Dächer, um die Auswirkungen der flächenhaften Versiegelung eines Einzelhandelsstandorts zu vermindern.

Im weiteren Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung des REWE-Marktes Rosa-Luxemburg-Straße“ werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung sowie die Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Bebauungsplans in Bezug auf die Flächenversiegelung und die Baumverluste weiter qualifiziert.



## **8 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Auswirkungen auf die Stadt Velten in Bezug auf die soziale und anderweitige Infrastruktur und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse**

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Versorgung der Bevölkerung gesichert und verbessert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Bedarfe nach sozialer Infrastruktur oder den Gemeinbedarf.

### **8.2 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und deren Größe**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und deren Größe, weil ein vorhandener Lebensmittelmarkt durch einen Neubau ersetzt wird.

### **8.3 Ordnungsmaßnahmen**

Die Planung verursacht keine bodenordnenden Maßnahmen. Abrissmaßnahmen sind projektbezogen durchzuführen und demzufolge nicht planverursacht, sondern planbegründend. Der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes erfolgt am bisherigen Standort.

### **8.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit den Umweltbelangen in Einklang gebracht. Planbedingte Eingriffe sind gering. Verbleibende Defizite werden extern kompensiert und vertraglich gesichert. Alle mit der Planung und der Veränderung des Grundstückes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

### **8.5 Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan**

Die Planung verursacht keine haushaltswirksamen Kosten für die Stadt Velten. Alle mit der Planung verbundenen Kosten (Gutachten, Bebauungsplanung) werden vom Vorhabenträger übernommen. Folge- oder Pflegekosten werden vertraglich dem Vorhabenträger zugeordnet.

Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.



---

## 9 Verfahren

### 9.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat in ihrer Sitzung vom 12.10.2023 die Aufstellung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes Rosa-Luxemburg-Straße“ beschlossen (Beschluss-Nr. 2023/051). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2023 im Amtsblatt der Stadt Velten, 32. Jg./Nr. 5 bekannt gemacht.

Gemäß Aufstellungsbeschluss sollte das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 4 BauGB angewendet werden. Im Rahmen des Planverfahrens stellte sich heraus, dass eine Durchführung der Umweltprüfung zwingend erforderlich ist. Daher wurde ein Umweltbericht erstellt und das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.



## 10 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**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)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

**Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Velten (Baumschutzsatzung)** vom 01. Januar 2011

**Satzung der Stadt Velten über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze sowie über die Ablösung von notwendigen Stellplätzen (Stellplatzsatzung)** in der Fassung 17. Mai 2022.



## **11 Anlagen**

### **Anlage 1: Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 1**

*Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste für die Stadt Velten der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Velten („Veltener Liste“) und mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.950 m<sup>2</sup> sowie Stellplatzanlagen zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

#### **Maß der baulichen Nutzung**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 2**

*Im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fußwegen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

##### **Textliche Festsetzung Nr. 3**

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

##### **Textliche Festsetzung Nr. 4**

*Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

##### **Textliche Festsetzung Nr. 5**

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Befestigung von Wegen und ebenerdigen Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB



### **Textliche Festsetzung Nr. 6**

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insgesamt mindestens 15 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB

### **Textliche Festsetzung Nr. 7**

*Die Südost- und die Südwestfassade des Marktgebäudes sind auf einer Länge von jeweils mindestens 20 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

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

*Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 5 m<sup>2</sup> drei heimische Rosen oder Sträucher der Qualität VSTR 4 Tr. 100-150 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Die Festsetzung gilt nicht für erforderliche Zuwegungen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

### **Textliche Festsetzung Nr. 9**

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Dachflächen des zweigeschossigen Teils des Marktgebäudes auf einer Fläche von insgesamt mindestens 300 m<sup>2</sup> mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB

## **Erneuerbare Energien**

### **Textliche Festsetzung Nr. 10**

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Photovoltaikanlagen über offenen Stellplätzen unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 6 BbgBO

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

*Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf mindestens 50 % der Nettodachfläche des eingeschossigen Teils des Marktgebäudes (ohne Vorbaudachflächen) Photovoltaikanlagen zu errichten. Die anzusetzende Fläche beinhaltet PV-Module, Wartungsgänge und vorgeschriebene Sicherheitsabstände.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB



## **Immissionsschutz**

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

*Aufstellflächen für Einkaufswagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind, sind zur Rosa-Luxemburg-Straße durch eine durchgängige Wand vom Boden bis zum Vorbau des Daches zu schließen.*

*Freistehende Aufstellflächen für Einkaufswagen sind mit drei Wänden und einem Dach einzuhausen.*

*Die Wände und Dächer der Einhausungen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## **Gestalterische Festsetzungen**

### **Textliche Festsetzung Nr. 13**

*Werbeanlagen sind am Hauptgebäude zulässig. Zudem sind folgende weitere Werbeanlagen zulässig:*

- *Ein bis zu 10 m hoher Pylon mit einer Werbefläche von bis zu 24 m<sup>2</sup> je Seite*
- *Fünf Fahnen jeweils mit einer Werbefläche von bis zu 6 m<sup>2</sup> je Seite*
- *Eine Einfahrtsstehle mit einer Werbefläche von bis zu 8 m<sup>2</sup> je Seite*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO

## **Verpflichtung zur Durchführung**

### **Textliche Festsetzung Nr. 14**

*Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB

## **Bestehendes Planungsrecht**

### **Textliche Festsetzung Nr. 15**

*Im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 „Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

## **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 Helmholz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungs-Zentrum – 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.*

### Artenschutzfachliche Begehung

*Vor dem Abriss des bestehenden Marktes ist zum Schutz von eventuell vorhandenen Mauer- und Nischenbrütern eine artenschutzfachliche Begehung durchzuführen. Werden geschützte Tierarten gefunden, sind den Tieren vor dem Abriss Ersatznistplätze zu schaffen.*

## Nachrichtliche Übernahme

### Trinkwasserschutzzone III

*Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Hennigsdorf.*



## Pflanzlisten

<b>Pflanzliste 1: Laubbäume</b>	
Baum-Hasel	<i>Corylus columa</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus grus-galli</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwedische Maulbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

<b>Pflanzliste 2: Rosen</b>	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>

<b>Pflanzliste 3: Sträucher</b>	
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i> L.
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>

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