

## Zusammenfassende Erklärung

### gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 41 „Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Velten für die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB und für die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (nach § 30 BauGB)“ der Stadt Velten

#### Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat mit Beschluss vom 30. April 2015 (Beschluss Nr. 2015/045) das Verfahren zur Aufstellung des Textbebauungsplans Nr. 41 förmlich beschlossen. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf

- den Innenbereich gemäß § 34 BauGB und
- auf die Geltungsbereiche mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 41 ist Bestandteil der gesamtgemeindlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten. Mit ihrem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Stadt Velten ihre Grundsätze und Ziele zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten (2010) wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2010 (Beschluss-Nr. 2010/054) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches, gesamtstädtische Entwicklungskonzept für die zukünftigen Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand 31. Juli 2012 baut auf dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als Basiswerk auf und wird ihm als ergänzender Baustein zur Seite gestellt. Es ersetzt die Grundsatz- und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 lediglich für

- den Verlagerungsstandort „Krausemarkt“ (Poststraße 15; Flurstücke 302/16 der Flur 5 und 5/42 der Flur 7),
- den ehemaligen Bestandsstandort des Sonderpostenmarktes (Poststraße; Flurstücke 47/1 der Flur 7, 233/1, 311/5, 314/4 der Flur 5 sowie Teilflächen der Flurstücke 302/16 der Flur 5 und 5/42 der Flur 7) und
- den für den Sonderpostenmarkt avisierten Verlagerungsstandort im östlichen Anschluss an den heutigen Bestandsstandort (Poststraße; Flurstücke 314/4 und 344 der Flur 5 sowie Flurstück 148 der Flur 7) und

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand 12. Mai 2015 wurde mit Beschluss Nr. 2015/103 vom 28.01.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt. Sie ersetzt die Grundsatz- und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 lediglich für

- das Nahversorgungskonzept und
- den Werksverkauf (Handwerkerprivileg).

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt sich dementsprechend künftig ausschließlich

- aus dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) mit seinen *bereits bestehenden* Zielstellungen und Steuerungsmaßnahmen für das weitere Stadtgebiet und
- aus der beschlossenen 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2012) mit seinen *ersetzenden* Zielstellungen und Steuerungsmaßnahmen für die drei Standorte der Poststraße sowie
- aus der beschlossenen 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015) mit seinen *ersetzenden* Zielstellungen und Steuerungsmaßnahmen für die Nahversorgung und den Werksverkauf zusammen.

Das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) bildet künftig nur noch zusammen mit der beschlossenen 1. und 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die von der Gesetzgebung und gefestigten Rechtsprechung geforderte Fachexpertise als qualifizierte Grundlage für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 und seine Festsetzungen.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte Veltens besteht ein Steuerungsbedarf für die Zulässigkeit der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente und Dienstleistungen innerhalb des Stadtgebietes. Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 41 konzentrieren sich daher insbesondere auf die Zulässigkeit der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente und ihrer entsprechenden Verkaufsflächenvolumen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 wird weder eine konkrete Bebaubarkeit der Flächen festgelegt noch ein konkretes Bauvorhaben vorbereitet.

Die weiteren, nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente bedürfen dagegen keiner Steuerung, da sie ohne Einfluss auf die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte bleiben. Von einer Regelung über ihre Zulässigkeit wird Abstand genommen, da kein Regelungsbedarf besteht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten sind nach den Zielen der Raumordnung (Ziel 4.7 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) in dem nicht-zentralen Ort Velten allerdings unzulässig.

Die mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 vorgenommenen Einschränkungen beziehen sich vorrangig

- auf die Art der baulichen Nutzung und dort nur auf die Nutzungstypen des Einzelhandels, wie Einzelhandelsbetriebe, Läden, Geschäftshäuser. Alle anderen Arten der baulichen Nutzung bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 unberührt.
- auf die Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie ihrer Verkaufsflächenvolumen.

Alle anderen Zulässigkeitskriterien gemäß § 34 und § 30 BauGB bleiben von dem Bebauungsplan Nr. 41 unberührt. Die Zulässigkeit einer konkreten Bebauung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB (Innenbereichsflächen) oder nach § 30 BauGB (rechtsgültige Bebauungspläne).

Eine Abgrenzung von bebaubaren Flächen ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## Plangebiet

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 13 klarstellend ergänzt.

### *Unbeplanter Innenbereich*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkungsfläche der Stadt Velten gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen), soweit hier Regelungsbedarf besteht.

Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird durch den Geltungsbereich nicht erfasst.

### *Rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgen gleichzeitig mehrere Bebauungsplan-Änderungsverfahren („Huckepack-Verfahren“). Bei diesen handelt es sich lediglich um diejenigen Bebauungspläne der Stadt Velten, die im Sinne der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels an die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner Fortschreibungen anzupassen sind:

- VEP Nr. 1: BOTAG
- VEP Nr. 2: Parkstadt Velten
- VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuselhain 1
- VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuselhain 2
- BP Nr. 10.1 Teilbereich A Businesspark Velten - Wall AG
- BP Nr. 10.2: Teilbereich A Businesspark – Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring Velten
- BP Nr. 12: Wohngebiet „Am Heidekrug“
- BP Nr. 16: Gewerbe- und Industriegebiet „Am Heidekrug“
- BP Nr. 26: Breite Straße 9
- BP Nr. 27: Dreieck Bötzower Straße / Kurze Straße
- BP Nr. 29: Zwischen Mühlenstraße und Ziegeleiweg
- BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße
- BP Nr. 33: Bahnhof / Bahnhofsumfeld
- BP Nr. 36: Bergstraße Ecke Uhlandstraße
- BP Nr. 37: Parkstadt Velten zwischen Amalienstraße und Am Tonberg
- BP Nr. 38: Wohnbebauung südliche Feldstraße
- BP Nr. 39: Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“ (vorh. BP)
- BP Nr. 40: Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/Schillerstraße

Der Geltungsbereich des jeweils zu ändernden Bauleitplans sowie die Übernahme sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 41 eingetragen bzw. farblich hervorgehoben und entspricht der räumlichen Abgrenzung seiner rechtskräftigen Festsetzung.

Die weiteren Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne des Stadtgebietes Veltens liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 41 und werden daher nicht dargestellt.

### **Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Velten vom 12.04.2013 (22. Jahrgang, Nr. 2) wurde die Öffentlichkeit über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 22.04.2013 bis einschließlich 24.05.2013 statt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 41 (Stand: 28. Januar 2013) lag während der Dienststunden im Stadtplanungsamt der Stadt Velten mit der Begründung zu jedermanns Einsicht aus. Es gingen fünf Stellungnahmen ein.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Verfahren gemäß § 2 (2) bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. Juni 2013 durchgeführt. Von den 43 Beteiligten gingen insgesamt 12 Rückäußerungen ein. Davon gaben 7 Behörden und Träger zur Kenntnis, dass sie keine weiteren Anregungen und Bedenken haben oder ihre Belange nicht berührt werden oder die Inhalte des Bebauungsplan-Vorentwurfs mit ihren Belangen vereinbar sind.

Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft und abgewogen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2016 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 41 gebilligt (Beschluss Nr. 2015/058) und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 23. März 2016 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 (Stand: 26. Mai 2015) lag während der Dienststunden im Stadtplanungsamt der Stadt Velten mit der Begründung zu jedermanns Einsicht aus. Zeitgleich wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstige berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.02.2016 aufgefordert, sich gemäß § 2 (2) bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf zu äußern.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den 53 Beteiligten gingen insgesamt 28 Rückäußerungen ein. Davon gaben 21 Behörden, Träger und Nachbargemeinden zur Kenntnis, dass sie keine weiteren Anregungen und Bedenken haben oder ihre Belange nicht berührt werden oder die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs mit ihren Belangen vereinbar sind.

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergaben sich folgende Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf:

- Textliche Festsetzung Nr. 1, 2.1, 4.1, 7.1, 8.1 und 20.1: Redaktionelle Klarstellungen – unveränderter Regelungsinhalt. Planungsgrundzüge werden nicht berührt.
- Planbild: Klarstellende Korrekturen (z.B. Herausnahme einiger planfestgestellter Bahnflächen) bzw. in der Legende
- Titel: Streichen des Verweises auf § 33 BauGB im Titel des Bebauungsplanes
- Begründung: Redaktionelle Klarstellungen

Die Anregungen und Hinweise wurden durch die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung geprüft, abgewogen und mit Beschluss vom 19.05.2016 die Abwägung bestätigt (Beschluss-Nr. 2016/061).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Velten hat am 19.05.2016 mit Beschluss-Nr. 2016/ 061 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

### **Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

§ 2 (4) BauGB ist die Grundsatznorm für das Verfahren der Umweltprüfung. Danach ist die Umweltprüfung ein Verfahren, in dem für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem als Umweltprüfung bezeichneten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Die Belange des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB (Bodenschutzklausel, Eingriffsregelung).

Die Ziele des Umweltschutzes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Präzisierung der weiteren Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und ihrer Sortimente nicht berührt. Festsetzungen und Regelungen zu den Umweltbelangen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren bereits Gegenstand im geltenden Planungsrecht und bleiben unberührt. Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird über das geltende Planungsrecht hinaus keine weitere Bebaubarkeit geregelt.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Sachgüter sind im Hinblick auf die Planung nicht erkennbar. Über die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren hinaus ist die formelle Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB deshalb entbehrlich.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner Fortschreibungen erlangen nur dann eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten, wenn sie rechtsnormativ festgelegt bzw. umgesetzt werden.

In den vom Bebauungsplan Nr. 41 erfassten unbepflanzten Innenbereichen und Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne ist gegenwärtig die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich. Dies konterkariert die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur. Die Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner Fortschreibungen wird hierdurch deutlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht. In der Konsequenz ist eine steuernde Reglementierung für die Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten einschließlich ihrer maximalen Verkaufsflächenvolumen entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner Fortschreibungen zwingend erforderlich.

Stadt Velten, den 20.05.2016

Stadt Velten  
Bürgermeisterin