

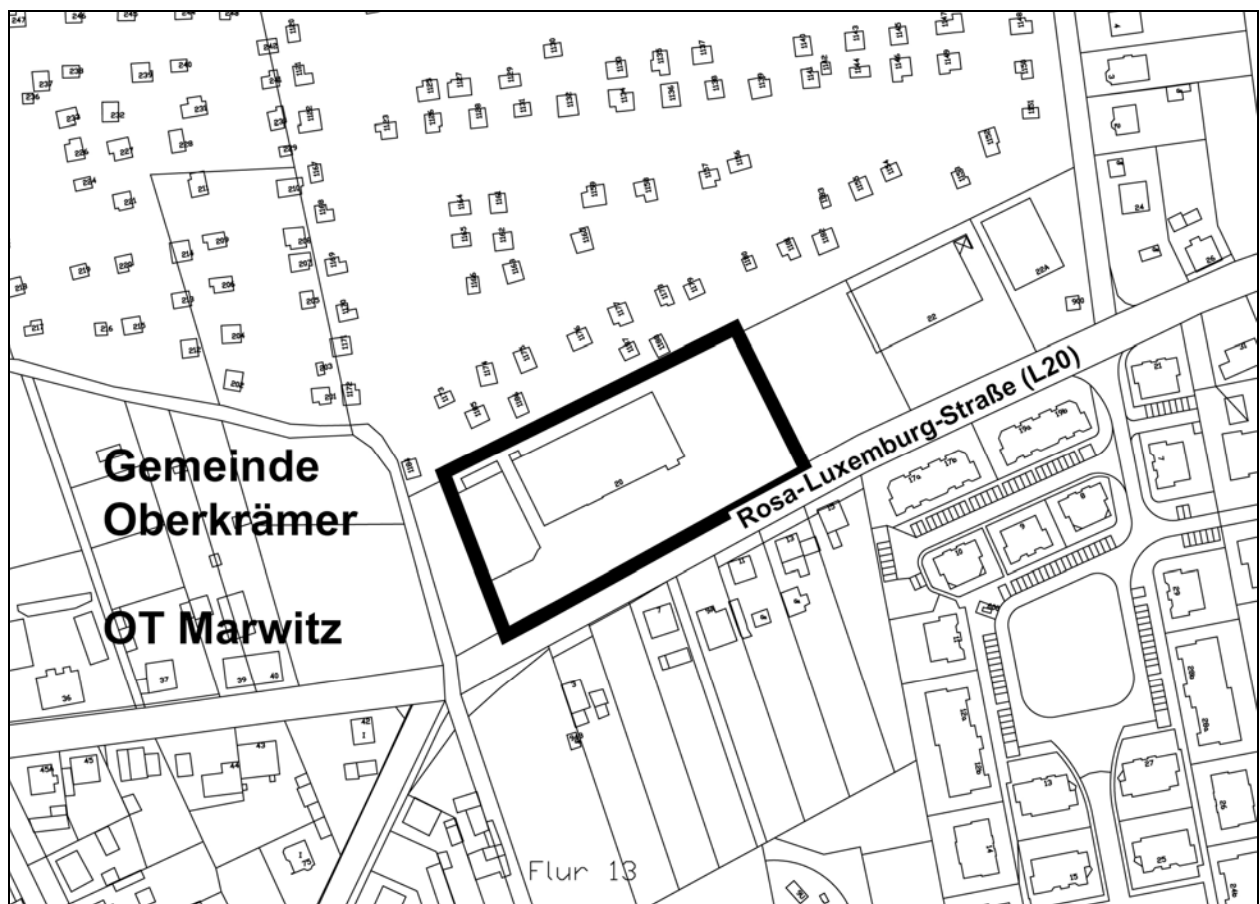
Stadt Velten

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39**

**„Erweiterung des REWE – Marktes
an der Rosa – Luxemburg – Straße“**

für das Grundstück Rosa – Luxemburg – Straße 20 in der Stadt Velten.



Berlin, den 31. Januar 2007

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon 030 / 695 995 50
Fax 030 / 695 994 00
mail @gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Planung vorbereitet werden, wurden nach den Regelungen des Baugesetzbuchs untersucht.

Geringe, aber im Sinne der Eingriffsregelung als erheblich zu beurteilende Beeinträchtigungen ergeben sich aus der sich aus dem zulässigen Nutzungsmaß ergebenden zusätzlichen Überbauung auf einer Fläche von rund 180 m². Auf dieser Fläche gehen die Funktionen des Bodens und der Vegetation verloren, damit verbunden ist auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts. Diese Beeinträchtigungen sollen durch die Pflanzung von vier Laubbäumen ausgeglichen werden.

Für die bereits vorgenommene über das bisherige Nutzungsmaß von 0,8 GRZ hinausgehende Bodenversiegelung von ca. 170 m² Fläche wurden bereits 4 Bäume auf dem Grundstück angepflanzt, die durch die Festsetzungen gesichert werden.

Der Erhalt und die Entwicklung der Fassadenbegrünung wird durch eine textliche Festsetzung gesichert. Sofern Beschädigungen bei Durchführung des Vorhabens auftreten, sind entsprechende Klettergehölze nachzupflanzen.

Weitere erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung für das geplante Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung mit Beschreibung und Bewertung der untersuchten Umweltauswirkungen ist in den Prozess der Abwägung eingegangen.

Nach der Prüfung der relevanten Schutzgüter

- Geologie und Boden
- Trinkwasserschutz, Wasserhaushalt und -versorgung, Abwasser, Niederschlagswasserableitung
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Landschaft
- Mensch/Gesundheit, Bevölkerung
- Wechselwirkungen

ist festzustellen, dass mit Realisierung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange feststellbar sind.

Durch die Planung wird zwar die Versiegelung geringfügig erhöht. Die daraus resultierende Beeinträchtigung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen ist aber ausgleichbar. Die Kompensation wird durch vier neu zu pflanzende Bäume erzielt. Damit wird auch die Inanspruchnahme einer gering bedeutenden Vegetationsfläche ausgeglichen. Der Eingriff wird somit im Sinne des Naturschutzgesetzes ausreichend kompensiert.

Bei der geplanten Errichtung des Erweiterungsgebäudes wird ein Teil der pflanzlichen Wandbegrünung der unbenutzbaren Sportanlage zerstört. Eine Wiederherstellung am neu geplanten Gebäude wird planungsrechtlich gesichert.

Weitere erhebliche Wirkungen auf die Umwelt werden nicht prognostiziert.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, demzufolge Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich z.B. hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Dadurch sind Nutzungen nicht ausgeschlossen, die zu Konflikten mit den angrenzenden sensiblen Nutzungen des Wohngebiets und des Kleingartengebiets führen können.

Der aufgrund der Erhöhung des Leergutanteils für erforderlich gehaltene Erweiterungsbau des Supermarktes kann auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht realisiert werden. Durch die Lagerung von Leergut und sonstigen Materialien im Freien kann das Ortsbild beeinträchtigt werden.

Das geplante Vorhaben entspricht dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) genannten Vorhaben unter Punkt 18.6.2 in Verbindung mit Punkt 18.8. Gemäß § 3e UVPG ist der gesamte Betrieb in die Vorprüfung einzubeziehen, da hierfür noch

keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist. Der in Punkt 18.6.2 maßgebliche Schwellenwert von mindestens 1.200 m² Geschossfläche wird mit einer erzielbaren Geschossfläche von rund 1.600 m² bereits im Bestand überschritten (die Geschossfläche der Bowlingbahn und der Spielhalle sind in diesem Zusammenhang unerheblich). Danach ist für das geplante Vorhaben, auch wenn die Erweiterung selbst deutlich unterhalb des Schwellenwertes liegt, eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich und wurde entsprechend der gesetzlichen Prüfkriterien im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Nach der Prüfung der relevanten Merkmale des Vorhabens und der möglichen Auswirkungen sowie den standortbezogenen Kriterien des Vorhabens (grundstücksbezogene Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter) ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vom Vorhaben zu erwarten sind. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligungsschritte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nach den Verfahrensbestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)

Innerhalb der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie in der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2 Behördenbeteiligung (§ 4 BauGB)

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich keine Änderungen an der Planung. Das Planbild wurde durch die nachrichtliche Übernahme einer Trinkwasserschutzzonekennzeichnung ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen werden um eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung und zur Versickerungsfähigkeit der Stellplätze erweitert.

Der Anregung nach einer Klarstellung der zulässigen Nebensortimente wurde nicht gefolgt. Die betroffene Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf die vorhandene REWE-Markfläche und nicht auf die geplante Erweiterung, für die ausschließlich das Sortiment „Getränke“ festgelegt ist. Die Festsetzung ist eindeutig: Andere Sortimente als Lebensmittel und Getränke dürfen jeweils 10 % und insgesamt 30% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Eine genaue Festlegung wäre angesichts der heute gängigen kurzzeitig wechselnden Sortimentsangebote nicht angemessen und wäre eine Schlechterstellung des bestehenden Marktes. Die Festsetzung ist so gewählt, dass eine Umstrukturierung des Marktschwerpunktes mit städtebaulichen Auswirkungen nicht eintreten kann, da Lebensmittel und Getränke mit 70% der Verkaufsfläche eindeutig dominieren. Sie trägt dem Bedürfnis Rechnung, dass ein sog. Vollsortimenter Angebote aus den unterschiedlichsten Sortimenten vorweisen kann (z.B. Drogeriewaren und Reinigungsmittel, Blumen, Erde und Saisonpflanzen, Spiel- und Schreibwaren, Druckerzeugnisse etc.). Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden in der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Änderungen am Planinhalt.

Es wurde angeregt, eine textliche Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (Bestand zuzügl. Erweiterung) in den Plan aufzunehmen. Dieser Anregung wurde durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gefolgt. Die Ergänzung dient der Klarstellung des Vorhabens. Die Festsetzungsinhalte waren bereits Bestandteil des Vorhabens, des Einzelhandelsgutachtens zur Bestimmung der Verträglichkeit des Vorhabens sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es erfolgte lediglich eine geringfügige Toleranz-

rundung von 1.435 m² zulässiger Verkaufsfläche auf 1.450 m². Die Ergänzung des Plans ist redaktioneller Art, so dass keine weiteren Beteiligungen erforderlich waren.

Der Anregung nach einer Klarstellung der zulässigen Nebensortimente wurde erneut nicht gefolgt, der o.g. Sachverhalt ist unverändert anzuwenden.

Kritik und Anmerkungen am Umweltbericht und der Eingriffsbilanzierung wurde durch klarstellende Überarbeitung und Ergänzung der Begründung aufgenommen. Eine Änderung der Schlussfolgerungen der Umweltauswirkungen war mit der besseren Darstellung der Sachzusammenhänge nicht verbunden.

3. Geprüfte anderweitige Alternativen

Neben der festgesetzten Planung wurde nur die Nichtdurchführung der Planung, d.h. die Beibehaltung des derzeitigen Zustands (Lagerung des Leergutes unter freiem Himmel) geprüft. Andere Planungsvarianten wurden im Vorfeld ausgeschlossen, da die Erweiterung des Gebäudes nicht getrennt von der Raumaufteilung im bestehenden Markt gesehen werden kann. Eine vollständiger Umbau des Gebäudes mit dem vorrangigen Ziel der Erweiterung der Lagerkapazität von Leergut wäre unverhältnismäßig und keinesfalls ohne eine längere Schließung des Marktes durchzuführen.

Der Verzicht auf die bauliche Erweiterung wurde verworfen, da die Fortsetzung der Leergutlagerung unter freiem Himmel langfristig nicht sinnvoll ist (z.B. Witterungsabhängigkeit, Kapazität) und die mit der Gebäudeerweiterung verbundenen städtebaulichen und umweltrelevanten Auswirkungen positiv, neutral oder ausgleichbar sind (s.o.).