

## **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)**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 2a Baugesetzbuch**

Fassung: **Satzung**

- **28. April 2016** -

Die dargelegten Ermittlungen, Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der gebotenen Sorgfalt auf Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Neben den von der Consilium GmbH erhobenen Daten und dem vorliegenden Erfahrungswissen wird auf Veröffentlichungen und Rechtsprechungen verschiedener Institutionen zurückgegriffen. Trotz aller Sorgfalt kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und einer etwaigen Rechtseinschätzung übernommen werden.

---

Auftraggeber:

**Stadt Velten**  
FB III Stadtentwicklung, Bau, Ordnung  
Rathausstraße 10, 16727 Velten  
[www.velten.de](http://www.velten.de)

Datenstand: November 2013/ Mai 2015

Bearbeitet durch:

**Consilium GmbH**  
Hochwaldsteig 21, 14089 Berlin  
Tel: +49 30/ 318 07 140  
[office@consilium-einzelhandel.de](mailto:office@consilium-einzelhandel.de)  
[www.consilium-einzelhandel.de](http://www.consilium-einzelhandel.de)

Projektnummer: VeltenBP 0416-01

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einführung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	6
1.2 Abgrenzung unbepannter Innenbereich.....	7
1.3 Änderung rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung.....	9
<b>2. Planungsbindungen</b> .....	<b>11</b>
2.1 Landesplanung .....	11
2.2 Flächennutzungsplan.....	12
2.3 Gemeinsame Einzelhandelssteuerung des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg- Henningsdorf-Velten.....	13
2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB .....	13
Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten 2010 .....	13
1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2012.....	13
2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015.....	14
Steuerung im Verbund.....	14
2.5 Diskursives Planverfahren "Velten Mitte" – 2014.....	15
<b>3. Planungskonzept</b> .....	<b>16</b>
3.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	16
3.2 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels.....	17
3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten: Unzulässig .....	27
3.4 Zentrale Versorgungsbereiche.....	28
Hauptgeschäftsbereich .....	28
Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ .....	28
3.5 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes .....	29
Mittelfristige Überprüfung.....	31
<b>4. Planinhalt: Unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB</b> .....	<b>32</b>
Feingliederung.....	32
4.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (Teilbereich 1): Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“.....	33
4.2 Textliche Festsetzungen Nr. 2 bis 6 (Teilbereiche 2.1 bis 2.5): Zentraler Versorgungsbereich „Am Kuschelhain“ .....	36
Textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2.1): Lebensmittel-Discounter .....	36
Textliche Festsetzung Nr. 3 (Teilbereich 2.2): Textilien-Discounter .....	42
Textliche Festsetzung Nr. 4 (Teilbereich 2.3): Geschäftshaus .....	44
Textliche Festsetzung Nr. 5 (Teilbereich 2.4): Konsum.....	48
Textliche Festsetzung Nr. 6 (Teilbereich 2.5): Geschäftshaus .....	51
4.3 Textliche Festsetzung Nr. 7 (Teilbereiche 3): Lebensmittel-Discounter .....	54
4.4 Textliche Festsetzung Nr. 8 (Teilbereich 4): Sonderpostenmarkt.....	59
4.5 Textliche Festsetzung Nr. 9 (Teilbereich 5): Viktoriastraße / Breite Straße.....	63
4.6 Textliche Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 6): Bau- und Gartenmarkt.....	67
4.7 Textliche Festsetzung Nr. 11 (Teilbereich 7): Innenbereich weiteres Stadtgebiet.....	71
4.8 Textliche Festsetzung Nr. 12 (Teilbereiche 8): Gewerbegebiete .....	74
4.9 Textliche Festsetzung Nr. 13 .....	77

<b>5. Planinhalt: Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 6, 10.1 Teilbereich A, 10.2 Teilbereich A, 12, 16, 26, 27, 29, 32, 33, 36, 37, 38, 39 und 40</b>	<b>79</b>
5.1 Textliche Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 (Teilbereiche 9.1 und 9.2): BP Nr. 12: Wohngebiet „Am Heidekrug“	80
Textliche Festsetzung Nr. 14 (Teilbereich 9.1): Ahornstraße	80
Textliche Festsetzung Nr. 15 (Teilbereich 9.2): Wohngebiet mit Tankstelle	83
5.2 Textliche Festsetzungen Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18 und Nr. 19 (Teilbereiche 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4) BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße	85
Textliche Festsetzung Nr. 16 (Teilbereich 10.1): Lebensmittel-Discounter	85
Textliche Festsetzung Nr. 17 (Teilbereich 10.2): Getränkemarkt	89
Textliche Festsetzung Nr. 18 (Teilbereich 10.3): Verbleibendes Mischgebiet	92
Textliche Festsetzung Nr. 19 (Teilbereich 10.4): Industriegebiet	94
5.3 Textliche Festsetzung Nr. 20 (Teilbereich 11) BP Nr. 39 Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße	97
Textliche Festsetzung Nr. 20 (Teilbereich 11): Lebensmittel-Vollsortimenter	97
5.4 Textliche Festsetzung Nr. 21 (Teilbereiche 12) 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. 16 Gewerbe- und Industriegebiet „Am Heidekrug“	102
Textliche Festsetzung Nr. 21 (Teilbereiche 12): Gewerbegebiete	102
5.5 Textliche Festsetzungen Nr. 22 (Teilbereiche 13)	106
VEP Nr. 1: BOTAG	106
VEP Nr. 2: Parkstadt Velten	106
VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuschelhain 1	106
VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuschelhain 2	106
BP Nr. 26: Breite Straße 9	106
BP Nr. 27: Dreieck Bötzower Straße / Kurze Straße	106
BP Nr. 29: Zwischen Mühlenstraße und Ziegeleiweg	106
BP Nr. 33: Bahnhof / Bahnhofsumfeld	106
BP Nr. 36: Bergstraße Ecke Uhlandstraße	106
BP Nr. 37: Parkstadt Velten zwischen Amalienstraße und Am Tonberg	106
BP Nr. 38: Wohnbebauung südliche Feldstraße	106
BP Nr. 40: Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/Schillerstraße	106
Textliche Festsetzung Nr. 22 (Teilbereiche 13): Wohngebiete	106
<b>6. Übernahme: Weitere rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>111</b>
<b>7. Umweltprüfung</b>	<b>112</b>
7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	113
7.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	115
7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	115
7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	116
7.5 Zusammenfassung	116
<b>8. Auswirkungen der Planung</b>	<b>117</b>
8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen / auf Gebäudebestand	117
Gebäudebestand	117

Art der baulichen Nutzung .....	117
8.2 Kosten und Finanzierung .....	123
<b>9. Verfahren .....</b>	<b>124</b>
9.1 Aufstellungsbeschluss .....	124
9.2 Frühzeitige Beteiligung .....	124
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB .....	124
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB .....	124
Ergebnis der Abwägung .....	125
9.3 Öffentliche Auslegung.....	128
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.....	128
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB .....	128
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB .....	129
Ergebnis der Abwägung .....	129
9.4 Satzungsbeschluss .....	132
9.5 Veränderungssperre .....	132
<b>10. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>133</b>
<b>11. Anhang.....</b>	<b>134</b>
11.1 Veltener Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente / Dienstleistungen 2012 .....	134
11.2 Teilbereich 2.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lebensmittel- Discounter.....	137
11.3 Teilbereich 2.2: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Textilien-Discounter .....	138
11.4 Teilbereich 2.3: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Geschäftshaus .....	139
11.5 Teilbereich 2.4: Baugenehmigungen / Bestandserhebung (ehem. Konsum) .....	141
11.6 Teilbereich 2.5: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Geschäftshaus .....	142
11.7 Teilbereich 3: Baugenehmigungen / Bestandserhebung.....	144
Lindenstraße 8 – Lebensmittel-Discounter .....	144
Breite Straße 82 – Lebensmittel-Discounter.....	146
Poststraße 20 - Lebensmittel-Discounter .....	148
11.8 Teilbereich 4: Bestandserhebung: Sonderpostenmarkt.....	150
11.9 Teilbereich 6: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Bau- und Gartenmarkt .....	151
11.10 Teilbereich 9.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lindenstraße .....	153
11.11 Teilbereich 10.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lebensmittel- Discounter.....	154
11.12 Teilbereich 10.2: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Getränkemarkt .....	155
11.13 Teilbereich 11: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lebensmittel- Vollsortimenter.....	156
11.14 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten (November 2010).....	158
11.15 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Juli 2012).....	159
11.16 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (2015) .....	160

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Velten hat mit Stadtverordnetenbeschluss vom 09.12.2010 (Beschluss-Nr. 2010/054) das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Velten“ (Stand: 02. November 2010) als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert die Stadt Velten ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung.

Dieses schließt sowohl die Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Siedlungsgebietes zuzurechnen sind, als auch eine Einzelhandelssteuerung innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtskräftiger verbindlicher Bauleitpläne mit ein.

Um eine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Filialisten etc.) herzustellen, ist es erforderlich, die Grundsätze und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Hierfür hat die Stadt Velten mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09. Juli 2009 (Beschluss Nr. 2009/137) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 förmlich eingeleitet.

#### Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Für die Umsetzung der Planungsziele innerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 ein Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB trifft, sofern für sie ein Steuerungsbedarf besteht.

#### Änderungsverfahren für rechtskräftige, verbindliche Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bauleitplänen nach § 30 BauGB sind dagegen nicht Gegenstand des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

Um die Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch in diesen Geltungsbereichen gewährleisten zu können, erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 gleichzeitig ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren nach § 2 BauGB („Huckepack-Verfahren“) für solche Bebauungspläne, die nach aktueller Rechtslage Einzelhandelsnutzungen zulassen würden, die

im Widerspruch zu den Ziel- und Ordnungsvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen.

Eine Anpassung der Bebauungspläne wird einerseits mit Blick auf den gesamtstädtischen Steuerungsbedarf erforderlich und ergibt sich andererseits aus dem für die Rechtssicherheit einzuhaltenden Gleichbehandlungsgrundsatz, der im Fall der Einzelhandelssteuerung eine Gleichbehandlung zwischen unbeplanten Innenbereich und beplanten Innenbereich einfordert.

## 1.2 Abgrenzung unbeplanter Innenbereich

Der Bebauungsplan Nr. 41 ist Bestandteil der gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Gemarkungsgebiet Velten auf Grundlage des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten. Sein Geltungsbereich umfasst im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkungsfläche der Stadt Velten gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen) .

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

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs und der einzelnen Teilbereiche beziehen sich grundsätzlich auf die Flurstücksgrenzen entsprechend der dem Planbild zugrund gelegten ALK-Plangrundlage. Die ALK-Grundlage ist für den in diesem B-Plan enthaltenen Regelungsinhalt ausreichend genau.

In wenigen Ausnahmefällen mit größeren Flurstückstiefen erfolgt hilfsweise eine Verbindung zwischen zwei ALK-Punkten oder mit Bezug auf den Gebäudebestand. Dieses wird erforderlich für diejenigen Fälle, bei denen der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB mitten durch das Baugrundstück verläuft. Denn die grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen des Grundstückes sind für die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB nicht entscheidend, sondern der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges bzw. die Grenzziehung gemäß der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abgrenzungssatzung der Stadt (nicht vorhanden).

**Außenbereich:** Außenbereiche nach § 35 BauGB sowie „Außenbereiche im Innenbereich“ werden durch den Geltungsbereich nicht erfasst (siehe hierzu präzisierend: Textliche Festsetzung Nr. 13). Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 41, den Innenbereich vom Außenbereich rechtssicher zu trennen. Mit dem BauGB werden hierfür andere Rechtsinstrumente vorgesehen, wie die Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB. Diese Abgrenzungsinstrumente liegen für die Stadt Velten jedoch nicht vor. Daher bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin eine Einzel-

fallprüfung erforderlich. Um bei Streitfällen im Baugenehmigungsverfahren den Rückgriff auf die Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 auszuschließen, dient die textliche Festsetzung Nr. 13 der Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan einer rechtlichen Abgrenzung zwischen Innenbereich vom Außenbereich (einschließlich Außenbereiche im Innenbereich) nicht vorgegriffen wird.

**Klarstellung durch textliche Festsetzung Nr. 13:** Das BVerwG hat mit Urteil vom 16. Juni 1994 (4 C 2.94) ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mithilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen bestimmt werden darf. Das Gericht führte hierzu aus: „ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sogenannter unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und Gerichte ausschlossen.“

Das BVerwG stellt somit darauf ab, dass die Abgrenzung sowohl zeichnerisch als auch durch Text bzw. textliche Festsetzung erfolgen darf. Eine Klarstellung zusätzlich zum Planbild mittels der textlichen Festsetzung Nr. 13 ist daher mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung vereinbar und für die Auslegung der Abgrenzung des Innenbereichs ebenfalls mit heranzuziehen.

**Abgrenzung ist bestimmt:** Gemäß BVerwG ist es ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, BRS 57 Nr. 57 = juris Rn. 1; OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, BauR 2013, 1408 = juris Rn. 81.). Daher wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 klarstellend bestimmt, wie die Abgrenzung des Geltungsbereichs und vor allem des Innenbereichs auszulegen ist. Zusätzlich wird in der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 13 ausführlich erläutert, dass „Außenbereichsinseln“ nicht Gegenstand des Geltungsbereichs sind.

In der Zusammenschau wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 13

- der zeichnerischen Darstellung mit der Rechtsprechung des BVerwG vereinbar eine textliche Klarstellung zur Seite gestellt,
- hierdurch der objektive Wille des Plangebers mittels Festsetzung eindeutig benannt,
- in der Begründung zusätzlich – explizit auch der Ausschluss der Außenbereichsinseln – benannt und
- dem von der Rechtsprechung geforderten Ausschluss einer behördlichen Willkür nachgekommen.



**Zusätzliche Klarstellung im Titel:** Der Titel des Bebauungsplans wurde zudem so gewählt, dass er für eine objektive Auslegung herangezogen werden kann. Die Klarstellung ergibt sich aus der expliziten Bezeichnung „...**im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB**...“. Hieraus ist ebenfalls für die Auslegung zweifelsfrei abzuleiten, dass sich die Regelungen ausschließlich auf den Innenbereich nach § 34 BauGB beziehen.

### 1.3 Änderung rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemarkungsfläche der Stadt Velten gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen), sofern für sie ein Steuerungsbedarf besteht.

Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird durch den Geltungsbereich nicht erfasst (siehe hierzu präzisierend: Textliche Festsetzung Nr. 13).

Es ist nicht die Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 41, den Innenbereich vom Außenbereich rechtssicher zu trennen. Mit dem BauGB werden hierfür andere Rechtsinstrumente vorgesehen, wie die Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB. Diese Abgrenzungsinstrumente liegen für die Stadt Velten jedoch nicht vor. Daher bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin eine Einzelfallprüfung erforderlich. Um bei Streitfällen im Baugenehmigungsverfahren den Rückgriff auf die Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 auszuschließen, dient die Textliche Festsetzung Nr. 13 der Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan einer rechtlichen Abgrenzung zwischen Innenbereich vom Außenbereich (einschließlich Außenbereiche im Innenbereich) nicht vorgegriffen wird.

#### Steuerung des Einzelhandels: 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 (BP) und Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) der Stadt Velten, die im Sinne der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels an die Ziele und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen sind:

- VEP Nr. 1: BOTAG
- VEP Nr. 2: Parkstadt Velten
- VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuschelhain 1
- VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuschelhain 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 nachrichtliche Übernahme sonstiger rechtskräftiger Bebauungspläne ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 41 eingetragen bzw. farblich hervorgehoben und entspricht der räumlichen Abgrenzung seiner rechtskräftigen Festsetzung.

#### Abgrenzung

Die Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche beziehen sich bei den zu ändernden rechtskräftigen Bebauungspläne auf dessen Geltungsbereiche und im unbeplanten Innenbereich grundsätzlich auf die Flurstücksgrenzen entsprechend der dem Planbild zugrund gelegten ALK-Plangrundlage (Automatisiertes Liegenschaftskataster ALK; Stand: November 2009). Die ALK-Grundlage ist für den in diesem B-Plan enthaltenen Regelungsinhalt ausreichend genau.

In wenigen Ausnahmefällen erfolgt bei größeren Flurstückstiefen hilfsweise eine Verbindung zwischen zwei ALK-Punkten oder mit Bezug auf die Flurstücksgrenze mit entsprechender Vermassung. Dieses wird erforderlich für diejenigen Fälle, bei denen der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges nach § 34 BauGB durch das Baugrundstück verläuft. Denn die grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen des Grundstückes sind für die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB nicht entscheidend, sondern der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges.

## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Landesplanung

**LEP B-B:** Im Land Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung für die planerische Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) formuliert. Der LEP B-B ist in Brandenburg zum 15. Mai 2009 (Verordnung vom 31.03.2009 **bzw. rückwirkend per Verordnung vom 27. Mai 2015**) und zum 15. Mai 2009 in Berlin jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten<sup>1</sup>. Der LEP B-B konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung. Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes regelt der LEP B-B das System der Zentralen Orte für Berlin und Brandenburg abschließend.

**Zentralitätsstufe:** In dieser zentralörtlichen Gliederung wird die Stadt Velten ohne Zentralitätsstatus festgeschrieben. Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, die **Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes** sicherzustellen (Grundsatz 2.4).

Für **großflächige Einzelhandelsvorhaben** wird mit dem LEP B-B raumordnerisch festgelegt, dass

- diese nur in Zentralen Orten zulässig sind (Konzentrationsgebot, Ziel 4.7.1)
- in *nicht zentralen* Orten - wie *Velten* - dann *ausnahmsweise zulässig* sind, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dienen und in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegen (Ziel 4.7.6).

Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich (zentraler Orte), die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne (Grundsatz 4.8.1).

Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen dann überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und nahversorgungsrelevante Sortimente auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche angeboten werden (Ziel 4.7.6).

<sup>1</sup> Vgl. Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Jg. 20, Nr. 13 vom 14. Mai 2009) sowie Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Jg. 26, Nr. 24 vom 02. Juni 2015)

- diese nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung *nicht beeinträchtigen* dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot; Ziel 4.7.2)
- *zentrenrelevante Sortimente* in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden müssen (Integrationsgebot; Grundsatz 4.8.1)
- *nicht-zentrenrelevante Kernsortimente* (in zentralen Orten) auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig sind, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet (Grundsatz 4.9)
- *Neuansiedlungen oder Erweiterungen* dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen müssen (Kongruenzgebot; Ziel 4.7.3)
- *Veränderungen bestehender oder bereits genehmigter* großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die den vorgenannten Zielen widersprechen, nur dann zulässig sind, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Sortimente im Einzelnen nicht erhöht wird (Ziel 4.7.5).

Entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner Fortschreibung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 mit den vorstehenden Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Velten ist seit dem 06. Februar 2002 wirksam.

Mit dem Flächennutzungsplan werden zwei Standorte als Sonderbauflächen für Handel nach § 11 (3) BauNVO dargestellt:

- Bau- und Gartenmarkt Hornbach
- Bau- und Gartenmarkt (Ehemaliger Götzenbaumarkt); identisch mit BP Nr. 22 „Berliner Straße“ (nicht rechtskräftig).

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 umfasst lediglich den Siedlungsbereich der Ortslage der Stadt Velten und verbleibt innerhalb der mit dem Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.
- Die Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigen bzw. konkretisieren die Darstellungen der Gewerbebauflächen, Mischbau- oder Wohnbauflächen gemäß FNP.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.04.2009 (Beschluss-Nr. 2009/110) den Aufstellungsbeschluss zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ge-

fasst. Im II. Quartal 2012 ist mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes begonnen worden. Die rund 20 Änderungen bleiben ohne Einfluss auf die Steuerungsinhalte des Bebauungsplanes.

### **2.3 Gemeinsame Einzelhandelssteuerung des Regionalen Wachstumskerns Oranienburg- Henningsdorf-Velten**

Für den Regionalen Wachstumskerns Oranienburg-Henningsdorf-Velten (RWK O-H-V) liegt eine übergeordnete Grundsatzvereinbarung zur gemeinsamen Einzelhandelssteuerung vor.<sup>2</sup> Die darin formulierten Grundsätze sowie identifizierten zentralen Versorgungsgebiete „Veltener Innenstadtzentrum“ und „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ fanden Eingang in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten.

### **2.4 Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**

#### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten 2010**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten 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 zukünftige Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

#### **1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2012**

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 nunmehr 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
- den 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).

Das weitere Siedlungsgebiet der Stadt Velten bleibt von der Fortschreibung unberührt. Für diesen Teil des Siedlungsgebietes gilt weiterhin unverändert das Einzelhandels- und Zen-

<sup>2</sup> Einzelhandelsbezogene Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für den Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Henningsdorf-Velten, Stand Oktober 2008

trenkonzept der Stadt Velten 2010 bzw. der zugehörige Selbstbindungsbeschluss Nr. 2010/054 vom 09.12.2010.

Die weiteren Ergänzungen betreffen die Sortimentsliste der Stadt Velten, die ebenfalls ohne Auswirkungen auf die Steuerungsempfehlungen für die weiteren Standorte des Stadtgebietes bleiben.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde mit Beschluss Nr. 2012/042 vom 27.09.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

## **2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015**

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde mit Beschluss Nr. 2015/103 vom 28.01.2016 ebenfalls als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand 12. Mai 2015 ersetzt die Grundsatz- und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 lediglich für

- das Nahversorgungskonzept und
- den Werksverkauf (Handwerkerprivileg).

### **Steuerung im Verbund**

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

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

## 2.5 Diskursives Planverfahren "Velten Mitte" – 2014

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 6. März 2014 ein diskursives Planverfahren für die Stadtmitte Velten beschlossen. Die Planungsergebnisse sollen sich aus einer breiten Beteiligung der Akteure in der Stadt ergeben (diskursives Verfahren). Die Grundlage bilden drei Workshops im Jahr 2014.

Das diskursive Verfahren baut auf bereits vorliegenden Planungen auf, führt die Einzelmaßnahmen zusammen und entwickelt diese als Gesamtkonzept weiter. Es bildet damit die Grundlage für die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Fördergebiet des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadtzentren“. Die darin zu formulierende städtebauliche Zielplanung bildet wiederum die Grundlage für den weiteren Verbleib des Stadtzentrums im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ sowie für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtzentrums.

Für den Einzelhandel ergibt sich für die Entwicklung des Innenstadtzentrums die Zielstellung, einen Verbrauchermarkt östlich an den Markt angrenzend (Viktoriastraße 60-62) mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 100 Stellplätzen weiterzuverfolgen.

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 und seinen beiden Fortschreibungen 2012/2015 formuliert die Stadt Velten ihre Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung (siehe Anlagen). Mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2010 (Beschluss-Nr. 2010/054) und vom 27.09.2012 (Beschluss Nr. 2012/042) sowie vom 28.01.2016 (Beschluss-Nr. 2015/103) wurde es als städtebauliches Entwicklungskonzept für die gesamtstädtische Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedet und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

In der Konsequenz liegt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept/Fortschreibung das mit § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie das für die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne planungsrechtlich zu berücksichtigende, von der Stadt beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept vor.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept/Fortschreibung empfohlenen Leitlinien und Ziele sowohl für die gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels als auch für einzelne Einzelhandelsstandorte nach Abwägung planungsrechtlich verankert und umgesetzt.

Hierfür soll ein Bebauungsplan mit der Zielstellung aufgestellt werden:

- die Einzelhandelsentwicklungen sowie die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ zu konzentrieren, um diesen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln (Konzentrationsziel),
- die zwei zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich und Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“) räumlich festzusetzen,
- zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die fünf Standorte der Nahversorgung (Hauptgeschäftsbereich, Am Kuschelhain, Poststraße, Breite Straße, Lindenstraße) zu erhalten, zu stärken und – sofern mit dem Konzentrationsziel zugunsten des Hauptgeschäftsbereichs vereinbar - ihre Entwicklungsfähigkeit für nahversorgungsrelevante Sortimente dauerhaft sicher zu stellen,
- dezentrale kleinflächige Nahversorgungsangebote außerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes der Standorte der Nahversorgung zu erhalten und zu ergänzen,
- außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der Standorte der Nahversorgung die Entstehung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sorti-



menten und mit über die kleinmaßstäbliche Nahversorgung hinausgehenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 sollen die folgenden städtebaulichen Planungsziele verfolgt werden:

- Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Planungsrechtliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- Lenkung der Einzelhandelsentwicklungen auf städtebauliche geeignete Standorte
- Ausschluss und /oder Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an ungeeigneten sowie nicht integrierten Standorten
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- Sicherung weitere Innenentwicklung der Stadt Velten sicherzustellen.

Weitergehende Ausführungen und Erläuterungen zu den vorstehend aufgeführten Planungszielen und zu den weiteren Ziel- und Ordnungsvorstellungen der Einzelhandelssteuerung können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Handelsverband Berlin-Brandenburg (HBB) in seiner Stellungnahme auf den sich zukünftig noch verstärkenden Schutzanspruch der Betriebe des Innenstadtzentrums hingewiesen: Nach Untersuchungen des HBB werden in den kommenden Jahren rund 50.000 Unternehmen aufgrund sich verändernder Handelsprozesse aus dem Markt ausscheiden. Geschäftslogistik und Handelsflächen werden sich mit dem dynamischen Wachstum des Onlinehandels weiter zulasten stationärer Umsätze stark verändern. Beachtet werden sollte auch, dass langfristig durch eine stagnierende Kaufkraft der Verbraucher (aufgrund wachsender Abgabenlast) die Aussichten auf Stabilität und Entwicklung von attraktiven Einzelhandelsangeboten in den Klein- und Mittelstädten weiter unter Druck geraten werden. Die Unternehmensnachfolge wird diese Situation in den kommenden Jahren zusätzlich weiter verschärfen.

### 3.2 Ziel und Zweck der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind in die Ziele und Umsetzungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes/Fortschreibung für die gesamtgemeindliche Einzelhandelssteuerung und gesamtgemeindliche Einzelhandelsentwicklung eingebettet. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere von Relevanz:<sup>3</sup>

#### **Ziel 1 Hauptgeschäftsbereich (Zentraler Versorgungsbereich): Als zentralster Einkaufsschwerpunkt Veltens stabilisieren, stärken und entwickeln**

<sup>3</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten, Stand November 2010, insbesondere Kapitel 11 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Umsetzungsempfehlungen“, Seiten 95ff. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

Der Hauptgeschäftsbereich ist in Velten der zentrale Einkaufsstandort. Hier konzentrieren sich die Geschäfte und werden weite Sortimentsteile der periodischen und aperiodischen Einkaufsanlässe angeboten. Wichtige Magnetbetriebe sind im Hauptgeschäftsbereich ansässig. Des Weiteren sind in ihm Anbieter vertreten, die eine *Alleinstellung* im gesamten Stadtgebiet einnehmen.

Die Rolle des Hauptgeschäftsbereiches als zentraler Einkaufsstandort Veltens wird allerdings bereits durch außerhalb gelegene Agglomerationsstandorte (z.B. Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“) oder Einzellagen unterlaufen und droht bei der weiteren Realisierung von Magnetbetrieben außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches verloren zu gehen.

Vor diesem Hintergrund gilt es für den Hauptgeschäftsbereich (zentraler Versorgungsbereich), im ersten Schritt:

- seine heutige Versorgungsfunktion zunächst zu stabilisieren und zu erhalten,
- seine weitere Entwicklungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen,

und im zweiten Schritt:

- seine Versorgungsfunktion und Attraktivität gezielt zu stärken und weiter zu steigern.

Die Flächenbereitstellung soll neben bestehenden Leerstandslokalen auch durch die Aktivierung bestehender Potenzialflächen in zentraler Lage des Zentrums gewährleistet werden.

## **Ziel 2 Konzentrationsziel Hauptgeschäftsbereich: Konzentration im Hauptgeschäftsbereich vor der Genehmigung außerhalb**

*Konzentrationsziel:* Der Hauptgeschäftsbereich zeichnet sich bereits heute durch eine in der Anzahl dominante Angebots- und Betreiberdichte aus. Diese Konzentration der Anbieter im Hauptgeschäftsbereich gilt es, als Stärke des Hauptgeschäftsbereichs weiterhin aufrecht zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierfür sind im Hauptgeschäftsbereich:

- zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen
- nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen
- Fachgeschäfte und Magnetbetriebe zu konzentrieren.

Die räumliche Konzentration des Angebotes ist für den Kunden ein wesentlicher Aspekt des Einkaufens. Die mit ihr verbundenen kurzen Wege und Synergieeffekte stellen aus Kundensicht eine wesentliche Stärke des heutigen zentralen Versorgungsbereiches dar, welche es unbedingt auch für die Zukunft zu sichern gilt. Für die Kundenwahrnehmung ist das Angebot in der Kernzone des Hauptgeschäftsbereiches, d.h. am Markt, zu konzentrieren und zu verdichten, flankiert von einem dichten Besatz der unmittelbar anschließenden Bereiche der westlichen Viktoriastraße und der Poststraße (bereits vorhanden).

Dies ist umso dringlicher, als der Hauptgeschäftsbereich Leerstände und Brachflächen aufweist, welche aus Kundensicht sowohl das optische Erscheinungsbild negativ mitprägen als auch dem Kunden Angebotslücken offenbaren. Gleichzeitig liegt zwar die höchste Betreiberdichte vor, jedoch wird diese nur durch wenige Betriebe erreicht. Die bestehende Angebotsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches ist daher in besonderem Maße störanfällig gegenüber Abwanderungen und Wettbewerbsverschärfungen innerhalb und außerhalb Veltens. Eine weitere Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches führt zu einer weiteren Minderung seiner Attraktivität und damit zu weiteren Kaufkraftabflüssen. Dies birgt die Gefahr, dass weitere Geschäfte schließen und potentielle Neuansiedlungen ihren Fokus auf andere Veltener Standorte richten, mit der Folge, dass die Attraktivität des Hauptgeschäftsbereiches weiter abnehmen würde. Solche Trading-Down-Prozesse und die damit verbundene Abwärtsspirale sind zu vermeiden. Ziel muss es daher sein,

- die Entstehung attraktiver Einzelhandelsstandorte außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches zu unterbinden,
- Neuansiedlungen und Verlagerungen im Veltener Stadtgebiet konsequent dem Hauptgeschäftsbereich zuzuführen sowie
- Verlagerungs- und Abwanderungstendenzen aus dem Hauptgeschäftsbereich an andere Standorte des Stadtgebietes zu verhindern.

In der Konsequenz sind alle Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dem Hauptgeschäftsbereich in ihrer Zentralität nachgeordnet einzustufen.

### **Ziel 3 Konzentrationsziel Zentrenrelevanz: Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung allein im Hauptgeschäftsbereich<sup>4</sup>**

*Konzentrationsziel:* Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren. Zentrenrelevante Sortimente sind für zentrale Versorgungsbereiche wie das Innenstadtzentrum prägend, da sie u.a. für die Herausbildung von Magnetfunktionen, für einen attraktiven Branchenmix sowie für die Erhaltung und Entwicklung einer Fachhandelsvielfalt erforderlich sind und in diesem Zusammenspiel die Attraktivität des gesamten Innenstadtzentrums bestimmen. Dies gilt in besonderem Maße für Kleinstädte wie Velten, in denen sich aufgrund der begrenzten Kaufkraft grundsätzlich nur eine geringe Anzahl zentrenrelevanter Anbieter etablieren kann. Dieser eingeschränkte Pool ist daher in aller Konsequenz im Innenstadtzentrum zu konzentrieren, damit sich dort ein entsprechendes Anbietergewicht entwickelt und hiermit verbunden auch attraktive Einkaufssynergien herausbilden können.

*Steuerungserfordernis:* Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da

<sup>4</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten, Stand November 2010, insbesondere Kapitel 11 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Umsetzungsempfehlungen“, Seiten 95ff. sowie 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015), Seiten 51f. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

- im Hauptgeschäftsbereich ansässige Magnetangebote ihrer Frequenzstärke be-  
raubt werden, von der nicht nur die Magnetanbieter selbst, sondern zugleich auch  
die hiervon abhängigen kleinteiligen Anbieter betroffen wären.
- Alleinstellungsmerkmale des Innenstadtzentrums gefährdet und damit verbunden  
deren Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum aufgehoben oder geschwächt  
werden würden.
- hierdurch künftige Ansiedlungspotenziale verringert werden.
- für den zu erhaltenden und künftig weiter zu entwickelnden kleinteiligen Fachhan-  
del die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionie-  
rung erneut spürbar eingrenzt werden würden.
- Kaufkraftabflüsse, die bislang von Standorten außerhalb der Stadt gebunden wer-  
den, durch eine verstärkte Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in das Innen-  
stadtzentrum umgelenkt werden sollen.

Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ ist aufgrund der geringen Betriebsdichte in besonderem Maße anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versor-  
gungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ und
- der Verlagerung von im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“  
bestehender zentrenrelevanter Sortimente an Standorte außerhalb des Innen-  
stadtzentrums und
- der Erweiterung von zentrenrelevanten Randsortimenten (z.B. bei Lebensmittel-  
märkten) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

In der Konsequenz sind zentrenrelevante Sortimente unabhängig von ihrer Größe in das Innenstadtzentrum zu lenken und außerhalb weitgehend zu unterbinden.

Die Zentrenrelevanz der zentrenrelevanten Sortimente bestimmt sich daraus, dass

- sie im zentralen Versorgungsbereich bereits im Bestand vertreten und für die Er-  
haltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches  
weiterhin mitbestimmend sein sollen und/oder
- im Bestand bislang nur in geringem Maße oder gar nicht vertreten sind, ihnen aber  
aufgrund der Zielstellungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung  
des zentralen Versorgungsbereiches künftig eine besondere Funktion beizumes-  
sen ist und sie daher verstärkt angesiedelt werden sollen.

Für die Einstufung zur Zentrenrelevanz wurden mit dem Einzelhandels- und Zentren-  
konzept 2010 sowie mit dessen 1. Fortschreibung 2012 für den Hauptgeschäftsbereich  
mehrere strategische Zielstellungen für die künftige Angebotsausrichtung bestimmt:

### Konzentration „Grundversorgung“ im periodischen und aperiodischen Bedarf

Das Innenstadtzentrum von Velten deckt trotz einiger Geschäftsaufgaben in den vergangenen Jahren eine Grundversorgung in wesentlichen Kaufanlässen ab. Dies gilt sowohl für den periodischen Bedarf als auch den aperiodischen Bedarf.

Einige wichtige Sortimente und Dienstleistungen des Grundbedarfs sind allerdings bereits heute nur noch als Randsortiment oder außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches erhältlich. Gleichzeitig steht der Hauptgeschäftsbereich in starkem Wettbewerb zu weiteren Standorten des Veltener Stadtgebietes.

Die Bereitstellung des Grundbedarfes ist für Kleinstädte in besonderem Maße grundlegend für dessen Attraktivität der gesamten Stadt. Für die Stabilisierung und weitere Entwicklung der Gesamtstadt ist es daher maßgeblich, den Veltener Einwohnern die Sortimente des Grundbedarfs bereitzustellen.

Aus dem raumordnerischen Versorgungsauftrag heraus resultiert für die Gesamtstadt Velten bereits die Zielstellung, die Versorgung mit Gütern des Grundbedarfes dauerhaft zu sichern. Mit Blick auf die zentrale Funktion des Hauptgeschäftsbereiches als übergeordneter zentraler Versorgungsbereich der Stadt Velten gilt dieses mit besonderem Gewicht.

Ziel für den Hauptgeschäftsbereich muss es daher sein,

- die Anbieter des Grundbedarfes aller Einkaufsanlässe allgemein und
- die Magneten im Besonderen
- zu halten sowie die fehlenden Sortimente und Dienstleistungen des Grundbedarfs aus allen Einkaufsanlässen zu ergänzen.

### Konzentration Einkaufsanlässe „Periodischer Bedarf“ und „Gesundheit & Pflege“

Die Einkaufsanlässe „Periodischer Bedarf“ und „Gesundheit & Pflege“ sind in Kleinstädten wie Velten die zentralsten Einkaufsanlässe, die aufgrund der häufigen Nachfrage eine stetige Kundenfrequenz sicherstellen, und darüber hinaus sind mit ihnen hohe Synergien für die aperiodischen Einkaufsanlässe in Form von Kopplungskäufen verbunden.

Aus der Wettbewerbssituation des Hauptgeschäftsbereiches mit den Standorten des weiteren Stadtgebietes wird der dringende Handlungsbedarf ersichtlich. Eine Verschlechterung des Angebots in beiden zentralen Einkaufsanlässen würde im Hauptgeschäftsbereich zugleich den Bestand vieler Anbieter der weiteren aperiodischen Einkaufsanlässe gefährden.

Sowohl bei den periodischen, nahversorgungsrelevanten Angeboten, als auch bei Gesundheit&Pflege bestehen Anbieter mit einer stadtweiten Alleinstellung (z.B. gehobener Drogeriefachmarkt, Postagentur, Optik etc.).

Ziel für den Hauptgeschäftsbereich muss es daher sein,

- die Anbieter der Einkaufsanlässe „Periodischer Bedarf“ und „Gesundheit & Pflege“ allgemein und
- die Magneten beider Einkaufsanlässe im Besonderen
- zu halten sowie die fehlenden Sortimente und Dienstleistungen des Grundbedarfs und des weiterführenden Bedarfs beider Einkaufsanlässe zu ergänzen.

#### Entwicklungschancen der weiteren aperiodischen Einkaufsanlässe sichern

Im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Velten sind Anbieter der verschiedenen aperiodischen Einkaufsanlässe vertreten. Diese Bestandsbetriebe gilt es, dauerhaft zu erhalten.

Für die weitere Attraktivitätssteigerung sind zudem diejenigen aperiodischen Sortimente, die bislang noch nicht in ihm ansässig sind, aber im Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seinen beiden Fortschreibungen für die Angebotsergänzungen empfohlen bzw. als zentrenrelevant eingestuft werden, im Hauptgeschäftsbereich zu konzentrieren. Hierfür kommen insbesondere Neuansiedlungen aber auch Bestandsbetriebe in Frage, denen sich hierdurch lukrative Spielräume für eine stärkere Positionierung bieten.

#### **Ziel 4 Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ (Zentraler Versorgungsbereich): Beschränkung auf Nahversorgungsfunktion und Entwicklung östlicher Teilbereich**

Das Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ liegt im Südwesten des Stadtgebietes und umfasst zwei Teilbereiche, einen westlichen und einen östlichen:<sup>5</sup>

##### *Westlicher Teilbereich*

Der westliche Teilbereich übernimmt in Velten eine Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere des Nahbereiches Süd-West. Hierzu zählen die südlich der Rosa-Luxemburg-Straße gelegenen Wohngebiete „Am Kuschelhain“ und „Velten-Süd“ sowie das nördlich gelegene Wohngebiet „Parkstadt“, dessen Haupteinfahrt unmittelbar am Teilbereich in die Rosa-Luxemburg-Straße mündet.

Die Versorgungsfunktion des westlichen Teilbereiches als Nahversorgungsstandort ist dauerhaft sicherzustellen. Hierfür ist die Versorgung durch mindestens einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter und/oder Discounter) zu erhalten. Dem Lebensmittelanbieter ist eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, wenn er den Betreiber- und Kundenbedürfnissen nicht mehr gerecht wird, um sich der mit dem Bevölkerungsrückgang zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung mit ein – dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, das weitere Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain (östlicher Teilbereich) und für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> Siehe 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015), Seiten 27ff. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

Für Kleinstädte der Größenordnung Veltens nimmt die Nahversorgungsfunktion einen besonderen Stellenwert ein, da sie in diesen Stadtgrößen die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Die stadtweite Versorgung übernimmt im periodischen Bedarf derzeit jedoch das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain, als einziger Konzentrationsstandort mit Vollsortimenter und Discounter, das jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ gelegen ist. Zugunsten der Entwicklungsfähigkeit des angestrebten Großflächenprojektes „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im Innenstadtzentrum empfiehlt es sich, die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums auf die Nahversorgung zu konzentrieren und der Funktion entsprechend den Schwerpunkt auf den periodischen Bedarfseinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu fokussieren. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ werden mit der 2. Fortschreibung daher auch Obergrenzen für die marktgerechte Entwicklung der Bestandsmärkte gesetzt – sowohl für die nahversorgungsrelevanten Sortimente als auch für die zentrenrelevanten Sortimente.

#### *Östlicher Teilbereich*

Der östliche Teilbereich konzentriert sich auf die Nahversorgungsfunktion für die umgebenden Wohnquartiere des Nahbereiches Süd-West, insbesondere auf die Nahversorgung der unmittelbar anschließenden Wohngebiete „Velten Süd“ und „Am Kuschelhain“. Die ihm zukommende Nahversorgungsfunktion kann der Nahversorgungsstandort derzeit nur noch ungenügend nachkommen, da er stark modernisierungsbedürftig ist. Dieses betrifft zum einen den Magnetbetrieb (Lebensmittel-Discounter), der sich nicht mehr zeitgemäß präsentiert und den modernen Anforderungen der Kunden und der Betreiber nicht mehr entspricht. Zum anderen weist auch die Immobilienanlage, in die er integriert ist, mit der durch Leerstand geprägten und dunkel gehaltenen Passage einen deutlichen Revitalisierungsbedarf auf. Ein Abgang des Lebensmittel-Discounters ist nicht auszuschließen.

Für die Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion hat die marktgerechte Aufstellung des Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb des Teilbereiches oberste Priorität. Es gilt zuvorderst um die Erhaltung des Magneten und die Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion. Nach städtebaulicher und einzelhandelsbezogener Abwägung zweier Standortalternativen wird mit der 2. Fortschreibung der Standort an der Rosa-Luxemburg-Straße empfohlen.

Zugunsten der Entwicklungsfähigkeit des angestrebten Großflächenprojektes „Lebensmittel-Vollsortimenter“ im Innenstadtzentrum empfiehlt es sich auch für diesen Teilbereich, die Versorgungsfunktion auf die Nahversorgung zu konzentrieren und der Funktion entsprechend den Schwerpunkt auf den periodischen Bedarfseinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu fokussieren. Mit der 2. Fortschreibung werden daher auch für die marktgerechte Entwicklung bzw. Neupositionierung zulässige Obergrenzen gesetzt – sowohl für die nahversorgungsrelevanten Sortimente als auch für die zentrenrelevanten Sortimente.

## Ziel 5 Konzentrationsziel Nahversorgung<sup>6</sup>

*Konzentrationsziel:* Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain sowie auf die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) zu konzentrieren. Mit der hohen Verkaufsflächendichte herrscht bei den Nahversorgungsanbietern eine intensive Wettbewerbssituation, die sich mit der Realisierung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum verschärfen wird. Gleichzeitig wächst mit dem demographischen Wandel der Anteil älterer und tendenziell immobiler Bevölkerungsteile und damit die Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung mit Nahversorgungsangeboten. Dies macht es für die Stadtplanung erforderlich, die Stärkung und weitere Entwicklung auf solche Nahversorgungsstandorte zu fokussieren, die eine Versorgung der Wohngebiete wohnortnah sicherstellen, und auf diese die nahversorgungsrelevanten Sortimente künftig konsequent zu konzentrieren. Für die Konzentration haben die Versorgungsschwerpunkte Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ sowie die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) oberste Priorität. Deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

*Sonderregelung:* Außerhalb dieser Lagen sind im weiteren Stadtgebiet nahversorgungsrelevante Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe oder Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben handelt (jedoch begrenzt auf die mit der 2. Fortschreibung ermittelten Obergrenzen – siehe Ziel 6 und 8).

## Ziel 6 Versorgungslücken: Durch Hauptgeschäftsbereich und kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe kompensieren

Im weiteren Stadtgebiet Veltens bestehen allerdings Versorgungslücken (Nahbereich Nord und Ost). Folgende Zielstellungen sind daher von besonderer Relevanz:<sup>7</sup>

- *Hauptgeschäftsbereich:* Verdichtung und Erweiterung der Nahversorgungsangebote im Hauptgeschäftsbereich zur Versorgung des Nahbereiches Nord.

Das Lebensmittelangebot mit seiner sehr hohen Frequenzwirkung ist von besonderer Bedeutung für die Funktionsstabilität des gesamten Innenstadtzentrums. Als Gegengewicht zu der quantitativ guten Ausstattung des periodischen Bedarfs in der weiteren Stadt ist es für die Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums von besonderer Bedeutung, das frequenzstarke Lebensmittelangebot nicht nur zu erhalten, sondern vor allem weiter auszubauen.

Priorität genießt hierbei die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magneten. Um eine möglichst hohe Frequenzstärke für das Innenstadtzentrum zu erzielen, soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter als großflächiger Betrieb angesiedelt werden,

<sup>6</sup> Vgl. 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015), Seiten 23f. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

<sup>7</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten, Stand November 2010, insbesondere Kapitel 11 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept und Umsetzungsempfehlungen“, Seiten 95ff. sowie 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015), Seiten 44ff. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)



und zwar deutlich oberhalb von 1.400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, um eine Alleinstellung gegenüber dem Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain mit seinem Vollsortimenter (rund 1.400 m<sup>2</sup> inkl. Getränkemarkt; ohne Bäcker) einerseits und gegenüber den Discounterstandorten der weiteren dezentralen Versorgung andererseits zu erzielen. In Kombination mit der Alleinstellung bei „Drogerievollsortimenter“ und bei der Konzentration der Dienstleister (Banken, Postagentur) würde sich die einem Innenstadtzentrum zukommende hervorgehobene funktionale Versorgungsstellung im Stadtgebiet am ehesten wieder herstellen lassen.

- *Kleinteilige Nahversorgungsbetrieb der dezentralen Versorgung:* Erhalt und Ergänzung der kleinflächigen Betriebskonzepte im weiteren Stadtgebiet als Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte – jedoch maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und ohne Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente.
- Stabilisierung der *Nahversorgungsstandorte* durch Eingrenzung der Entwicklungsspielräume außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte.

### **Ziel 7 Überkapazitäten im periodischen Bedarf abbauen**

Dem Einkaufsanlass „Periodischer Bedarf“ kommt für die Stabilisierung und weiteren Entwicklung einer besonderen Bedeutung zu, da es sich um einen der zentralen Einkaufsanlässe einer Kleinstadt handelt. Gleichzeitig besteht in Velten bereits eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im Segment „Periodischer Bedarf“ allgemein und in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ im Besonderen.

Diese deutlichen Überkapazitäten gilt es abzubauen, um eine Stabilisierung des Zentrums sicherstellen zu können (Verdichtung periodischer Bedarf im Hauptgeschäftsbereich / Erhalt der periodischen Angebots im Zentralen Versorgungsbereich Am Kuschelhain“ / Erhalt der weiteren Standorte der Nahversorgungsstruktur).

Daraus ergeben sich mehrere Konsequenzen:

- Für *Bestandsstandorte*, die für die heutige Nahversorgung und/oder für die künftige Sicherung der Nahversorgung nicht von Relevanz sind, ist eine Verfestigung des Standortes und Attraktivitätssteigerung nicht gewünscht. Ihre weiteren Entwicklungsspielräume sind daher einzuschränken (z.B. Rosa-Luxemburg-Straße/ Breite Straße, Ahornstraße).
- Die *Bestandsstandorte* der Nahversorgung außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches sind auf ihre Nahversorgungsfunktion zu reduzieren. Dabei sind ihnen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit erforderliche Rahmenbedingungen zu gewähren – sofern die Konzentrationsziele zugunsten des Hauptgeschäftsbereiches nicht konterkariert werden.
- Für die weitere Entwicklung von *Potentialflächen außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches* bestehen keine Spielräume (z.B. ehemaliger Götzenbaumarkt, Kreuzungsbereiche der Bundesstraße etc.).

### Ziel 8 Sonderregelung Werksverkauf, Handwerkerprivileg<sup>8</sup>

Die Gewerbegebiete der Stadt Velten sollen vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben vorbehalten bleiben, um

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

Andererseits sollen zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbebetriebe zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente für denjenigen Fall zulässig sein, wenn es sich um an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen handelt, die einem Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“ bzw. Werksverkauf). Gewerbetreibenden soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte am Ort ihrer Entstehung in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen. Für einige Gewerbebetriebe handelt es sich auch um einen notwendigen Bestandteil der betrieblichen Positionierung, der die Standortentscheidung für eine Neuansiedlung oder Verlagerung beeinflusst.

An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sollen zugelassen werden („Handwerkerprivileg“ bzw. „Werksverkauf“), wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 150 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und max. 150 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zusätzlich empfohlenen Kriterien:

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird und
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist

werden nicht als Regelungen im B-Plan aufgenommen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 41 ist die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für diese werden die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seiner Fortschreibungen als unschädlich eingestufteten Obergrenzen festgesetzt. Diese Obergrenzen gelten unabhängig von der Größe der Verkaufsstelle als Ganzes. Eine darauf ausgerichtete Rege-

<sup>8</sup> Vgl. 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015), Seiten 51f. (vereinzelt Textpassagen vollständig übernommen)

lung ist für die spezifischen Steuerungsziele des Bebauungsplans Nr. 41 daher nicht erforderlich, sondern die Zuordnungsthematik wird lediglich im Begründungstext als weitere begleitende Orientierung aus dem Einzelhandelskonzept aufgeführt.

Zudem wird hierin kein unmittelbarer Handlungsdruck gesehen, da derartige Verkaufsstellen in Velten derzeit in den Gewerbe-/Industriegebieten nicht oder nur im Einzelfall vertreten sind und umfangreiche Neuansiedlungen von derartigen Anlagentypen nicht absehbar sind. Gegebenenfalls könnte bei tatsächlich einsetzendem Steuerungsbedarf dann hierzu ein Änderungsverfahren zum B-Plan mit entsprechenden differenzierten Regelungen eingeleitet werden.

### **3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten: Unzulässig**

#### **Keine Regelung im Bebauungsplan**

Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 41 ist es, bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur diejenigen Arten der baulichen Nutzungen zu reglementieren, die einer Steuerung bedürfen. Dies sind die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente, da diese einen maßgeblichen Einfluss auf die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums, der Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte haben.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 41 resultieren aus den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten und seinen beiden Fortschreibungen. Die Steuerung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nach den Empfehlungen nicht erforderlich, da sie ohne Einfluss auf das Innenstadtzentrum, die Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben. Ein städtebauliches Erfordernis zur Steuerung ist daher aus den Konzepten weder für kleinflächige noch für großflächige Betriebe herleitbar. Folglich sieht die Stadt Velten keinen Regelungsbedarf hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente durch den vorliegenden Bebauungsplan.

#### **Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB erforderlich**

Erfolgt in § 34-Gebieten für einzelne Zulässigkeitskriterien keine Reglementierung durch einen einfachen Bebauungsplan – wie hier für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten –, bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Hier ist die Baugenehmigungsbehörde weiterhin verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zählt hierzu auch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment zählen nicht zur Nahversorgung und sind in Velten – als nicht-zentraler Ort - gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 und 6 LEP B-B **unzulässig**.

Hinweis aus der öffentlichen Auslegung: Dieser Bewertung wurde im gemeinsamen Erörterungstermin am 15.04.2016 seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg zugestimmt.

### 3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

#### Hauptgeschäftsbereich

Der Hauptgeschäftsbereich des Innenstadtzentrums ist in Velten gegenwärtig der zentrale Einkaufsstandort. Er zeichnet sich bereits heute durch eine Konzentration des Angebotes an Sortimenten und Dienstleistungen der verschiedenen Einkaufsanlässe aus. In ihm sind nicht nur wichtige Magnetbetriebe, sondern zugleich auch verschiedene Anbieter mit stadtweiter Alleinstellung ansässig.

In der Zusammenschau wird der Hauptgeschäftsbereich sowohl von Kunden als auch von den Einwohnern aufgrund seiner Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentration, aber auch wegen ihrer Kombination mit weiteren Nutzungen (z.B. handelsferne Dienstleister, Stadtwerke etc.) als das Zentrum Veltens wahrgenommen.

Der Hauptgeschäftsbereich des Innenstadtzentrums rund um den Markt wird mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich festgelegt.

#### Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“

Als zentrale Versorgungsbereiche kommen auch Nahversorgungszentren in Betracht, die aufgrund ihrer besonderen Versorgungsfunktion erhalten, gestärkt und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit gefördert werden sollen. Nach den Abgrenzungskriterien der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Einkaufsschwerpunkt im Veltener Südwesten als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ einzustufen. Das Nahversorgungszentrum umfasst zwei Teilbereiche, einen westlichen und einen östlichen.

Beide Teilbereiche werden bereits mit der übergeordneten, regional koordinierenden „Einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung für den Regionalen Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten“ aus dem Jahr 2008 als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt (Seite 95).

### 3.5 Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Die damit verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen von der Stadt Velten bewusst in Kauf genommen.

**Städtebauliches Ziel:** Bei der Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und Nahversorgungszentrums einerseits und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte andererseits handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Um die damit verbundenen Zielstellungen erreichen zu können, ist ihnen künftig der Vorrang gegenüber anderen Standorten des Stadtgebietes einzuräumen.
- Gleiches gilt für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte gegenüber den Standorten des weiteren Stadtgebietes, wie etwa Sonderstandorte oder Standorte ohne Nahversorgungsfunktion. Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.
- Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

**Verwertungsmöglichkeiten:** Für die Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ wurden in die Abwägung zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
  - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen,
  - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Weitere Nutzungsarten außerhalb des Einzelhandels entsprechend des Baugebietstypus gemäß BauNVO sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß des Baugebietstypus der BauNVO.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Gemeinde ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn ent-

gegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums, des Nahversorgungszentrums und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten werden für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit – sofern erforderlich und mit den Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten vereinbar – Entwicklungsspielräume bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die marktübliche und auf die reine Nahversorgungsfunktion abgestimmte Betriebskonzepte ermöglichen.
- Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die Obergrenzen der Festsetzungsprofile überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.
- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungsprofile gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der festgesetzten Obergrenzen weiterhin zulässig.

**Rechtsgültige Baugenehmigungen:** Zielstellung ist es, in die ausgeübte Nutzung nicht einzugreifen. Die festgesetzten Obergrenzen im Bebauungsplan Nr. 41 legen insoweit den Sortimentsumfang des heutigen Bestandes zugrunde. Dieser wurde in mehreren Bestandserhebungen und Standortbegehungen ermittelt und verifiziert. Die rechtsgültigen Baugenehmigungen sind in ihrer eingeräumten Nutzbarkeit weitestgehend offen gehalten. So ließe sich aus ihnen auch eine über den heutigen Bestand hinausgehende Ausschöpfung durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ableiten. Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit. So stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen. Für diese potenzielle Nutzbarkeit kann der Eigentümer nach aktueller Rechtsauffassung zudem nicht davon ausgehen, dass deren uneingeschränkter Erhalt auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE).

### Mittelfristige Überprüfung

**Zielerreichung:** Die Stadt Velten beabsichtigt zudem auf freiwilliger Basis, das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen mittelfristig zu überprüfen. Wenn die übergeordneten Zielstellungen

- Realisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter) und
- Modernisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung der Nahversorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain – östlicher Teilbereich

erreicht sind, sollen die Wechselwirkungen mit dem Innenstadtzentrum, dem Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten überprüft werden, um darauf aufbauend das Planerfordernis für die Reglementierungen zu verifizieren und ggf. auf freiwilliger Basis eine Reduzierung der Einschränkungen vorzunehmen.

#### 4. Planinhalt: Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Die nachfolgenden Festsetzungen für den unbeplanten Innenbereich sind Teil der gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels und flankieren zugleich die Änderungsverfahren für die rechtskräftigen, verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde, welche ebenfalls Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 41 sind (vgl. nachfolgendes Kapitel 5).

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels, die durch mehrere Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird. Insofern **flankieren** die nachfolgenden Festsetzungen zugleich die Aufstellungs-/ Änderungsverfahren der weiteren Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels und folgen zugleich dem zu berücksichtigenden **Gleichbehandlungsgrundsatz**.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung getroffen, die jeweils bestimmte Arten der baulichen Nutzung reglementieren.

#### Feingliederung

§ 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestattet es, planerische Festsetzungen auch für einzelne Unterarten von Nutzungen und Anlagen zu treffen, welche die Baunutzungsverordnung selbst nicht angeführt hat. Ziel dieser Vorschrift ist es, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer "Feingliederung" unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben (BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 - 4 BN 31/98). Für die Einzelhandelsnutzung kommen mit § 1 Abs. 9 BauNVO als zur Konkretisierung geeignete Mittel in Betracht:

- Größenbeschränkungen, wie etwa die Verkaufsfläche (oder Geschoßfläche) von Handelsbetrieben (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04)
- Sortimentsbeschränkungen (BVerwG, Beschluss vom 23.10.2006 – 4 BN 1.06 sowie BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01)
- Gattungsbezeichnungen oder ähnlich typisierende Beschreibungen (BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04)
- Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen i.S. der BauNVO, mithin auch der Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 22.04.2009 – 7a D 142/02.NE)

Um den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO zu entsprechen, hat die Gemeinde darzulegen,

- warum Betriebe mit bestimmten Sortimenten und/oder warum Betriebe, die mit ihrer Verkaufs- oder Geschossfläche eine bestimmte Größe unterschreiten/überschreiten, generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhält-



nisse einem bestimmten Anlagentypen entsprechen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987, 4 C 77.84 / BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4BN 39.04).

- ob gerade in Bezug auf diesen bestimmten Anlagentyp spezielle besondere *städtebauliche Gründe* vorliegen, die eine planerische Festsetzung rechtfertigen (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77.84)

Das "Besondere" an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu § 1 Absatz 5 BauNVO zusätzlichem Gewicht sein müssten. Vielmehr ist mit "besonderen" städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss (BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987, 4 C 77.84 / BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04).

Dabei ist *jedwede Festsetzung als Einzelfall* zu würdigen, da sich die vorstehenden Fragen nicht in abstrakter Weise und losgelöst von den Besonderheiten des Einzelfalls klären lässt (BVerwG, Beschluss vom 30.01.2006 - 4 BN 55/05).

Entsprechende Ausführungen und Erläuterungen können den jeweiligen Begründungen der nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Hinweis: Ein Vorhaben in den Teilbereichen 1 bis 8 ist zulässig, wenn es den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht, die Erschließung gesichert ist und es sich ansonsten nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 30 Absatz 3 BauGB).

#### 4.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (Teilbereich 1):

##### Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“

- 1.1 **Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche maximal 2.500 m<sup>2</sup> umfasst und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Veltener Liste mindestens 75% der Verkaufsfläche umfassen.**

**Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit maximal 800 m<sup>2</sup> sind allgemein zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung des Teilbereiches

Die vorstehende textliche Festsetzung gilt für den Raum innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, welcher den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Velten eng

umspannt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich rund um den Bereich „Am Markt“ unter Einschluss der Straßenzüge

- Norden:  
Viktoriastraße (beidseitig)
- Westen:  
Kreuzungsbereich Viktoriastraße/ Karl-Liebknecht-Straße mit anschließenden Grundstücken der Viktoriastraße
- Süden:  
Poststraße (Nordseite)
- Osten:  
Viktoriastraße/Am Markt einschließlich der Potenzialfläche südlich der Schule.

Die Abgrenzung erfolgt auf Vorgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010. Eine geringfügige Abweichung resultiert aus der Bezugnahme auf die Flurstücksgrenzen gemäß der dem Planbild zugrunde gelegten ALK-Plangrundlage.

Die vorgenommene **enge Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** konzentriert sich auf den Schwerpunkt des Hauptgeschäftsbereiches. Sie wird erforderlich, da die Konzentration des Angebots und der Betriebe mit den damit verbundenen kurzen Wegen und Synergieeffekten des Einkaufs aus Kundensicht eine wesentliche Stärke des heutigen zentralen Versorgungsbereiches darstellt, welche es unbedingt auch für die Zukunft zu sichern gilt. Mit einer weiteren Ausdehnung wären Straßenzüge enthalten, welche ohne jeglichen Einzelhandelsbesatz oder mit weiteren großen Lücken im Besatz ausgestattet sind. In der Folge würde mit einer Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches eine weite Streuung der Standorte planungsrechtlich befördert werden, die dem Konzentrationsziel des beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in seinem Grundsatz zu wieder laufen würde.

Der Hauptgeschäftsbereich ist in Velten **gegenwärtig der zentrale Einkaufsstandort**. Er zeichnet sich bereits heute durch eine Konzentration des Angebotes an Sortimenten und Dienstleistungen der verschiedenen Einkaufsanlässe aus. Wichtige Magnetbetriebe sind in ihm ansässig, wie beispielsweise Bank, Lebensmittel, Drogerie, Post etc.. In der Zusammenschau wird der zentrale Versorgungsbereich aufgrund seiner Einzelhandelsnutzungen, aber auch wegen ihrer Kombination mit weiteren Nutzungen (z.B. Stadtwerke etc.) von Kunden und von den Einwohnern als das Stadtzentrum Veltens wahrgenommen.

#### Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen

Für den Erhalt, die Stärkung in weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches übernehmen die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente und Dienstleistungen eine Schlüsselrolle und sollen daher in ihm konzentriert werden (Konzentrationsziel; siehe Kapitel 3.2, Ziele 3 und 5). Mit der vorgesehenen Positivfestsetzung wird die

Zulässigkeit dieser Sortimente und Dienstleistungen im Sinne der planungsrechtlichen Umsetzung der Konzentrationsziele dokumentiert.

Neben Einzelhandelsbetrieben übernehmen auch **Dienstleistungsbetriebe** eine zentrenbildende Funktion. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seinen Fortschreibungen wurden solche Dienstleistungen identifiziert, die für den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Relevanz aufweisen und daher in die Sortimentsliste aufgenommen wurden. Folglich nehmen die textlichen Festsetzungen auch auf Dienstleistungsbetriebe Bezug.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab. Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.<sup>9</sup>

Für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente bestehen nach **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** auch dann einzuhaltende Obergrenzen für die maximal zulässige Verkaufsfläche, wenn sie innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt oder erweitert werden sollen. Diese werden gegenwärtig durch die Landesraumordnung, namentlich durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186) bestimmt. In nicht-zentralen Orten wie Velten darf gemäß Ziel 4.7 Abs. 6 die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden; nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf mindestens 75% der Verkaufsfläche vorzusehen. **Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB** werden die sich aus den Zielen der Raumordnung ergebenden Obergrenzen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 verankert.

<sup>9</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

#### 4.2 Textliche Festsetzungen Nr. 2 bis 6 (Teilbereiche 2.1 bis 2.5): Zentraler Versorgungsbereich „Am Kuschelhain“

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf das Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“. Der Standort des Lebensmittel-Vollsortimenters ist allerdings nicht Gegenstand der folgenden textlichen Festsetzungen, da er im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt (siehe Textliche Festsetzung Nr. 19 – Teilbereich 11).

##### **Textliche Festsetzung Nr. 2 (Teilbereich 2.1): Lebensmittel-Discounter**

**2.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig, davon zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße 22; Flurstück 167/2 und 189 der Flur 13 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Lebensmittel-Discountmarkt.

##### Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Juni 2003 wurde ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 780 m<sup>2</sup> genehmigt. Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.2).

Der vorliegende Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 (Teilbereich 11).

##### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Betrieb, bestehend aus einem Lebensmittel-Discountfachmarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist.

Das Gesamtvorhaben ist von den angrenzenden Anlagentypen des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ (Teilbereiche 2.2 und 11) baulich getrennt.

Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Bauantrages zusammenhängend genehmigt, es befindet sich auf einem Grundstück und im Eigentum eines Eigentümers.

### *Erforderliche Feingliederung*

Der Anlagentyp ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ – westlicher Teilbereich. Dessen Versorgungsfunktion als Nahversorgungsstandort ist nach den Zielstellungen der 2. Fortschreibung dauerhaft sicherzustellen. Hierfür ist die Versorgung durch mindestens einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter und/oder Discounter) zu erhalten. Dem Lebensmittelanbieter ist eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, wenn er den Betreiber- und Kundenbedürfnissen nicht mehr gerecht wird, um sich der mit dem Bevölkerungsrückgang zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung mit ein – dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, das weitere Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain (östlicher Teilbereich) und für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden.

Für den Betriebstyp Lebensmittel-Discounter ist gegenwärtig bundesweit der Trend zu Verkaufsflächen von 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> zu verfolgen (exklusive Bäcker/ Fleischer im Mallbereich). Diese Flächengrößen sind gegenwärtig in Velten im Bestand nicht vertreten. Die Bestandsbetriebe der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung weisen bislang Verkaufsflächenvolumen zwischen ca. 660 und ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Mit der 2. Fortschreibung wurden die Wechselwirkungen einer trendgemäßen Erweiterung des Bestandsstandortes mit dem Innenstadtzentrum, den weiteren Teilbereichen des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain sowie mit den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten des Nahversorgungskonzeptes geprüft und städtebaulich bewertet.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung dieser Nahversorgungsstandorte für das Nahversorgungskonzept die maximal in Velten vertretene Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als Obergrenze festzulegen (zzgl. 80 m<sup>2</sup> für ergänzende Shops im Mallbereich, wie Bäcker, Fleischer). Dies wird aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten übernimmt der westliche Teilbereich des Nahversorgungszentrums in seiner Gesamtheit für den periodischen Bedarf nicht nur die ihm zukommende Nahversorgungsfunktion, sondern eine weit darüber hinausreichende Funktion als Einkaufschwerpunkt für die Gesamtstadt. Diese städtebauliche Fehlgewichtung soll mit Blick auf die nunmehr verfolgte Stärkung und weiteren Entwicklung des Innenstadtzentrums nicht weiter forciert werden.
- Zum Zweiten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiter entwickelt werden. Hierfür gilt es, die Entwicklung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter deutlich über 1.400 m<sup>2</sup>) nicht zu konterka-

rieren. Mit einem weiteren Verkaufsflächenausbau des Discounters besteht – wie bei allen anderen Lebensmittelmarkt-Standorten Veltens ebenfalls - die Gefahr, dass sich die derzeitig hervorgehobene Bedeutung des Nahversorgungszentrums für das Stadtgebiet nicht nur weiter erhöht, sondern hierdurch zugleich die angestrebte Ansiedlung des Innenstadt-Vollsortimenters ausbleibt. Dies liegt wiederum in den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des Innenstadtzentrums gekennzeichnet ist. Die Realisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung des Innenstadt-Vollsortimenters hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes, wie etwa des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain.

- Drittens soll für das Innenstadtzentrum vermieden werden, dass ein weiteres „Lebensmittel-Schwergewicht“ im Nahversorgungszentrum neben dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter etabliert wird, gegenüber dem sich das angestrebte Großflächenprojekt des Innenstadtzentrums bei der bereits bestehenden ungünstigen Rahmenbedingungen zusätzlich behaupten muss. Ziel ist es, Funktionsverluste für das Innenstadtzentrum auszuschließen.
- Zum Vierten dient die Obergrenzenfestlegung zugleich dem Ziel, die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Insbesondere die dringend erforderliche Modernisierung der Nahversorgungsfunktion für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums würde durch den Ausbau des Lebensmittel-Discounters gefährdet.

Für die Lebensmittel-Discounters außerhalb des Innenstadtzentrums wird die Verkaufsflächenobergrenze gleichermaßen festgesetzt, um etwaige Betreiberwechsel am Standort zu ermöglichen. Dies geschieht mit Blick darauf, dass es sich um Standorte des Nahversorgungskonzeptes handelt, die nach Zielen der 2. Fortschreibung in ihrer Nahversorgungsfunktion künftig gleichwertig auszubilden und dauerhaft zu sichern sind.

Der **Gesamtumfang von 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** beinhaltet neben der Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Discounter zusätzlich eine Verkaufsfläche von 80 m<sup>2</sup> für die ergänzenden kleinteiligen Betriebe (Bäcker, Fleischer). Diese resultiert aus den in Lebensmittelmärkten üblicherweise vertretenen Shops mit 20 bis 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Mallanteil). Bei der in Lebensmittelmärkten häufig anzutreffenden Integration zwei solcher Shops für Bäcker und Fleischer ergeben sich 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2x 40 m<sup>2</sup>). Im Rahmen dieser Obergrenze bleibt auch eine andere Verkaufsflächenaufteilung zwischen beiden Shops möglich, um die Spielräume flexibel zu halten.

Die **Verkaufsflächenobergrenze von 120 m<sup>2</sup>** gemäß der Festsetzung leitet sich aus dem gegenwärtigen Bestand der fünf in Velten bestehenden Standorte des Nahversorgungskonzeptes der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2015 ab (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010). Zentrenrelevante Sortimente erfahren bei diesen Lebensmittel-Discountern mit 120 m<sup>2</sup> die höchste Ausprägung.

Für die dauerhafte Sicherung der fünf Nahversorgungsstandorte sind auch etwaige Betreiberwechsel zu ermöglichen. Da die Betreiber mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vorsehen, wird die in Velten vertretende Obergrenze von 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt, da mit ihr ein weitreichender Spielraum in der Betreiberauswahl verbleibt.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>10</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

### Städtebauliche Begründung

#### *Zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen*

Konzentrationsziel: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren. Zentrenrelevante Sortimente sind für zentrale Versorgungsbereiche wie das Innenstadtzentrum prägend, da sie u.a. für die Herausbildung von Magnetfunktionen, für einen attraktiven Branchenmix sowie für die Erhaltung und Entwicklung einer Fachhandelsvielfalt erforderlich sind und in diesem Zusammenspiel die Attraktivität des gesamten Innenstadtzentrums bestimmen. Dies gilt in besonderem Maße für Kleinstädte wie Velten, in denen sich aufgrund der begrenzten Kaufkraft grundsätzlich nur eine geringe Anzahl zentrenrelevanter Anbieter etablieren kann. Dieser eingeschränkte Pool ist daher in aller Konsequenz im Innenstadtzentrum zu konzentrieren, damit sich dort ein entsprechendes Anbietergewicht entwickelt und hiermit verbunden auch attraktive Einkaufssynergien herausbilden können (weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.2 unter Ziel 3).

Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da

- im Innenstadtzentrum ansässigen Magnetangebote ihrer Frequenzstärke beraubt werden, von der nicht nur die Magnetanbieter selbst, sondern zugleich auch die hiervon abhängigen kleinteiligen Anbieter betroffen wären.
- Alleinstellungsmerkmale des Innenstadtzentrums gefährdet und damit verbunden deren Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum aufgehoben oder geschwächt werden würden.
- hierdurch künftige Ansiedlungspotenziale verringert werden.

<sup>10</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

- für den zu erhaltenden und künftig weiter zu entwickelnden kleinteiligen Fachhandel die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung erneut spürbar eingrenzt werden würden.
- Kaufkraftabflüsse, die bislang von Standorten außerhalb der Stadt gebunden werden, durch eine verstärkte Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in das Innenstadtzentrum umgelenkt werden sollen.

Die Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ ist aufgrund der geringen Betriebsdichte in besonderem Maße anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente/Dienstleistungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ und
- der Verlagerung von im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ bestehender zentrenrelevanter Sortimente/Dienstleistungen an Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums und
- der Erweiterung von zentrenrelevanten Randsortimenten (z.B. bei Lebensmittelmärkten).

Für Lebensmittelmärkte außerhalb des Innenstadtzentrums tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Im Innenstadtzentrum agieren die Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wiederum häufig auf kleinen Verkaufsflächengrößen, so dass es von besonderer Bedeutung ist, für die zentrenrelevanten Randsortimente der Lebensmittelmärkte keine zusätzlichen Verkaufsflächen und zusätzlichen Erweiterungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen.

Das „Konzentrationsziel Zentrenrelevanz“ ist eng verknüpft mit dem „Konzentrationsziel Hauptgeschäftsbereich“. Der Hauptgeschäftsbereich zeichnet sich bereits heute durch eine in der Anzahl dominante Angebots- und Betreiberdichte aus. Diese Konzentration der Anbieter im Hauptgeschäftsbereich gilt es, als Stärke des Hauptgeschäftsbereichs weiterhin aufrecht zu erhalten und weiter zu entwickeln (weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.2 unter Ziel 2).

Neben Einzelhandelsbetrieben bedürfen auch die zentrenrelevanten **Dienstleistungsbetriebe** einer Steuerung. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seinen Fortschreibungen wurden solche Dienstleistungen identifiziert, die für den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche eine besondere Relevanz aufweisen und daher und in die Sortimentsliste aufgenommen wurden. Folglich wird die Zulässigkeit der Dienstleistungsbetriebe ebenfalls mit den textlichen Festsetzungen geregelt. Die vorstehenden Ausführungen zur „Zentrenrelevanz“ gelten analog für Dienstleistungsbetriebe.

#### *Nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen*

Der zentrale Versorgungsbereich „Am Kuschelhain“ ist Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes 2015 (2. Fortschreibung) und damit Konzentrationsstandort für die nahversor-



gungsrelevanten Sortimente/**Dienstleistungen** (Konzentrationsziel Nahversorgung; Ziel 5). Eine Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente/**Dienstleistungen** ergibt sich jedoch aus den vorstehend beschriebenen Zielstellungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des Innenstadtzentrums, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung des angestrebten Großflächenprojektes (Lebensmittel-Vollsortimenter), den Ausschluss von Funktionsverlusten für das Innenstadtzentrum und auf die Wiederherstellung der führenden Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums im periodischen Bedarf für das gesamte Stadtgebiet.

#### *Weitere städtebauliche Begründung*

Mit der Festsetzung von 880 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsvolumen reicht die Zulässigkeit der Verkaufsfläche in die Definition der **Großflächigkeit** nach § 11 Abs. 3 BauNVO hinein (max. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Von der Festsetzung eines Sondergebietes oder Kerngebietes in diesem Bebauungsplan wird Abstand genommen, da negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Standorte der bevölkerungsnahen Versorgung mit den vorgesehenen Obergrenzen ausgeschlossen bleiben und grundsätzlich die Festsetzung von Baugebieten nicht Bestandteil des Regelungserfordernisses des B-Plans Nr. 41 ist. Mit der 2. Fortschreibung (2015) wurden die Auswirkungen geprüft und im Ergebnis die vorgesehenen Obergrenzen empfohlen. Aus den weiteren Prüfkriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Verkehr etc.) könnte sich dennoch das Erfordernis zur Ausweisung eines Sondergebietes oder Kerngebietes und damit verbunden dann die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ergeben. Aufgrund der sehr geringen Erweiterungsmöglichkeiten für den Standort sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch auch für die weiteren Prüfkriterien keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erkennen, die bodenrechtliche Spannungen hervorrufen würden.

**Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente** bedürfen keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben. Diese sind grundsätzlich zulässig.

Mit Blick auf möglichst geringe Eingriffe wird auch auf eine Reglementierung der **Gesamtverkaufsfläche** verzichtet, um etwa den Ausbau nicht-zentrenrelevanter/ nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente oder die Nachnutzung mit solchen Sortimenten zu ermöglichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe bleiben mit Blick auf Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B in nicht-zentralen Orten jedoch unzulässig – auch wenn sie nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment führen.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

### **Textliche Festsetzung Nr. 3 (Teilbereich 2.2): Textilien-Discounter**

**3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind in einem Gesamtvolumen von maximal 540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.**

**3.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" sind in einem Gesamtvolumen von maximal 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

#### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße 22A; Flurstück 190 der Flur 13 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Textilien-Discountfachmarktes.

#### Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Juni 2005 wurde ein Textil-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 580 m<sup>2</sup> genehmigt. Eine Einzelaufzählung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.3).

Der vorliegende Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 (Teilbereich 11).

#### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Einzelhandelsbetrieb, bestehend aus einem Textilien-Discountfachmarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist.

Das Gesamtvorhaben ist von den angrenzenden Anlagentypen des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ (Teilbereiche 2.1 und 11) baulich getrennt.

Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Bauantrages zusammenhängend genehmigt, es befindet sich auf einem Grundstück und im Eigentum eines Eigentümers.

#### *Erforderliche Feingliederung*

Schwerpunkte des Angebotes bilden die zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere Bekleidung. Im Randsortiment führt der Anlagentyp sowohl weitere zentrenrelevante Sortimente als auch nahversorgungsrelevante Sortimente.

Nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 und seiner 2. Fortschreibung 2015 ist eine Erweiterung der **zentrenrelevanten und der nahversorgungsrelevanten Sortimente/Dienstleistungen** über den Bestand hinaus auszuschließen. Auf die heutige Ausprägung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente hat sich der Markt bereits eingestellt. Künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch im Innenstadtzentrum zu konzentrieren (Konzentrationsziel Zentrenrelevanz; siehe Kapitel 3.2 unter Ziel 3). Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente birgt wiederum die Gefahr, das angestrebte Großflächenprojekt im Hauptgeschäftsbereich, die angestrebte Funktionsstabilisierung des östlichen Teilbereiches des Nahversorgungszentrums Am Kuselshain und die Erhaltung der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte zu konterkarieren. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festschreibung der Bestandsverkaufsfläche, nämlich

- von rund 540 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen und
- von 30 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010).

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>11</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Erläuterungen zur **Großflächigkeit**, zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

<sup>11</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 4 (Teilbereich 2.3): Geschäftshaus**

**4.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig, davon zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

#### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße 55 bis 59; Flurstücke 65/2, 66/2, 67 und 68 der Flur 12 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Geschäftshaus mit Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Matratzenfachmarkt und Leerständen im Erdgeschoss.

#### Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Juni 2004 wurde ein Geschäftshaus mit einer Verkaufsfläche von rund 1.030 qm genehmigt (wie Lebensmittel-Discountmarkt, Drogerie-Discountmarkt, Bäcker, Matratzen-Discountmarkt). Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.4).

#### Anlagentyp

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein selbstständiges Geschäftshaus, bestehend aus einer Mall mit angebundenen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Discountmarkt; Matratzenfachmarkt), einem einzelhandelsnahen Handwerksbetrieb (Bäcker) und leerstehenden Einheiten im Erdgeschoss sowie weiteren Nutzungen im Obergeschoss (Praxen, Büros und Restaurant).

Die bauliche Anlage ist von den angrenzenden Anlagentypen des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ (Teilbereiche 2.4 und 2.5) baulich getrennt.

Das Geschäfts- und Bürohaus wird gemäß Baunutzungsverordnung als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

Innerhalb eines Geschäfts- und Bürohauses sind Einzelhandelsbetriebe und handelsnahe Dienstleistungen nach § 34 BauGB allgemein zulässig.

### Erforderliche Feingliederung

Der Anlagentyp ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ – östlicher Teilbereich. Dessen Versorgungsfunktion als Nahversorgungsstandort ist nach den Zielstellungen der 2. Fortschreibung dauerhaft sicherzustellen. Die ihm zukommende Nahversorgungsfunktion kann der Nahversorgungsstandort derzeit nur noch ungenügend nachkommen, da er stark modernisierungsbedürftig ist. Dieses betrifft zum einen den Magnetbetrieb (Lebensmittel-Discounter), der sich nicht mehr zeitgemäß präsentiert und den modernen Anforderungen der Kunden und der Betreiber nicht mehr entspricht. Zum anderen weist auch die Immobilienanlage, in die er integriert ist, mit der durch Leerstand geprägten und dunkel gehaltenen Passage einen deutlichen Revitalisierungsbedarf auf. Ein Abgang des Lebensmittel-Discounters ist nicht auszuschließen. Um dem entgegenzuwirken, ist die bestehende Versorgung durch einen Lebensmittelmarkt nicht nur zu erhalten, sondern dem Lebensmittelanbieter ist eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, um sich der Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung mit ein – dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, das weitere Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain (westlicher Teilbereich) und für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden.

Für den Betriebstyp Lebensmittel-Discounter ist gegenwärtig bundesweit der Trend zu Verkaufsflächen von 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> zu verfolgen (exklusive Bäcker/ Fleischer im Mallbereich). Diese Flächengrößen sind gegenwärtig in Velten im Bestand nicht vertreten. Die Bestandsbetriebe der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung weisen bislang Verkaufsflächenvolumen zwischen ca. 660 und ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Mit der 2. Fortschreibung wurden die Wechselwirkungen einer trendgemäßen Erweiterung des Bestandsstandortes mit dem Innenstadtzentrum, den weiteren Teilbereichen des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain sowie mit den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten des Nahversorgungskonzeptes geprüft und städtebaulich bewertet.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung dieser Nahversorgungsstandorte für das Nahversorgungskonzept die maximal in Velten vertretene Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als Obergrenze festzulegen (zzgl. 80 m<sup>2</sup> für ergänzende Shops im Mallbereich, wie Bäcker, Fleischer). Dies wird aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiter entwickelt werden. Hierfür gilt es, die Entwicklung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter deutlich über 1.400 m<sup>2</sup>) nicht zu konterkarieren. Mit einem weiteren Verkaufsflächenausbau des Discounters besteht – wie bei allen anderen Lebensmittelmarkt-Standorten Veltens ebenfalls - die Gefahr, dass sich die derzeitige hervorgehobene Bedeutung des Nahversorgungszentrums für das Stadt-

gebiet nicht nur weiter erhöht, sondern hierdurch zugleich die angestrebte Ansiedlung des Innenstadt-Vollsortimenters ausbleibt. Dies liegt wiederum in den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des Innenstadtzentrums gekennzeichnet ist. Die Realisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung des Innenstadt-Vollsortimenters hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes, wie etwa des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain.

- Zum Zweiten soll für das Innenstadtzentrum vermieden werden, dass ein weiteres „Lebensmittel-Schwergewicht“ im Nahversorgungszentrum neben dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter etabliert wird, gegenüber dem sich das angestrebte Großflächenprojekt des Innenstadtzentrums bei der bereits bestehenden ungünstigen Rahmenbedingungen zusätzlich behaupten muss. Ziel ist es, Funktionsverluste für das Innenstadtzentrum auszuschließen.
- Zum Dritten dient Obergrenzenfestlegung zugleich dem Ziel, die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Insbesondere die dringend erforderliche Modernisierung der Nahversorgungsfunktion für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums würde durch den Ausbau des Lebensmittel-Discounters gefährdet.
- Zum Vierten weist der Bestandsmarkt gegenwärtig nach aktueller Baugenehmigung eine Verkaufsfläche von rund 660 m<sup>2</sup> und damit deutlich unterhalb 800 m<sup>2</sup> auf, so dass innerhalb dieser Obergrenze auch die angestrebte Neupositionierung der Nahversorgungsfunktion möglich wird.

Für die Lebensmittel-Discounters außerhalb des Innenstadtzentrums wird die Verkaufsflächenobergrenze gleichermaßen festgesetzt, um etwaige Betreiberwechsel am Standort zu ermöglichen. Dies geschieht mit Blick darauf, dass es sich um Standorte des Nahversorgungskonzeptes handelt, die nach Zielen der 2. Fortschreibung in ihrer Nahversorgungsfunktion künftig gleichwertig auszubilden und dauerhaft zu sichern ist.

Weiterführende Erläuterungen zum Gesamtumfang von **880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und zur **Verkaufsflächenobergrenze von 120 m<sup>2</sup>** für zentrenrelevante Sortimente können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>12</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Mit der 2. Fortschreibung wurden für den Lebensmittelmarkt zudem zwei **Standortalternativen** (Teilbereich 2.3 und 2.4) als künftiger Standort geprüft. Im Ergebnis wird aus städtebaulicher Sicht und Einzelhandelssicht nach Abwägung der Standort des vorliegenden Teilbereiches Nr. 2.3 favorisiert.<sup>13</sup>

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Erläuterungen zur **Großflächigkeit**, zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

---

<sup>12</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten - 1. Fortschreibung; Stand Juli 2012

<sup>13</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten - 2. Fortschreibung, Stand Mai 2015, Seiten 32f.

### **Textliche Festsetzung Nr. 5 (Teilbereich 2.4): Konsum**

**5.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**5.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

#### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Richard-Blumfeld-Straße 1 /Ecke Johann-Ackermann-Straße 5; Flurstücke 60/1, 61/1, 43 und 145 der Flur 11 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Ehemaliger „Antiquitätenfachhandel“; gegenwärtig: Leerstand.

#### Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Juni 2010 wurde für die ehemalige Kaufhalle eine Nutzungsänderung zugunsten eines Einzelhandelsbetriebes für An- und Verkauf für Hausrat und Mobiliar genehmigt (siehe Anhang – Kapitel 11.5).

Nunmehr steht die bauliche Anlage leer.

#### Erforderliche Feingliederung

Die bauliche Anlage steht derzeit leer, so dass eine Reglementierung mit Blick auf etwaige Nachnutzungen erforderlich wird. Während zentrenrelevante Sortimente mit Blick auf das Konzentrationsziel Zentrenrelevanz ausscheiden und auszuschließen sind, sollen nach den Empfehlungen der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kleinteilige Nahversorgungsbetriebe weiterhin realisierungsfähig bleiben. Sie tragen in räumlicher Nähe zum Lebensmittelmarkt zur Angebotsabrundung des Nahversorgungszentrums und damit zu seiner Funktionsstabilität bei.

Das Innenstadtzentrum, das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und die weiteren Standorte der ergänzenden Nahversorgung werden im weiteren Stadtgebiet durch kleinflächige Betriebe der Nahversorgung ergänzt, wie Lebensmittel-Handwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) und Fachgeschäfte (Zeitungen). Sie leisten als Einzelstandorte oder im Verbund mit Lebensmittelmärkten in der bestehenden Nahversorgungsstruktur und insbesondere für die Nahbereiche mit Versorgungslücken, die wegen der geringen Kaufkraft als Standort für Lebensmittelmärkte nicht in Frage kommen, einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Diese kleinflächige, ergänzende dezentrale Versorgung soll daher erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben. Hierfür sind



- die kleinflächigen Bestandsbetriebe zu erhalten und die Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in angemessenem Rahmen zu ermöglichen, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch Neuansiedlungen von kleinflächigen Betriebskonzepten zu ermöglichen, da sie ebenfalls geeignet sind, bestehende Versorgungslücken kompensatorisch zu minimieren.

Allerdings sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain sowie auf die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) zu konzentrieren (siehe Konzentrationsziel Nahversorgung, Ziel 5). Nach den Zielstellungen der 2. Fortschreibung<sup>14</sup> sind nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb dieser Lagen daher nur als Sonderfall im weiteren Stadtgebiet zulässig, und dies nur, wenn die Betriebe

- ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente führen (siehe Sortimentsliste) und
- deren nahversorgungsrelevante Sortimente die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten und
- eine Einbettung unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich und/oder in einem 500m/700m-Radius zumindest ein Prägung durch ein bevölkerungsreiches Siedlungsumfeld vorliegt.

Die **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bzw. die hierdurch bestimmte Art der baulichen Nutzung erschließt sich aus den für Velten üblichen Betriebsgrößen. Kleinteilige Nahversorgungsbetriebe belegen

- in den zentralen Versorgungsbereichen Veltens (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) zu 98% Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 150 m<sup>2</sup>.
- an den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten ebenfalls Verkaufsflächengrößen unterhalb von 150 m<sup>2</sup>.

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

- Erstens: Auf größeren Flächen über 150 m<sup>2</sup> wäre eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Werden diese im weiteren Stadtgebiet realisiert, ginge dies vor allem zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte, in denen diese Betriebstypen bislang vorrangig konzentriert sind. Dies gilt in besonderem Maße für die kleinteiligen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in

<sup>14</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten - 2. Fortschreibung, Stand Mai 2015, Seiten 44ff.

Kleinstädten - wie Velten - einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dezentralen Nahversorgungsstandorte bergen daher die Gefahr, dass sie attraktivere Neuansiedlungen im weiteren Stadtgebiet ermöglichen und daher die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

- Zweitens: Neben Neuansiedlungen sollen auch Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten ins weitere Stadtgebiet vermieden werden, um eine Destabilisierung dieser Versorgungsschwerpunkte zu verhindern und die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

Für den vorliegenden Teilbereich empfehlen sich trotz Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ebenfalls keine Betriebsgrößen über 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, da sie nach Einschätzung der 2. Fortschreibung ebenfalls geeignet sind, die Zielstellung für die Versorgungsfunktion des westlichen Teilbereiches zu konterkarieren und – mit Blick auf die bereits erreichte Verkaufsflächendichte – das Erreichen der Entwicklungsziele für den Hauptgeschäftsbereich zumindest deutlich zu erschweren.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>15</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Mit der 2. Fortschreibung wurden für den Lebensmittelmarkt zwei **Standortalternativen** (Teilbereich 2.3 und 2.4) als künftiger Standort geprüft. Im Ergebnis wird aus städtebaulicher Sicht und Einzelhandelsicht nach Abwägung der Standort des vorliegenden Teilbereiches Nr. 2.3 favorisiert.<sup>16</sup>

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

<sup>15</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten - 1. Fortschreibung, Stand Juli 2012

<sup>16</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten - 2. Fortschreibung, Stand Mai 2015, Seiten 32f.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

### **Textliche Festsetzung Nr. 6 (Teilbereich 2.5): Geschäftshaus**

**6.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

**6.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

#### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße 49A bis 51; Flurstücke 60/2, 61/2 und 59/2 (sowie Verkehrsflächen: Flurstücke 144 teilweise, 146 und 147) der Flur 12 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Geschäftshaus mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss.

#### Rechtsgültige Baugenehmigung

Die rechtsgültigen Baugenehmigungen vom Dezember 1995 und Januar 1997 umfassten ursprünglich sechs Ladeneinheiten mit rund 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die mittlerweile alleamt durch Nutzungsänderungen in andere Nutzungen umgewidmet wurden (Restaurant, Hausverwaltung, Sozialstation, Eiscafe und Apotheke). Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.5).

Im Ergebnis bleiben lediglich die Einheiten der Apotheke und des Eiscafes (heute Einzelhandel) von Relevanz im Sinne der „Veltener Liste“ und der mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verfolgten Steuerung.

#### Anlagentyp

Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein selbstständiges Wohn- und Geschäftshaus. Während die Obergeschosse durch die Wohnnutzung geprägt werden, sind im Erd-

geschoss kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (Fachhandel und Apotheke), Dienstleistungsbetriebe und eine gastronomischen Einrichtung ansässig.

Die bauliche Anlage ist von den angrenzenden Anlagentypen des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ (Teilbereiche 2.3 und 2.4) baulich getrennt.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird gemäß Baunutzungsverordnung als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit eindeutig bestimmt.

Innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses sind Einzelhandelsbetriebe und handelsnahe Dienstleistungen nach § 34 BauGB allgemein zulässig.

Die bestehende Nutzungsmischung mit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss soll auch langfristig gesichert werden, da dem zentralen Versorgungsbereich „Am Kuschelhain“ gemäß den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine zentrale Versorgungsfunktion zukommt.

#### *Erforderliche Feingliederung*

**Zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen** werden in nur sehr begrenztem Umfang angeboten. Diese sind nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der 2. Fortschreibung dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ vorbehalten (Konzentrationsziel Zentrenrelevanz). Andererseits soll Bestandsbetrieben eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ermöglicht werden, ohne jedoch die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu konterkarieren.

Nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind negative Wechselwirkungen zulasten des Hauptgeschäftsbereiches bei einer Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen über den Bestand hinaus zu erwarten. Auf das bestehende Angebot haben sich die im Hauptgeschäftsbereich vertretenden Anbieter zwar bereits eingestellt. Ein weiterer Ausbau würde dem Konzentrationsziel Hauptgeschäftsbereich allerdings die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ deutlich zu erschweren oder gar unmöglich machen.

Die Bestandsbetriebe des Teilbereiches führen zentrenrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen in einem Umfang von 10 bis 40 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung wird daher die Obergrenze von maximal 40 m<sup>2</sup> je Betrieb zugrunde gelegt. Die Festlegung der Obergrenze wird auch vor der grundsätzlichen Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erforderlich, nach dem das Nahversorgungszentrum vorrangig der Nahversorgung dienen soll.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010).

Im Nahversorgungszentrum sollen nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kleinflächigen Betriebskonzepte mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen** (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitung) weiterhin realisierungsfähig bleiben. Sie tragen in räumlicher Nähe zum Lebensmittelmarkt zur Angebotsabrundung des Nahversorgungszentrums und damit zu seiner Funktionsstabilität bei. Für den vorliegenden Teilbereich empfehlen sich trotz Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ebenfalls keine Betriebsgrößen über **150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**, da sie nach Einschätzung der 2. Fortschreibung ebenfalls geeignet sind, die Zielstellung für die Versorgungsfunktion des westlichen Teilbereiches zu konterkarieren und – mit Blick auf die bereits erreichte Verkaufsflächendichte – das Erreichen der Entwicklungsziele für den Hauptgeschäftsbereich zumindest deutlich zu erschweren. Die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> bzw. die hierdurch bestimmte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den für Velten üblichen Betriebsgrößen ab (98% der Bestandsbetriebe des Innenstadtzentrums bleiben unterhalb dieser Obergrenze). Weiterführende Ausführungen zu den städtebaulichen Erwägungen und zur Ableitung der Obergrenze können der textlichen Festsetzung Nr. 5 entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>17</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** und der **nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen** der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

<sup>17</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

#### 4.3 Textliche Festsetzung Nr. 7 (Teilbereiche 3): Lebensmittel-Discounter

7.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig, **davon** zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ **insgesamt** maximal 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung der drei Teilbereiche

###### *Lindenstraße 8*

- Grundstück: Lindenstraße 8; Flurstück 47/4 der Flur 6 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Fleischer.

###### *Breite Straße 82*

- Grundstück: Breite Straße 82; Flurstück 114 (teilweise) der Flur 6 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Lebensmittel-Discounter, Bäcker, Fleischer.

###### *Poststraße 20*

- Grundstück: Poststraße 20; Flurstücke 317 und 345 der Flur 5 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Lebensmittel-Discounter, Bäcker.

##### Rechtsgültige Baugenehmigung

###### *zu Lindenstraße 8*

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Juli 1993 wurde ein Lebensmittel-Discountmarkt einschließlich Bäcker und Fleischer mit einer Verkaufsfläche von rund 600 m<sup>2</sup> genehmigt.

###### *zu Breite Straße 82*

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Juni 1993 wurde ein Lebensmittel-Discountmarkt einschließlich Bäcker und Fleischer mit einer Verkaufsfläche von rund 730 m<sup>2</sup> genehmigt.

### *zu Poststraße 20*

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Mai 2004 wurde ein Lebensmittel-Discountmarkt einschließlich Bäcker mit einer Verkaufsfläche von rund 750 m<sup>2</sup> genehmigt

Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.7).

### Anlagentyp

Die drei Vorhaben bilden jeweils einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discountmarkt) mit ein oder zwei in dessen Gebäude angesiedelten Lebensmittel-Handwerksbetrieben/ Einzelhandelsbetrieben (Bäcker und Fleischer). Letztere agieren zwar auf baulich abgetrennter Fläche, es handelt sich jedoch betrieblich-funktionell nicht um ein eigenständiges, von den anderen Nutzungen unabhängiges Vorhaben:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittel-Discounter) geprägt. Die von kleinflächigen Betrieben in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück.

Das Warenangebot von Bäcker und Fleischer steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittel-Discounters, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von untergeordneter Bedeutung.

Aus der Sicht des Verbrauchers werden beide Betriebe als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein können.

Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 C 3.03).

- Gegenstand des Bauantrages war ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieben), das als solches auch realisiert wurde. Diesgeartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber den anderen Teilbereichen bildet das Gesamtvorhaben eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

### *Erforderliche Feingliederung*

Alle drei Anlagentypen sind nach den Empfehlungen der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Standorte der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung

ist ihre Versorgungsfunktion dauerhaft sicherstellen. Hierfür ist ihnen eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, wenn sie den Betreiber- und Kundenbedürfnissen nicht mehr gerecht werden, um sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung mit ein – sofern erforderlich. Jedoch sind die Standorte der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung in der Zentrenhierarchie dem Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum (Am Kuschelhain) klar untergeordnet - deren Stärkung und weitere Entwicklung darf im Zuge der Erhaltung und Stärkung der Standorte der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung nicht konterkariert werden.

Für den Betriebstyp Lebensmittel-Discounter ist gegenwärtig bundesweit der Trend zu Verkaufsflächen von 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> zu verfolgen (exklusive Bäcker/ Fleischer im Mallbereich). Diese Flächengrößen sind gegenwärtig in Velten im Bestand nicht vertreten. Die Bestandsbetriebe der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung weisen bislang Verkaufsflächenvolumen zwischen ca. 660 und ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Mit der 2. Fortschreibung wurden die Wechselwirkungen einer trendgemäßen Erweiterung des Bestandsstandortes mit dem Innenstadtzentrum, den weiteren Teilbereichen des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain sowie mit den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten des Nahversorgungskonzeptes geprüft und städtebaulich bewertet.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung dieser Nahversorgungsstandorte für das Nahversorgungskonzept die maximal in Velten vertretene Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als Obergrenze festzulegen (zzgl. 80 m<sup>2</sup> für ergänzende Shops im Mallbereich, wie Bäcker, Fleischer). Dies wird aus den drei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiter entwickelt werden. Hierfür gilt es, die Entwicklung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter deutlich über 1.400 m<sup>2</sup>) nicht zu konterkarieren. Mit einem weiteren Verkaufsflächenausbau der Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes besteht die Gefahr, dass die angestrebte Ansiedlung des Innenstadt-Vollsortimenters ausbleibt. Dies liegt wiederum in den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des Innenstadtzentrums gekennzeichnet ist. Die Realisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung des Innenstadt-Vollsortimenters hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes.
- Zum Zweiten soll für das Innenstadtzentrum vermieden werden, dass sich ein weiteres „Lebensmittel-Schwergewicht“ im Stadtgebiet etabliert, gegenüber dem sich das angestrebte Großflächenprojekt des Innenstadtzentrums bei der bereits bestehenden Marktsättigung zusätzlich behaupten muss. Ziel ist es, Funktionsverluste für das Innenstadtzentrum auszuschließen.



- Zum Dritten dient die Obergrenzenfestlegung zugleich dem Ziel, die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Insbesondere für die Nahversorgungsstandorte des Nahversorgungskonzeptes der Nahbereiche Mitte und Ost kann bei den mit dem Ausbau der Standorte verbundene Umverteilungslasten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es zu Standortaufgaben kommt und damit die zu erhaltende und stärkende Nahversorgungsfunktion verloren geht. Dies resultiert zum einen aus der räumlichen Nähe der Standorte zueinander und zum anderen daher, dass sie als Discounter dem selben Betriebstypen angehören.

Für die Lebensmittel-Discounter außerhalb des Innenstadtzentrums wird die Verkaufsflächenobergrenze gleichermaßen festgesetzt, um etwaige Betreiberwechsel am Standort zu ermöglichen. Dies geschieht mit Blick darauf, dass es sich um Standorte des Nahversorgungskonzeptes handelt, die nach Zielen der 2. Fortschreibung in ihrer Nahversorgungsfunktion künftig gleichwertig auszubilden und dauerhaft zu sichern ist.

Weiterführende Erläuterungen zum Gesamtumfang von **880 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und zur **Verkaufsflächenobergrenze von 120 m<sup>2</sup>** für zentrenrelevante Sortimente können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>18</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Festsetzungen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet; Stand: Juli 2012), sofern sie gemäß Baugenehmigung zulässig sind:

- Standort Poststraße 20: Für die Festsetzungen sind die Verkaufsflächenvolumen maßgeblich, die mit der Baugenehmigung vom Mai 2004 zugelassen wurden. Für den Lebensmittel-Discounter bestehen allerdings deutliche Abweichungen gegenüber der ursprünglich genehmigten Verkaufsfläche von rund 710 m<sup>2</sup>. Dieses unzulässige Verkaufsflächenvolumen bleibt bei den vorgesehenen Festsetzungen unberücksichtigt.

<sup>18</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen** und der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Hinweis aus Behördenbeteiligung: Der Teilbereich liegt vollflächig im Bereich eines **Bodendenkmals**, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70030, eine Siedlung der Eisen- und Römischen Kaiserzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Velten. Es ist zu beachten, dass Maßnahmen ggf. nicht nur einer Baugenehmigung, sondern auch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 NR. 5 BbgD-SchG) bedürfen (z.B. Anlage oder Befestigung von Wegen, Parkplatzflächen, Leitungsverlegungen usw.). Ferner sind alle erdeingreifenden Maßnahmen im Bereich eines Bodendenkmals dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

#### 4.4 Textliche Festsetzung Nr. 8 (Teilbereich 4): Sonderpostenmarkt

**8.1 Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche sind maximal 1.750 m<sup>2</sup>, davon zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ insgesamt maximal 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" insgesamt maximal 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**

**8.2 Nicht-Großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind unzulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung des Teilbereiches

- Grundstück: Poststraße; Flurstücke 314/4 und 344 der Flur 5 sowie Flurstück 148 der Flur 7 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Derzeit Freifläche

##### Rechtsgültige Baugenehmigung

Der vorliegende Teilbereich dient als Verlagerungsstandort für den bestehenden Sonderpostenmarkt in der Poststraße. Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von Oktober 2013 wurde eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.744 m<sup>2</sup> genehmigt. Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.8).

##### Anlagentyp

Eigenständiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Es handelt sich um eine geplante selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist und von den anderen Anlagentypen baulich getrennt ist.

##### *Erforderliche Feingliederung*

Der Sonderpostenmarkt übernimmt eine Versorgung für die gesamte Stadt Velten und strahlt über das stadtweite Einzugsgebiet hinaus in das Umland aus. Seine besondere Anziehungskraft erklärt sich zum einen aus seiner Verkaufsflächendimension und der hiermit verbundenen Sortimentsdichte und Sortimentsvielfalt. Zum anderen handelt es sich um den einzigen großflächigen, vollsortimentierten Sonderpostenmarkt Veltens. Die Angebotsstruktur und Versorgungsfunktion soll weiterhin in der Stadt Velten gesichert werden.

In Verbindung mit der avisierten Standortsicherung ist für den Sonderpostenmarkt auch eine marktgerechte Entwicklung weiterhin sicherzustellen, vorausgesetzt, dass die Zielstellungen für den Hauptgeschäftsbereich, das Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ und für die Standorte der weiteren Nahversorgungsstruktur nicht konterkariert werden und soweit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Nach Einschätzung der Einzelhandelskonzept-Fortschreibung (2012) wäre dies bei einem weiteren Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus zu erwarten:

- Der Betrieb führt zentrenrelevante Sortimente in größerem Umfang. Diese sind für die wirtschaftliche Tragfähigkeit zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes. Vor diesem Hintergrund ist der bestehende Anteil zentrenrelevanter Sortimente weiterhin zu gewährleisten. Ein weiterer Ausbau ist allerdings zu unterbinden (Bestandsfestschreibung), da sie im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ zu konzentrieren sind.
- Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Sonderpostenmarktes sind auch nahversorgungsrelevante Sortimente bedeutend. Auf den bestehenden Anteil hat sich der Markt bereits eingestellt, so dass dieser weiterhin realisierbar bleiben sollte. Ein darüber hinausgehender Ausbau ist jedoch ebenfalls zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

In der Konsequenz erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Begrenzung der Verkaufsfläche

- für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen auf rund 580 m<sup>2</sup> (Bestandsfestschreibung) sowie
- für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen auf rund 480 m<sup>2</sup> (Bestandsfestschreibung).

Grundlage für die sortimentsbezogenen Festsetzungen ist die Sortimentszusammensetzung gemäß der Warengruppenbezogenen Flächenberechnung des Bauantrages vom 16.10.2013 (aufgerundet).

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>19</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

<sup>19</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

**Nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen** sind auf das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain sowie auf die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) zu konzentrieren (vgl. Konzentrationsziel Nahversorgung, Kapitel 3.2, Ziel 5). Mit der hohen Verkaufsflächendichte herrscht bei den Nahversorgungsanbietern eine intensive Wettbewerbssituation, die sich mit der Realisierung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum verschärfen wird. Gleichzeitig wächst mit dem demographischen Wandel der Anteil älterer und tendenziell immobiler Bevölkerungsteile und damit die Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung mit Nahversorgungsangeboten. Dies macht es für die Stadtplanung erforderlich, die Stärkung und weitere Entwicklung auf solche Nahversorgungsstandorte zu fokussieren, die eine Versorgung der Wohngebiete wohnortnah sicherstellen, und auf diese die nahversorgungsrelevanten Sortimente künftig konsequent zu konzentrieren. Für die Konzentration haben die Versorgungsschwerpunkte Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum „Am Kuschelhain“ sowie die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) oberste Priorität. Deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

Der Ausschluss von **nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben** folgt der Zielstellung der 1. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung 2012, nach der kleinflächige Betriebskonzepte, wie Fachgeschäfte bzw. Läden, dem Hauptgeschäftsbereich vorbehalten bleiben sollen (Konzentrationsziel Hauptgeschäftsbereich).

Hierdurch wird wiederum die Reglementierung einer **Gesamtverkaufsfläche** mit Rücksicht auf Ziel 4.7 Abs. 5 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erforderlich. In nicht-zentralen Orten wie Velten sind Veränderungen von vorhandenen (oder genehmigten) großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur dann mit der Raumordnung vereinbar, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird (siehe Kapitel 2.1). Mit der textlichen Festsetzung 8.1 wird die Obergrenze entsprechend der mit rechtskräftiger Baugenehmigung genehmigten Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Die zukünftige Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche ist damit ausgeschlossen, auch wenn mit der Realisierung von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine negativen Wechselwirkungen zulasten des zentralen Versorgungsbereiches oder der Standorte der Nahversorgungsstruktur Veltens zu erwarten wären. Im Ergebnis wird die Vereinbarkeit mit der Raumordnung dadurch hergestellt, dass

- die genehmigte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Bestand festgesetzt und nicht erhöht wird (Textliche Festsetzung 8.1).

- die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt gemäß den erteilten, rechtskräftigen Baugenehmigungen festgesetzt wird (Textliche Festsetzung 8.1).

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten** und zum **Gesamtumfang** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Von einer konkreten Festsetzung des Betriebstypen „Sonderpostenmarkt“ wird Abstand genommen, da der Standort perspektivisch, z.B. bei einer eventuellen Umstrukturierung oder Neuvermietung, auch Betrieben mit anderen Hauptsortimenten (insbesondere nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimentsschwerpunkte) zugänglich bleiben soll. Dies sichert dem Eigentümer zugleich einen größtmöglichen Spielraum für eine Umstrukturierung oder Neubelegung innerhalb des festgelegten Sortimentsrahmens.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Hinweis aus Behördenbeteiligung: Der Teilbereich liegt vollflächig im Bereich eines **Bodendenkmals**, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70030, eine Siedlung der Eisen- und Römischen Kaiserzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Velten. Es ist zu beachten, dass Maßnahmen ggf. nicht nur einer Baugenehmigung, sondern auch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 NR. 5 BbgD-SchG) bedürfen (z.B. Anlage oder Befestigung von Wegen, Parkplatzflächen, Leitungsverlegungen usw.). Ferner sind alle erdeingreifenden Maßnahmen im Bereich eines Bodendenkmals dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

#### 4.5 Textliche Festsetzung Nr. 9 (Teilbereich 5): Viktoriastraße / Breite Straße

**9.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

**9.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung des Teilbereiches

- Viktoriastraße 1 bis 4; Flurstücke 202, 203, 206 bis 209, 211 und 212 (sowie 200, 204 und 205) der Flur 5 (Katasterbezug: November 2009).
- Viktoriastraße 67 bis 70A; Flurstücke 214, Teilfläche 218 und 222 (sowie 93, 213, 2019 bis 221) der Flur 5 (Katasterbezug: November 2009).
- Breite Straße 27 bis 30; Flurstücke Teilfläche 214, 215, 217 und 228/1 (sowie 92/1 und 216) der Flur 5 (Katasterbezug: November 2009).
- Breite Straße 75; Flurstück 158 (sowie 81 und 143) der Flur 6 (Katasterbezug: November 2009).
- Verkehrsflächen: Teilflächen der Viktoriastraße und Breite Straße

##### Anlagentyp / Erforderliche Feingliederung

Die Viktoriastraße ist nicht in ihrer gesamten Länge Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“. Ihr östlicher Abschnitt sowie die angrenzenden Bereiche der Breite Straße sind mit verschiedenen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben belegt. Diese genießen weiterhin Bestandsschutz und sollen sich weiterhin wettbewerbsfähig präsentieren können, ohne jedoch die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren Nahversorgungsstruktur zu konterkarieren.

##### *Obergrenze zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen*

Einige der Betriebe führen auch zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen. Diese sind grundsätzlich dem Hauptgeschäftsbereich vorbehalten (Konzentrationsziel Zentrenrelevanz). Nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sind negative Wechselwirkungen zulasten des Hauptgeschäftsbereiches zu erwarten bei einer Verkaufsfläche oberhalb von rund **150 m<sup>2</sup> je Betrieb für zentrenrelevanten**

**ten Sortimente/ Dienstleistungen.**<sup>20</sup> Die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb erschließt sich aus den für die zentralen Versorgungsbereiche üblichen Betriebsgrößen des Fachhandels:

- Im Innenstadtzentrum belegt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zu 96% Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 150 m<sup>2</sup>.
- Im Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain belegt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließlich (zu 100%) Verkaufsflächengrößen unterhalb von 150 m<sup>2</sup>.

Die Bestandsbetriebe des Teilbereiches mit zentrenrelevantem Hauptsortiment/ Dienstleistungen bleiben in ihren Verkaufsflächenvolumen ebenfalls unterhalb der Obergrenze von 150 m<sup>2</sup>.

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

- Erstens: Auf größeren Flächen über 150 m<sup>2</sup> wäre eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Werden diese im weiteren Stadtgebiet realisiert, ginge dies vor allem zulasten des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“, in denen diese Betriebstypen bislang vorrangig konzentriert sind und nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch weiter verdichtet werden sollen, um stärkere Synergieeffekte und damit verbundene Kundenbindung herauszubilden. Die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bergen daher die Gefahr, dass sie attraktivere Neuansiedlungen im weiteren Stadtgebiet ermöglichen und daher die Umsetzung des Konzentrationsziels „Zentrenrelevanz“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.
- Zweitens: Neben Neuansiedlungen sollen auch Verlagerungen aus dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ ins weitere Stadtgebiet vermieden werden, um eine Destabilisierung dieser Versorgungsschwerpunkte zu verhindern und die Umsetzung des Konzentrationsziels „Zentrenrelevanz“ nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

#### *Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen*

Des Weiteren sind im Bestand auch kleinflächige Betriebskonzepte der Nahversorgung (z.B. Bäcker, Bio-Lebensmittel) im Bestand vertreten. **Nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen** sind in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren und den weiteren Standorten der Nahversorgungsstruktur vorbehalten (Konzentrationsziel Nahversorgung; Ziel 5). Kleinteilige Nahversorgungsbetriebe der dezentralen Versorgung sollen nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung erhalten werden (Kapitel 3.2, Ziel 6). Mit Blick auf die Erhaltung, Stärkung

<sup>20</sup> Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten – 2. Fortschreibung: Stand 2015, Seite 51



und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte wird eine **Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> je Betrieb** als Obergrenze für die kleinflächigen Betriebskonzepte der Nahversorgung empfohlen. Die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> bzw. die hierdurch bestimmte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den für Velten üblichen Betriebsgrößen ab. Kleinteilige Nahversorgungsbetriebe belegen

- in den zentralen Versorgungsbereichen Veltens (Innenstadtzentrum und Versorgungszentrum Am Kuschelhain) zu 98% Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 150 m<sup>2</sup>.
- an den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten ebenfalls Verkaufsflächengrößen unterhalb von 150 m<sup>2</sup>.

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

- Erstens: Auf größeren Flächen über 150 m<sup>2</sup> wäre eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Werden diese im weiteren Stadtgebiet realisiert, ginge dies vor allem zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte, in denen diese Betriebstypen bislang vorrangig konzentriert sind. Dies gilt in besonderem Maße für die kleinteiligen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Kleinstädten - wie Velten - einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dezentralen Nahversorgungsstandorte bergen daher die Gefahr, dass sie attraktivere Neuansiedlungen im weiteren Stadtgebiet ermöglichen und daher die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.
- Zweitens: Neben Neuansiedlungen sollen auch Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten ins weitere Stadtgebiet vermieden werden, um eine Destabilisierung dieser Versorgungsschwerpunkte zu verhindern und die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ (Ziel 5) nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>21</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Hinweis aus Behördenbeteiligung: Der Teilbereich liegt vollflächig im Bereich eines **Bodendenkmals**, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70030, eine Siedlung der Eisen- und Römischen Kaiserzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Velten. Es ist zu beachten, dass Maßnahmen ggf. nicht nur einer Baugenehmigung, sondern auch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 NR. 5 BbgD-SchG) bedürfen (z.B. Anlage oder Befestigung von Wegen, Parkplatzflächen, Leitungsverlegungen usw.). Ferner sind alle erdeingreifenden Maßnahmen im Bereich eines Bodendenkmals dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

---

<sup>21</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

#### 4.6 Textliche Festsetzung Nr. 10 (Teilbereich 6): Bau- und Gartenmarkt

**10.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in einem Gesamtumfang von maximal 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“**

- Tierbedarf, lebende Tiere / Aquaristik
- Haushaltstextilien – ohne Kurzwaren
- Hausrat – ohne Lampen/Leuchten
- Keramik, Glaswaren
- Fahrräder und Zubehör

zulässig. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.

**10.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in einem Gesamtumfang von maximal 290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die nachfolgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“**

- Tierfutter

zulässig. Die weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.

**10.3. Eine Gesamtverkaufsfläche von 13.090 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden, davon max. 10.380 m<sup>2</sup> in Gebäuden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung

- Grundstück: Hohenschöppinger Straße / Parkallee 10; Flurstücke 1/17 und 1/19 der Flur 16 sowie die Flurstücke 5/9 und 5/12 der Flur 12 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Bau- und Gartenmarkt.

##### Baugenehmigung

Mit rechtsgültigen Baugenehmigungen wurde eine Gesamtverkaufsfläche von rund 13.810 m<sup>2</sup> genehmigt. Davon entfallen rund 10.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Gebäude. Eine Einzelaufzählung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.9).

Abweichungen zwischen der mit Baugenehmigung genehmigten Verkaufsfläche und den seinerzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10.2 resultieren einerseits aus der veränderten Rechtsprechung zur Verkaufsflächenermittlung (z.B. sind Windfang und Kassenzonen nunmehr hinzuzurechnen) und andererseits aus Nachfolgegenehmigungen auf

Grundlage des § 34 BauGB, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10.2 für den vorliegenden Teilbereich nicht rechtswirksam wurden.

Der Teilbereich liegt außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.2 – Teil A. Die Baugenehmigungen der Jahre 2000 und 2001 erfolgten auf Grundlage des § 33 BauGB. Der Bebauungsplan sah für den Teilbereich seinerzeit eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 12.700 m<sup>2</sup> vor, gegliedert in 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Gebäude und 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Freiflächen. Die Festsetzungen wurden bislang nicht rechtskräftig, so dass für die Zulässigkeitsprüfung nunmehr § 34 BauGB zugrunde zu legen ist – wie etwa in der Baugenehmigung vom 12.04.2005 erfolgt.

#### Anlagentyp

Eigenständiger Einzelhandelsbetrieb. Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einer selbstständigen baulichen Anlage für einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenmarkt).

#### *Erforderliche Feingliederung*

Mit dem Standort in Südwesten des Stadtgebietes hat sich jenseits der Autobahn der großflächige Bau- und Gartenmarkt als Einkaufsstandort für die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf etabliert (Hornbach). Neben diesen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten führt der Markt auch zentrenrelevante Sortimente aus dem Einkaufsanlass Wohnen & Bauen (insbesondere Grundbedarf).

Der Sonderstandort soll als Großflächenstandort für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf **dauerhaft gesichert** werden. Der Betrieb führt vorrangig nicht-zentrenrelevante Sortimente, die ohne Auswirkungen auf die Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich und für die Nahversorgungsstandorte bleiben, da sie weder die zentrale Lagen prägen, noch aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Bau- und Gartenbedarf).

Ebenfalls geführt werden verschiedene **zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente**. Zentrenrelevante Sortimente sollen zwar dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ und nahversorgungsrelevante Sortimente den zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten der Nahversorgungsstruktur vorbehalten bleiben, allerdings sind diese Sortimente für die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit eines Bau- und Gartenmarktes mittlerweile unerlässlich, um sich gegenüber dem Wettbewerb mit anderen Bau- und Gartenmärkten in benachbarten Städten (z.B. Hennigsdorf, Oranienburg) erfolgreich behaupten zu können. Gleichzeitig ist jedoch der Gefahr zu begegnen, dass die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Standorte der Nahversorgungsstruktur nicht deutlich erschwert oder gar unmöglich ge-

macht wird. Dieses wäre nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erwarten bei einer Erweiterung des Anlagentyps über seinen Bestand hinaus, d.h. bei

- einer Verkaufsfläche oberhalb von rund 550 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen des Bestandes und
- einer Verkaufsfläche oberhalb von rund 290 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen des Bestandes.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010).

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>22</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zum Ausschluss der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Die Reglementierung einer **Gesamtverkaufsfläche** wird mit Rücksicht auf Ziel 4.7 Abs. 5 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) erforderlich. In nicht-zentralen Orten wie Velten sind Veränderungen von vorhandenen (oder genehmigten) großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur dann mit der Raumordnung vereinbar, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird (siehe Kapitel 2.1). Mit der textlichen Festsetzung 10.3 werden die Obergrenzen in Anlehnung an die ursprüngliche Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 sowohl hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche als auch hinsichtlich der Verkaufsfläche in Gebäuden angelehnt.

Die Gesamtverkaufsfläche sowie die Verkaufsfläche in Gebäuden entspricht den bislang erteilten rechtskräftigen Baugenehmigungen und ist daher vollständig ausgeschöpft. In der Konsequenz wird mit der textlichen Festsetzung 10.3 eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche faktisch ausgeschlossen, auch wenn mit der Realisierung von nicht-zentren-

<sup>22</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

relevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten keine negativen Wechselwirkungen zulasten des zentralen Versorgungsbereiches oder der Standorte der Nahversorgungsstruktur Veltens zu erwarten wären.

Im Ergebnis wird die Vereinbarkeit mit der Raumordnung dadurch hergestellt, dass

- die genehmigte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Bestand festgesetzt und nicht erhöht wird.
- die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt gemäß den erteilten, rechtskräftigen Baugenehmigungen festgesetzt wird.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

#### **4.7 Textliche Festsetzung Nr. 11 (Teilbereich 7): Innenbereich weiteres Stadtgebiet**

**11.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**11.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung des Teilbereiches

Der vorliegende Teilbereich umfasst die verbleibenden Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41, die

- außerhalb der Teilbereiche 1 bis 6 und 8 bis 14 gelegen sind,
- aufgrund ihrer Lagegunst entlang der höher frequentierten Hauptverkehrsstraßen und/oder innerhalb von konzentrierten Wohnnutzungen
- potentiell als künftige Einzelhandelsstandorte in Frage kommen und/oder bereits vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsnutzungen aufweisen.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ sowie mit den Standorten der Nahversorgungsstruktur stehen.

##### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Die zentralen Versorgungsbereiche und weiteren Standorte der Nahversorgungsstruktur werden im weiteren Stadtgebiet durch kleinflächige Betriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungsfachgeschäft ergänzt. Sie leisten insbesondere innerhalb der bestehenden Versorgungslücken Veltens einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs.

##### *Kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe: Obergrenze 150 m<sup>2</sup> je Betrieb*

Das Innenstadtzentrum, das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und die weiteren Standorte der ergänzenden Nahversorgung werden im weiteren Stadtgebiet durch kleinflächige Betriebe der Nahversorgung ergänzt, wie Lebensmittel-Handwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) und Fachgeschäfte (Zeitungen). Sie leisten als Einzelstandorte oder im Verbund mit Lebensmittelmärkten in der bestehenden Nahversorgungsstruktur und insbesondere für die Nahbereiche mit Versorgungslücken, die wegen der geringen Kaufkraft als Standort für

Lebensmittelmärkte nicht in Frage kommen, einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Diese kleinflächige, ergänzende dezentrale Versorgung soll nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben. Hierfür sind

- die kleinflächigen Bestandsbetriebe zu erhalten und die Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in angemessenem Rahmen zu ermöglichen, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch Neuansiedlungen von kleinflächigen Betriebskonzepten zu ermöglichen, da sie ebenfalls geeignet sind, bestehende Versorgungslücken kompensatorisch zu minimieren.

Allerdings sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain sowie auf die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) zu konzentrieren (Konzentrationsziel Nahversorgung, Kapitel 3.2, Ziel 5). Außerhalb dieser Lagen sind im weiteren Stadtgebiet nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Sonderfall zulässig, und dies nur, wenn die Betriebe

- ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente führen (siehe Sortimentsliste) und
- deren nahversorgungsrelevante Sortimente die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten und
- eine Einbettung unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich und/oder in einem 500m/700m-Radius zumindest ein Prägung durch ein bevölkerungsreiches Siedlungsumfeld vorliegt.

Die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> bzw. die hierdurch bestimmte Art der baulichen Nutzung leitet sich aus den für Velten üblichen Betriebsgrößen ab. Kleinteilige Nahversorgungsbetriebe belegen

- in den zentralen Versorgungsbereichen Veltens (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) zu 98% Verkaufsflächengrößen zwischen 30 und 150 m<sup>2</sup>.
- an den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten ebenfalls Verkaufsflächengrößen unterhalb von 150 m<sup>2</sup>.

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

- Erstens: Auf größeren Flächen über 150 m<sup>2</sup> wäre eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Werden diese im weiteren Stadtgebiet realisiert, ginge dies vor allem zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte, in denen diese Betriebstypen bislang vorrangig konzentriert sind. Dies gilt in besonderem Maße für die kleinteiligen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglich-



chen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Kleinstädten - wie Velten - einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dezentralen Nahversorgungsstandorte bergen daher die Gefahr, dass sie attraktivere Neuansiedlungen im weiteren Stadtgebiet ermöglichen und daher die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

- Zweitens: Neben Neuansiedlungen sollen auch Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten ins weitere Stadtgebiet vermieden werden, um eine Destabilisierung dieser Versorgungsschwerpunkte zu verhindern und die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>23</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

**Flächennutzungsplan:** Das Zugrundelegen einer weiteren Wohn- oder Mischnutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

<sup>23</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

#### 4.8 Textliche Festsetzung Nr. 12 (Teilbereiche 8): Gewerbegebiete

**12.1 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sind zulässig.**

**12.2 Zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 12.1 in einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**

**12.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 12.1 in einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB

##### Abgrenzung der Teilbereiche

Die beiden Teilbereiche umfassen die Grundstücke des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB die von einer gewerblichen Nutzung (ohne Einzelhandel) geprägt sind

- im südlichen Siedlungsgebiet beidseitig der Berliner Straße, beidseitig der Hafenstraße und westlich der Kanalstraße sowie im die Flächen angrenzend an Bebauungsplan 10.1-A.
- im südöstlichen Siedlungsgebiet die Flächen angrenzend an Bebauungsplan 10.2-A.
- im östlichen Siedlungsgebiet die Flächen angrenzend an Bebauungsplan Nr. 12.

##### Anlagentyp

**Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe:** Diese Bereiche werden derzeit durch Gewerbebetriebe, wie Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe, geprägt. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen sie auch künftig durch solche Gewerbebetriebe genutzt werden.

##### *Erforderliche Feingliederung*

Diese Bereiche sind durch ein gewerbliches und/oder mischgenutztes Umfeld geprägt und kommen aufgrund ihrer Lagegunst an den Hauptverkehrsachsen der Stadt aus Sicht von Einzelhandelsbetreibern als potentielle Einzelhandelsstandorte in Frage. Nach aktuellem Planungsrecht ist in dem gewerblich geprägten Umfeld gegenwärtig auch die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich.

Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen oder mit den ergän-

zenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten stehen. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sollen zudem zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen künftig im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

**Werkverkauf:** Andererseits sollen zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbebetriebe zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente für denjenigen Fall zulässig sein, wenn es sich um an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen handelt, die einem Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“ bzw. Werksverkauf).

Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbebetriebe sollen nach den Zielstellungen der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung jedoch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen für den Fall zulässig sein, wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 150 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und max. 150 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Die Verkaufsflächenobergrenzen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen erfolgen mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Obergrenzen ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für die zentrenrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen sowie für die nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen** können der textlichen Festsetzung Nr. 9 entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>24</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

<sup>24</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

### Städtebauliche Begründung

Die Gewerbegebiete der Stadt Velten sollen vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben vorbehalten bleiben, um

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

Gleichzeitig sind die zentrenrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ und die nahversorgungsrelevanten Sortimente in den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) sowie an den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten zu konzentrieren (Konzentrationsziele Zentrenrelevanz und Nahversorgungsrelevanz). Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimente** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Andererseits sollen zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbebetriebe zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente für denjenigen Fall zulässig sein, wenn es sich um an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen handelt, die einem Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind (sogenanntes „Handwerkerprivileg“ bzw. Werksverkauf). Gewerbetreibenden soll hiermit die Option ermöglicht werden, ihre Produkte am Ort ihrer Entstehung in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher in dem festgesetzten Rahmen zu verkaufen. Für einige Gewerbebetriebe handelt es sich auch um einen notwendigen Bestandteil der betrieblichen Positionierung, der die Standortentscheidung für eine Neuansiedlung oder Verlagerung beeinflusst.

Ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb ist jedoch grundsätzlich nicht zulässig.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

**Flächennutzungsplan:** Das Zugrundelegen einer weiteren gewerblichen Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Hinweis aus der Behörden- und Trägerbeteiligung: Innerhalb der im Teilbereich gelegenen im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB verlaufen auf Teilflächen so genannte Freileitungsschutzstreifen für Freileitungstrassen. Für darin gelegenen Baumaßnahmen können besondere Anforderungen gelten, wie etwa der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Leitungsträger mit Regelungen zu Mindestabständen, zur Pflanzordnung und max. Endwuchshöhen, Haftungsfreistellung des Leitungsträgers, Regelung der gemeinsamen Betriebsführung.

#### 4.9 Textliche Festsetzung Nr. 13

**13.1 Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf die Grundstücke und Flächen, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Bebauungsplans erfasst.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 2a BauGB in Anlehnung an § 9 Absatz 7 BauGB

Ein Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB umfasst lediglich die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), sofern für sie ein Steuerungsbedarf besteht. Außenbereichsflächen sind nicht Gegenstand.

Mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB sind einerseits die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und von Teilbereichen eindeutig zu bestimmen, andererseits ist es nicht seine Aufgabe, den Innenbereich vom Außenbereich rechtssicher zu trennen. Mit dem BauGB werden hierfür andere Rechtsinstrumente vorgesehen, wie die Klarstellungssatzung und Ergänzungssatzung nach § 34 (4) BauGB. Diese Abgrenzungsinstrumente liegen für die Stadt Velten jedoch nicht vor. Daher bleibt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Wie in der Begründung mit Kapitel 1.2 dargelegt, erfolgt die zeichnerische Abgrenzung im Planbild anhand der grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen entsprechend der hierfür zugrunde gelegten ALK-Plangrundlage. Bei größeren Flurstückstiefen erfolgt hilfsweise eine Verbindung zwischen zwei ALK-Punkten oder mit Bezug auf die Flurstücksgrenze mit entsprechender Vermassung. Dieses wird erforderlich für diejenigen Fälle, bei denen der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bauungszusammenhanges nach § 34 BauGB durch das Baugrundstück verläuft. Denn die grundbuchmäßigen Grenzen bzw. Flurstücksgrenzen des Grundstückes sind für die Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) nach § 34 BauGB und dem Außenbe-

reich nach § 35 BauGB nicht entscheidend, sondern der tatsächliche Abschluss des örtlichen Bebauungszusammenhanges.

Trotz der hier vorgenommenen Sorgfalt, kann es zu marginalen Abweichungen bei der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kommen. Dieses ist dem Umstand geschuldet, dass der grobe Maßstab der Plangrundlage nur bedingt eine Feindarstellung erlaubt. Der grobe Maßstab wird erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 41 weite Teile des Veltener Siedlungsgebietes darzustellen hat. Aufgrund der geringen Reglungsdichte des Bebauungsplanes Nr. 41 ist ein feinerer Maßstab nicht erforderlich.

Analog erfolgt innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 auch keine Abgrenzung von sogenannten „Außenbereichen im Innenbereich“. Deren Definition und Abgrenzung ist von der Darstellungssystematik her kein Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern ebenfalls Gegenstand der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Um bei Streitfällen im Baugenehmigungsverfahren den Rückgriff auf die Abgrenzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 auszuschließen, dient die textliche Festsetzung der Klarstellung, dass mit dem Bebauungsplan einer rechtlichen Abgrenzung zwischen Innenbereich vom Außenbereich nicht vorgegriffen wird.

**5. Planinhalt:****Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 6, 10.1 Teilbereich A, 10.2 Teilbereich A, 12, 16, 26, 27, 29, 32, 33, 36, 37, 38, 39 und 40**

Die nachfolgenden Festsetzungen für die rechtskräftigen Bebauungspläne (BP), Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) und vorhabenbezogenen Bebauungspläne (VBP) der Stadt Velten

- VEP Nr. 1: BOTAG
- VEP Nr. 2: Parkstadt Velten
- VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuschelhain 1
- VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuschelhain 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“
- BP Nr. 40: Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/Schillerstraße

sind Teil der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels, die durch mehrere Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert wird. Insoweit flankieren die nachfolgenden Festsetzungen zugleich das Aufstellungsverfahren für den unbeplanten Innenbereich zur Steuerung des Einzelhandels (vgl. vorstehendes Kapitel 4) und folgen zugleich dem zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsgrundsatz.

## 5.1 Textliche Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15 (Teilbereiche 9.1 und 9.2): BP Nr. 12: Wohngebiet „Am Heidekrug“

### Textliche Festsetzung Nr. 14 (Teilbereich 9.1): Ahornstraße

**14.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**14.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

#### Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche des Bauleitplanes:

- BP Nr. 12: Wohngebiet „Am Heidekrug“
- Grundstück: Ahornstraße 3; Flurstücke 40, 41 und 45 der Flur 23 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Leerstand (ehemals Lebensmittel-Discounter und Drogerie)

#### Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung von März 1998 wurde ein Nahversorgungszentrum mit rund 970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt. Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.10).

#### Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist seit März 1999 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Mischgebiete: Es erfolgt keine Regelung mittels textlicher Festsetzung. Einzelhandelsbetriebe sind danach gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete: Mit textlicher Festsetzung B 2.1 erfolgt keine Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind danach allgemein zulässig.

#### Anlagentyp

Der Standort wurde ursprünglich als Nahversorgungsstandort vorgesehen. Mit der Verlagerung des Magnetbetriebs (Lebensmittel-Discounter) an die Poststraße im Mai 2004 ließen



sich nur noch für Teilflächen Nachfolgenutzungen etablieren, allerdings nur temporär. Die Gesamtanlage steht nunmehr seit Längerem vollständig leer.

Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort nicht mehr wettbewerbsfähig und eine Belegung durch einen Magnetbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt angesichts des Wettbewerbsdrucks und der ungünstigen Standortlage gegenüber den im Umfeld besser positionierten Nahversorgungsstandorten unwahrscheinlich. Dies dokumentiert auch die gegenwärtige Leerstandssituation der Immobilie. In der Konsequenz findet der Teilbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept und in seiner 2. Fortschreibung auch keine Berücksichtigung als ergänzender, dezentraler Nahversorgungsstandort.

Mit Blick auf die vorliegende Versorgungslücke für Teile des Siedlungsgebietes Velten-Ost soll gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seiner 2. Fortschreibung allerdings eine dezentrale Nahversorgung durch kleinteilige Betriebskonzepte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einem **Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** weiterhin möglich bleiben. Die Verkaufsflächenobergrenze erfolgt mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte und ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zu dem Anlagentyp „Kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe“ und zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** können der textlichen Festsetzung Nr. 11 entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen** werden im Teilbereich gegenwärtig nicht angeboten. Sie sind nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ vorbehalten (Konzentrationsziel) und im Teilbereich daher weiterhin auszuschließen.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>25</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung

<sup>25</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.**

**Textliche Festsetzung Nr. 15 (Teilbereich 9.2): Wohngebiet mit Tankstelle**

**15.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**15.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der Bauleitpläne:

- BP Nr. 12: Wohngebiet „Am Heidekrug“
- Grundstück: Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 ohne Teilbereich 9.1

Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist seit März 1999 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Mischgebiete: Es erfolgt keine Regelung mittels textlicher Festsetzung. Einzelhandelsbetriebe sind danach gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Allgemeine Wohngebiete: Mit textlicher Festsetzung B 2.1 erfolgt keine Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind danach allgemein zulässig.

Anlagentyp

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen gegenwärtigen Festsetzungen die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen und konterkariert damit die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sollen zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen an den Standorten des Nahversorgungskonzeptes (zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende, dezentrale Nahversorgungsstandorte) konzentriert werden.

Mit Blick auf die vorliegende Versorgungslücke für Teile des Siedlungsgebietes Velten-Ost soll gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seiner 2. Fortschreibung allerdings eine dezentrale Nahversorgung durch kleinteilige Betriebskonzepte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einem **Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** weiterhin möglich bleiben. Die Verkaufsflächenobergrenze erfolgt mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte und ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zu dem Anlagentyp „Kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe“ und zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** können der textlichen Festsetzung Nr. 11 entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen** werden im Teilbereich gegenwärtig nicht angeboten. Sie sind nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ vorbehalten (Konzentrationsziel) und im Teilbereich daher weiterhin auszuschließen.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>26</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12**.

<sup>26</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

**5.2 Textliche Festsetzungen Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18 und Nr. 19 (Teilbereiche 10.1, 10.2, 10.3 und 10.4)**  
**BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße**

**Textliche Festsetzung Nr. 16 (Teilbereich 10.1): Lebensmittel-Discounter**

**16.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

**16.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes:

- BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße
- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße 121; Flurstück 165 (teilweise) der Flur 7 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Lebensmittel-Discounter

Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom November 2011 wurde ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 830 m<sup>2</sup> genehmigt. Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.11).

Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32 ist seit Juli 2004 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Mischgebiete: Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 nicht ausgeschlossen und sind nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Industriegebiete: Es erfolgt keine Regelung mittels textlicher Festsetzung. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig.

### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Betrieb, bestehend aus einem Lebensmittel-Discountfachmarkt. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist.

Das Gesamtvorhaben ist von den angrenzenden Anlagentypen (Teilbereiche 10.2 und 10.3) baulich getrennt.

Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Bauantrages zusammenhängend genehmigt, es befindet sich auf einem Grundstück und im Eigentum eines Eigentümers.

### *Erforderliche Feingliederung*

Die Angebote des Anlagentyps umfassen sowohl zentrenrelevante Sortimente, die dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ vorbehalten bleiben sollen, als auch nahversorgungsrelevante Sortimente, die in den zentralen Versorgungsbereichen und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten zu konzentrieren sind.

Nach Einschätzung der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung fällt der zu versorgende Wohnanteil in dem vorrangig gewerblich genutzten Siedlungsumfeld sehr gering aus. In der Folge stellt der Anlagentyp vorrangig auf eine Kaufkraftabschöpfung bei den zu erhaltenen und zu stärkenden Standorten der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung ab. Der nur marginal ausfallende Wohnanteil liegt wiederum im fußläufigen Einzugsgebiet der Standorte der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung. Die Versorgungsfunktion der Standorte der beiden angrenzenden Nahbereiche (Mitte und Ost; Teilbereiche 3) reicht bis in das „Gewerbe- und Industriegebiet Süd“ samt angrenzenden Bereich. In der Konsequenz besteht keine Notwendigkeit, eine fußläufige, wohnortnahe Versorgung sicherzustellen.

In der Zusammenschau ist die Entwicklung des Standortes daher aus heutiger Sicht als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr vor dem Hintergrund des Ziels der Stärkung des Innenstadtzentrums und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte korrigiert werden soll. In der Konsequenz findet der Teilbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept und im Nahversorgungskonzept der 2. Fortschreibung keine Berücksichtigung als Standort der künftigen Nahversorgungsstruktur Velten.

Mit Blick auf die bestehende Überversorgung im periodischen Bedarf und der erfolgenden Kannibalisierung für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte ist daher von einer Verfestigung des Standortes (etwa durch eine Ergänzung kleinteiliger Betriebe) und von einer Attraktivitätssteigerung (etwa durch eine Verkaufsflächenerweiterung) Abstand zu nehmen. Dies ist nach Einschätzung der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung zu erwarten bei einer Erweiterung des Anlagentyps über seinen Bestand hinaus, d.h. bei einer Verkaufsfläche

- oberhalb von rund 100 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen und
- oberhalb von 730 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen.

Die Bestandsfestschreibung wird aus drei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiter entwickelt werden. Hierfür gilt es, die Entwicklung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter deutlich über 1.400 m<sup>2</sup>) nicht zu konterkarieren. Mit einem weiteren Verkaufsflächenausbau des Discounters besteht – wie bei allen anderen Lebensmittelmarkt-Standorten Veltens ebenfalls - die Gefahr, dass sich die derzeitig hervorgehobene Bedeutung des Nahversorgungszentrums für das Stadtgebiet nicht nur weiter erhöht, sondern hierdurch zugleich die angestrebte Ansiedlung des Innenstadt-Vollsortimenters ausbleibt. Dies liegt wiederum in den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des Innenstadtzentrums gekennzeichnet ist. Die Realisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung des Innenstadt-Vollsortimenters hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes.
- Zum Zweiten soll für das Innenstadtzentrum vermieden werden, dass ein weiteres „Lebensmittel-Schwergewicht“ etabliert wird, gegenüber dem sich das angestrebte Großflächenprojekt des Innenstadtzentrums bei der bereits bestehenden ungünstigen Rahmenbedingungen zusätzlich behaupten muss. Ziel ist es, Funktionsverluste für das Innenstadtzentrum auszuschließen.
- Zum Dritten dient die Obergrenzenfestlegung zugleich dem Ziel, die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Insbesondere für die Nahversorgungsstandorte des Nahversorgungskonzeptes der Nahbereiche Mitte und Ost kann bei den mit dem Ausbau der Standorte verbundene Umverteilungslasten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es zu Standortaufgaben kommt und damit die zu erhaltende und stärkende Nahversorgungsfunktion verloren geht. Dies resultiert zum einen aus der räumlichen Nähe der Standorte zueinander und zum anderen daher, dass sie als Discounter dem selben Betriebstypen angehören.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010) sowie die rechtskräftige Baugenehmigung.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>27</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Weiterführende Erläuterungen zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32**.

---

<sup>27</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012



**Textliche Festsetzung Nr. 17 (Teilbereich 10.2): Getränkemarkt**

**17.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**17.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes:

- BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße
- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße bzw. Breite Straße 41; Flurstück 165 (teilweise) der Flur 7 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Getränkemarkt

Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom November 2011 wurde ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rund 350 m<sup>2</sup> genehmigt. Eine Einzelauflistung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.12).

Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32 ist seit Juli 2004 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Mischgebiete: Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 nicht ausgeschlossen und sind nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Industriegebiete: Es erfolgt keine Regelung mittels textlicher Festsetzung. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig.

Anlagentyp

Der Getränkemarkt bildet einen eigenständigen Betrieb. Es handelt sich um eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen eigenständig funktionsfähig ist.

Das Gesamtvorhaben ist von den angrenzenden Anlagentypen (Teilbereiche 10.1 und 10.3) baulich getrennt.

Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Bauantrages zusammenhängend genehmigt, es befindet sich auf einem Grundstück und im Eigentum eines Eigentümers.

### *Erforderliche Feingliederung*

Die Angebote des Anlagentyps umfassen ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente, die in den zentralen Versorgungsbereichen und den weiteren Standorten der bevölkerungsnahen Versorgung zu konzentrieren sind.

Des Weiteren findet der Teilbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seiner 2. Fortschreibung keine Berücksichtigung als Standort der künftigen Nahversorgungsstruktur Veltens. Weiterführende Erläuterungen können der vorstehenden textlichen Festsetzung Nr. 16 entnommen werden.

Mit Blick auf die bestehende Überversorgung im periodischen Bedarf und der erfolgenden Kannibalisierung für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte ist daher von einer Verfestigung des Standortes (etwa durch eine Ergänzung kleinteiliger Betriebe) und von einer Attraktivitätssteigerung (etwa durch eine Verkaufsflächenerweiterung) Abstand zu nehmen. Dies ist nach Einschätzung der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung zu erwarten bei einer Erweiterung des Anlagentyps über seinen Bestand hinaus, d.h. bei einer Verkaufsfläche

- oberhalb von 350 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen und
- der erstmaligen Einrichtung einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010).

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>28</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

<sup>28</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

### Städtebauliche Begründung

Weiterführende Erläuterungen zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortiment/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32**.

**Textliche Festsetzung Nr. 18 (Teilbereich 10.3): Verbleibendes Mischgebiet**

**18.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**18.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumliche Geltungsbereiche der Bauleitpläne:

- BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße
- Standort: Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne Teilbereiche 10.1, 10.2 und 10.4

Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32 ist seit Juli 2004 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Mischgebiete: Einzelhandelsbetriebe werden durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 nicht ausgeschlossen und sind nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Anlagentyp

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen gegenwärtigen Festsetzungen die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen und konterkariert damit die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sollen zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen an den Standorten des Nahversorgungskonzeptes (zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende, dezentrale Nahversorgungsstandorte) konzentriert werden.

Andererseits werden die zentralen Versorgungsbereiche und weiteren Standorte der Nahversorgungsstruktur im weiteren Stadtgebiet durch kleinflächige Betriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungsfachgeschäft ergänzt. Sie leisten insbesondere innerhalb der bestehenden

Versorgungslücken Veltens einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Gemäß den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung soll eine dezentrale Nahversorgung durch kleinteilige Betriebskonzepte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einem **Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** weiterhin möglich bleiben. Die Verkaufsflächenobergrenze erfolgt mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte und ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zu dem Anlagentyp „Kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe“ und zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** können der textlichen Festsetzung Nr. 11 entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen** werden im Teilbereich gegenwärtig nicht angeboten. Sie sind nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ vorbehalten (Konzentrationsziel) und im Teilbereich daher weiterhin auszuschließen.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>29</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32**.

<sup>29</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

**Textliche Festsetzung Nr. 19 (Teilbereich 10.4): Industriegebiet**

- 19.1 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sind zulässig.**
- 19.2 Zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 19.1 in einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**
- 19.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 19.1 in einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Abgrenzung

Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplanes:

- BP Nr. 32: Rosa-Luxemburg-Straße
- Standort: Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne Teilbereiche 10.1, 10.2 und 10.3

Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32 ist seit Juli 2004 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Industriegebiete: Es erfolgt keine Regelung mittels textlicher Festsetzung. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig.

Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Der Bebauungsplan Nr. 32 ermöglicht mit seinen gegenwärtigen Festsetzungen die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen und konterkariert damit die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sollen zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich)

bereich, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Andererseits soll sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 ein Industriegebiet entwickeln. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbetriebe sollen nach den Zielstellungen der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung jedoch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen für den Fall zulässig sein, wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 150 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und max. 150 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Die Verkaufsflächenobergrenzen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen erfolgen mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Obergrenzen ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für die zentrenrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen sowie für die nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen** können der textlichen Festsetzung Nr. 9 entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>30</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

<sup>30</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.**



### 5.3 Textliche Festsetzung Nr. 20 (Teilbereich 11) BP Nr. 39 Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“

#### Textliche Festsetzung Nr. 20 (Teilbereich 11): Lebensmittel-Vollsortimenter

**20.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der "Veltener Liste" zulässig, davon zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ insgesamt maximal 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

#### Abgrenzung des Teilbereiches

- BP Nr. 39 Erweiterung des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße“
- Grundstück: Rosa-Luxemburg-Straße 20; Flurstücke 167/4 und 167/5 der Flur 13 (Katasterbezug: November 2009).
- Standort: Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt und Bäcker im Erdgeschoss

#### Rechtsgültige Baugenehmigung

Mit rechtsgültiger Baugenehmigung vom Mai 1998 und Juni 2007 wurde ein Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich Getränkemarkt und Bäcker mit einer Verkaufsfläche von rund 1.430 m<sup>2</sup> genehmigt. Eine Einzelaufzählung kann der Anlage entnommen werden (siehe Anhang – Kapitel 11.13).

#### Regelungen des Bebauungsplanes im Teilbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 ist seit Februar 2007 rechtskräftig. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

#### Festsetzungen:

- Textliche Festsetzung Nr. 1: Als Nutzungsart im zweigeschossig überbaubaren Bereich wird festgesetzt:
  - In ersten Vollgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten zulässig: Lebensmittel und Getränke
  - Andere Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils 10% und insgesamt 30% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. (Anmerk.: Zu den „Anderen Sortimenten,, zählen sowohl nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante als auch nicht-nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente gemäß Veltener Liste).
- Textliche Festsetzung Nr. 2: Als Nutzungsart im eingeschossig überbaubaren Bereich wird festgesetzt:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Getränke sowie Lagerräume und –flächen.

▪ Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Verkaufsfläche der zulässigen Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt 1.450 qm nicht überschreiten.

### Anlagentyp

Das Vorhaben bildet einen eigenständigen Anlagentyp, bestehend aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter mit integrierem Getränkemarkt) und ein in dessen Mall angesiedelten Lebensmittel-Handwerksbetriebe (Bäcker). Letzterer agiert zwar auf baulich abgetrennter Fläche, es handelt sich jedoch betrieblich-funktionell nicht um ein eigenständiges, von der anderen Nutzung unabhängiges Vorhaben:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt) geprägt. Die von kleinflächigen Betrieben in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück.

Das Warenangebot des Bäckers steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittel-Vollsortimenters, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von untergeordneter Bedeutung.

Aus der Sicht des Verbrauchers wird der Betrieb als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein können.

Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 C 3.03).

- Gegenstand des Bauantrages war ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieben), das als solches auch realisiert wurde. Diesgeartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gegenüber den anderen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereiches „Am Kuschelhain“ (2.1 und 2.2) bildet das Gesamtvorhaben eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von den anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

### *Erforderliche Feingliederung*

Der Anlagentyp ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums „Am Kuschelhain“ – westlicher Teilbereich. Dessen Versorgungsfunktion als Nahversorgungsstandort ist nach den

Zielstellungen der 2. Fortschreibung dauerhaft sicherzustellen. Hierfür ist die Versorgung durch mindestens einen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter und/oder Discounter) zu erhalten. Dem Lebensmittelanbieter ist eine marktgerechte Positionierung zu ermöglichen, wenn er den Betreiber- und Kundenbedürfnissen nicht mehr gerecht wird, um sich der mit dem Bevölkerungsrückgang zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Dies schließt auch eine maßvolle Erweiterung mit ein – dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, das weitere Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain (östlicher Teilbereich) und für die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden.

Für einen Lebensmittel-Vollsortimenter sind Verkaufsflächenvolumen zwischen 1.200 und 1.400 m<sup>2</sup> bundesweit marktüblich (inklusive Getränkemarkt; exklusive kleinflächiger Betriebe im Mallbereich wie Bäcker/ Fleischer/ Zeitung/ Blume etc.). So weist der Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum zusammen mit dem integrierten Getränkemarkt ebenfalls eine Verkaufsfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup><sup>31</sup> auf und bewegt sich innerhalb der vorstehend aufgezeigten Spanne. Mit der 2. Fortschreibung wurden die Wechselwirkungen einer trendgemäßen Erweiterung des Bestandsstandortes mit dem Innenstadtzentrum, den weiteren Teilbereichen des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain sowie mit den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten des Nahversorgungskonzeptes geprüft und städtebaulich bewertet.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung dieser Nahversorgungsstandorte für das Nahversorgungskonzept die **Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> als Obergrenze** für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festzuschreiben (inklusive Getränkemarkt und einschließlich Bäcker). Dies wird aus drei städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Zum Ersten übernimmt der westliche Teilbereich des Nahversorgungszentrums in seiner Gesamtheit für den periodischen Bedarf nicht nur die ihm zukommende Nahversorgungsfunktion, sondern eine weit darüber hinausreichende Funktion als Einkaufschwerpunkt der Gesamtstadt. Diese städtebauliche Fehlgewichtung soll mit Blick auf die nunmehr verfolgte Stärkung und weiteren Entwicklung des Innenstadtzentrums nicht weiter forciert werden.
- Zum Zweiten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiter entwickelt werden. Hierfür gilt es, die Entwicklung des angestrebten Großflächenprojektes im Innenstadtzentrum (Lebensmittel-Vollsortimenter deutlich über 1.400 m<sup>2</sup>) nicht zu konterkarieren. Mit einem weiteren Verkaufsflächenausbau des Vollsortimenters besteht – wie bei allen anderen Lebensmittelmarkt-Standorten Velten ebenfalls - die Gefahr, dass sich die derzeitig hervorgehobene Bedeutung des Nahversorgungszentrums für das Stadtgebiet nicht nur weiter erhöht, sondern hierdurch zugleich die angestrebte Ansiedlung des Innenstadt-Vollsortimenters ausbleibt. Dies liegt wiederum in den un-

<sup>31</sup> Gemäß Baugenehmigungen vom 22.05.1998 und 04.06.2007; ohne Bäcker im Mallbereich

günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des Innenstadtzentrums gekennzeichnet ist. Die Realisierung und anschließende erfolgreiche Etablierung des Innenstadt-Vollsortimenters hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der Nahversorgungsstandorte des weiteren Stadtgebietes, wie etwa des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain.

- Zum Dritten dient die Obergrenzenfestlegung zugleich dem Ziel, die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Insbesondere die dringend erforderliche Modernisierung der Nahversorgungsfunktion für den östlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums würde durch den Ausbau des Lebensmittel-Vollsortimenters gefährdet.

Der Gesamtumfang von 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen entspricht der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 39. Diese Obergrenze beinhaltet neben der mit Baugenehmigung bereits bewilligten Gesamtverkaufsfläche noch eine Entwicklungsreserve für die marktgerechte Standortpositionierung, die im Rahmen der rechtskräftigen Baugenehmigungen noch nicht vollständig ausgeschöpft wurde.

Die Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Standortes erhöht sich um die Verkaufsflächen für nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese bedürfen keiner gesonderten Regelung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben.

Für die **zentrenrelevanten Sortimente/Dienstleistungen** werden im Ergebnis der Überprüfung der Wechselwirkungen im Rahmen der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung negative Folgewirkungen für die angestrebte Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums bei einer Erhöhung der Bestandsverkaufsfläche erwartet. In der Folge erfolgt eine Bestandsfestschreibung.

Grundlage für die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist die Sortimentszusammensetzung in ihrer gegenwärtigen Ausprägung (aufgerundet auf volle 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Stand: November 2010).

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>32</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zur Begrenzung der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Eine Sortimentsbeschränkung bestand bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 30 für die sogenannten „Weiteren Sortimente“, die neben Lebensmittel und Getränke ausnahmsweise zulässig waren, sofern sie jeweils 10% und insgesamt 30% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Mit der vorgesehenen Festsetzung Nr. 20.1 wird ein Verkaufsflächenvolumen vorgesehen, das lediglich die zentrenrelevanten Sortimente reglementiert. Die bei den „weiteren Sortimenten“ ebenfalls enthaltenen nahversorgungsrelevanten Sortimente und nicht-zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimente bleiben hier außer Betracht.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt die **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39**.

---

<sup>32</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

#### 5.4 Textliche Festsetzung Nr. 21 (Teilbereiche 12)

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. 16 Gewerbe- und Industriegebiet „Am Heidekrug“

#### Textliche Festsetzung Nr. 21 (Teilbereiche 12): Gewerbegebiete

**21.1 An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig sind, sind zulässig.**

**21.2 Zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 21.1 in einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**

**21.3 Nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind nur in Verbindung mit einer Verkaufsstelle gemäß Festsetzung Nr. 21.1 in einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.**

**Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO**

#### Abgrenzung

Es handelt sich um solche Bauleitpläne, die

- außerhalb der Teilbereiche 1 bis 11 und 13 gelegen sind.

Räumliche Geltungsbereiche der Bauleitpläne:

- 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. 16: Gewerbe- und Industriegebiet „Am Heidekrug“

Bei diesen Flächen handelt es sich um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den beiden zentralen Versorgungsbereichen oder den Standorten der künftigen Nahversorgungsstruktur Veltens stehen.

#### Regelungen der Bebauungspläne im Teilbereich

*BP Nr. 10.1 Teilbereich A Businesspark Velten - Wall AG*

Der Bebauungsplan ist am 16.06.2006 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten.

Festsetzungen:

- Gewerbegebiete: Mit der textlichen Festsetzung Nr. II erfolgt kein Ausschluss der einzelhandelsrelevanten Nutzungen. Nach den Festsetzungen sind Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe aller Art (einschließlich Einzelhandelsbetriebe) allgemein zulässig.

*BP Nr. 10.2: Teilbereich A Businesspark – Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring Velten*

Der Bebauungsplan ist am 25.02.2005 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Gewerbegebiete: Eine weitere Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung mittels textlicher Festsetzung erfolgt nicht. Danach sind Gewerbebetriebe aller Art (einschließlich Einzelhandelsbetriebe) und Geschäftshäuser allgemein zulässig.

*BP Nr. 16: Gewerbe- und Industriegebiet „Am Heidekrug“*

Der Bebauungsplan ist am 25.02.2005 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Mischgebiete: Einzelhandelsbetriebe werden mit textlicher Festsetzung Nr. 1 nicht ausgeschlossen und sind nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- Eingeschränkte Gewerbegebiete: Mit textlicher Festsetzung Nr. 3 werden Gewerbebetriebe aller Art (einschließlich Einzelhandelsbetriebe) sowie Geschäftsgebäude explizit zugelassen.
- Gewerbegebiete: Einzelhandelsbetriebe werden mit textlicher Festsetzung Nr. 4 nicht ausgeschlossen und sind nach § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbebetrieb aller Art und Geschäftsgebäude allgemein zulässig.
- Industriegebiete: Es erfolgt keine Regelung mittels textlicher Festsetzung. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetrieb aller Art allgemein zulässig.

#### Anlagentyp und erforderliche Feingliederung

Die drei Bebauungspläne ermöglichen mit ihren gegenwärtigen Festsetzungen die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen und konterkarieren damit die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sollen zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbetriebe sollen nach den Zielstellungen der 2. Einzelhandelskonzept-Fortschreibung jedoch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen für den Fall zulässig sein, wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 150 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente und max. 150 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Die Verkaufsflächenobergrenzen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen erfolgen mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte. Die Obergrenzen ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für die zentrenrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen sowie für die nahversorgungsrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen** können der textlichen Festsetzung Nr. 9 entnommen werden.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>33</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

<sup>33</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012



Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt **jeweils die 1. Änderung der drei Bebauungspläne.**

Hinweis aus der Behörden- und Trägerbeteiligung: Innerhalb der Geltungsbereiche der im Teilbereich gelegenen Geltungsbereiche verlaufen auf Teilflächen so genannte Freileitungsschutzstreifen für Freileitungstrassen. Für darin gelegene Baumaßnahmen können besondere Anforderungen gelten, wie etwa der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Leitungsträger mit Regelungen zu Mindestabständen, zur Pflanzordnung und max. Endwuchshöhen, Haftungsfreistellung des Leitungsträgers, Regelung der gemeinsamen Betriebsführung.

## 5.5 Textliche Festsetzungen Nr. 22 (Teilbereiche 13)

VEP Nr. 1: BOTAG

VEP Nr. 2: Parkstadt Velten

VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuschelhain 1

VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuschelhain 2

BP Nr. 26: Breite Straße 9

BP Nr. 27: Dreieck Bötzower Straße / Kurze Straße

BP Nr. 29: Zwischen Mühlenstraße und Ziegeleiweg

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. 40: Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/Schillerstraße

### Textliche Festsetzung Nr. 22 (Teilbereiche 13): Wohngebiete

**22.1 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ sind unzulässig.**

**22.2 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind mit einem Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen gemäß der „Veltener Liste“ zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

### Abgrenzung

Es handelt sich um solche Bauleitpläne, die

- außerhalb der Teilbereiche 1 bis 12 gelegen sind.

Räumliche Geltungsbereiche der Bauleitpläne:

- VEP Nr. 1: BOTAG
- VEP Nr. 2: Parkstadt Velten
- VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuschelhain 1
- VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuschelhain 2
- BP Nr. 26: Breite Straße 9
- BP Nr. 27: Dreieck Bötzower Straße / Kurze Straße
- BP Nr. 29: Zwischen Mühlenstraße und Ziegeleiweg
- 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. 40: Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/Schillerstraße

#### Regelungen der Bebauungspläne in den Teilbereichen

##### *VEP Nr. 1: BOTAG*

Der Bebauungsplan ist am 02.07.1992 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

##### *VEP Nr. 2: Parkstadt Velten*

Der Bebauungsplan ist am 23.11.1993 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Gemäß textlicher Festsetzung 2b werden „die der Versorgung dienenden Läden“ als allgemein zulässige Art der baulichen Nutzung deklariert.

##### *VEP Nr. 3: Wohnpark am Kuschelhain 1*

Der Bebauungsplan ist am 30.11.1994 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit textlicher Festsetzung erfolgt keine Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind danach allgemein zulässig.
- Reine Wohngebiete: Mit textlicher Festsetzung erfolgt keine Einschränkung der nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen“ sind danach ausnahmsweise zulässig.

##### *VEP Nr. 6: Wohnpark am Kuschelhain 2*

Der Bebauungsplan ist am 28.04.2004 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit textlicher Festsetzung erfolgt keine Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind danach allgemein zulässig.

*BP Nr. 26: Breite Straße 9*

Der Bebauungsplan ist am 08.09.1999 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Mischgebiet: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 erfolgt keine Einschränkung der nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. Einzelhandelsbetriebe und Geschäftshäuser sind danach allgemein zulässig.
- Reines Wohngebiet: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 erfolgt der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen“ sind danach unzulässig.

*BP Nr. 27: Dreieck Bötzower Straße / Kurze Straße*

Der Bebauungsplan ist am 26.07.2000 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit textlicher Festsetzung erfolgt keine Einschränkung der nach § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind danach allgemein zulässig.

*BP Nr. 29: Zwischen Mühlenstraße und Ziegeleiweg*

Der Bebauungsplan ist am 16.06.2006 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Reine Wohngebiete: Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 erfolgt keine Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen“. Diese sind danach ausnahmsweise zulässig.

*BP Nr. 33: Bahnhof / Bahnhofsumfeld*

Der Bebauungsplan ist am 28.06.2005 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 erfolgt kein Ausschluss der Einzelhandelsnutzung. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind allgemein zulässig.
- Mischgebiete: Mit der textlichen Festsetzungen 1.3 erfolgt kein Ausschluss der Einzelhandelsnutzung. Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig.

*BP Nr. 36: Bergstraße Ecke Uhlandstraße*

Der Bebauungsplan ist am 07.04.2006 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit der textlichen Festsetzung 1.1 werden „die der Versorgung dienenden Läden“ als allgemein zulässige Nutzung deklariert.

*BP Nr. 37: Parkstadt Velten zwischen Amalienstraße und Am Tonberg*

Der Bebauungsplan ist am 28.06.2005 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit der textlichen Festsetzung 1.1 erfolgt kein Ausschluss der Einzelhandelsnutzung. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind allgemein zulässig.

*BP Nr. 38: Wohnbebauung südliche Feldstraße*

Der Bebauungsplan ist am 24.09.2010 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 erfolgt kein Ausschluss der Einzelhandelsnutzung. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind allgemein zulässig.

*BP Nr. 40: Wohnbebauung nördlicher Bereich Wagnerstraße/Schillerstraße*

Der Bebauungsplan ist am 24.07.2009 in Kraft getreten. Die sieben-Jahres-Frist ist noch nicht überschritten. Festsetzungen:

- Allgemeine Wohngebiete: Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 erfolgt kein Ausschluss der Einzelhandelsnutzung. „Die der Versorgung dienenden Läden“ sind allgemein zulässig.

Anlantentyp und erforderliche Feingliederung

Die vorstehenden Bebauungspläne ermöglichen mit ihren gegenwärtigen Festsetzungen die Realisierung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen und konterkarieren damit die Zielstellungen zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten. Nach den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung sollen zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente/ Dienstleistungen an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) und den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Andererseits werden die zentralen Versorgungsbereiche und weiteren Standorte der Nahversorgungsstruktur im weiteren Stadtgebiet durch kleinflächige Betriebe, wie Bäcker, Flei-

scher, Zeitungsfachgeschäft ergänzt. Sie leisten insbesondere innerhalb der bestehenden Versorgungslücken Veltens einen wesentlichen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Gemäß den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung soll eine dezentrale Nahversorgung durch kleinteilige Betriebskonzepte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einem **Gesamtumfang von maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** weiterhin möglich bleiben. Die Verkaufsflächenobergrenze erfolgt mit Blick auf den besonderen Schutzstatus der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte und ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten. Ausführliche Erläuterungen zu dem Anlagentyp „Kleinteilige, dezentrale Nahversorgungsbetriebe“ und zur Ableitung der **Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb** können der textlichen Festsetzung Nr. 11 entnommen werden.

**Zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen** werden im Teilbereich gegenwärtig nicht angeboten. Sie sind nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 2. Fortschreibung dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ vorbehalten (Konzentrationsziel) und im Teilbereich daher weiterhin auszuschließen.

Bei dem vorstehend definierten Anlagentyp handelt es sich für das Siedlungsgebiet der Stadt Velten unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen örtlichen Verhältnisse um eine bestimmte Art von baulichen Anlagen. Diese ist in den allgemeinen Differenzierungen der Baugebietstypen der BauNVO nicht dargestellt und wird daher im Rahmen der zulässigen Feingliederung präzisiert.

Die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente/ Dienstleistungen leiten sich aus der „Veltener Liste“ ab.<sup>34</sup> Diese ist als Anhang beigefügt und auf dem Planbild verankert.

#### Städtebauliche Begründung

Die städtebauliche Begründung zum Ausschluss der **zentrenrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 2 und diejenige zur Begrenzung der **nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen** kann der textlichen Festsetzung Nr. 8 entnommen werden.

Erläuterungen zu den **nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, zum **Gesamtumfang** und zum Absehen von der Festsetzung einer **Gesamtverkaufsfläche** können der textlichen Festsetzung Nr. 2 entnommen werden.

Die weiteren Hinweise zur Abwägung des Eigentumsschutzes, zu den weiterhin möglichen Nutzungen, zum Bestandsschutz, zu Umstrukturierungen und Nachfolgenutzungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 erfolgt **jeweils die 1. Änderung der aufgeführten Bebauungspläne.**

<sup>34</sup> Vgl. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten; Stand Juli 2012

## 6. Übernahme: Weitere rechtskräftige Bebauungspläne

**BP Nr. 20:** Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Wohnanlage an der Bötzower Straße 169“ war kein Änderungsverfahren erforderlich, da seine Regelungen bereits im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner beiden Fortschreibungen sowie mit der gesamtgemeindlichen Steuerung stehen.

**BP Nr. 44:** Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnbebauung zwischen Kochstraße und Kremmener Straße – Nördlich Friedhof“ war kein Änderungsverfahren erforderlich, da seine Regelungen bereits die Zulässigkeit zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner beiden Fortschreibungen bestimmen und damit im Einklang mit den Zielen dieser Konzeptionen sowie mit der gesamtgemeindlichen Steuerung stehen.

Der Geltungsbereich wird im Planbild übernommen, um die Abgrenzung gegenüber dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu dokumentieren. Diese Bebauungspläne werden im Planbild – anders als die zu ändernden Bebauungspläne - ohne rote Liniatur und mit separater Farbe dargestellt.

## 7. Umweltprüfung

Mit der Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung per BauGB vorgeschrieben. Hierbei stehen diejenigen Schutzgüter im Vordergrund, welche durch die vorgesehene Änderung relevant sind.

**Planung:** Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Änderung der zulässigen Nutzungen **nur auf die Neuregelung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung – innerhalb dieser wiederum nur beschränkt auf die Einzelhandelsnutzung**. Auf den bereits bebauten und unbebauten Grundstücken wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes keine weitere, über das geltende Planungsrecht hinausgehende Bebauung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben unangetastet.

### Fachziele des Umweltschutzes

Die folgende Liste nennt sowohl die für den geltenden Bebauungsplan als auch für die Bebauungsplanänderung relevanten Gesetze, Verordnungen sowie vorliegende Fachpläne bzw. aktualisiert diese. Diese Fachgesetze formulieren Ziele und allgemeine Grundsätze für die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
- 22. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (22. BImSchV)
- Landschaftsplan der Stadt Velten
- Flächennutzungsplan der Stadt Velten

Die Ziele des Umweltschutzes werden durch die vorgesehenen Festsetzungen über die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nicht berührt.

### Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Im Verfahren der Umweltprüfung wurden bisher die der Stadt bekannten Erkenntnisse und Unterlagen herangezogen. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB können sich eventuell weitere Hinweise zu Umweltbelangen ergeben. Diese werden in den Prozess der Umweltprüfung aufgenommen und gewertet.



## 7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Folgenden wird als Bestand die tatsächliche Bebauung sowie die nach bisherigem Recht zulässige Nutzung und Bebauung zugrunde gelegt.

### Schutzgut Mensch

Vom planungsrechtlichen Grundsatz des § 50 BImSchG her ist die Konfliktsituation, ausgelöst durch das Nebeneinander von Gewerbe- und Wohngebieten, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach städtebaulichen Möglichkeiten bezüglich der Immissionsschutzvorsorge i.S. des § 50 BImSchG durch Maßnahmen zu entschärfen bzw. zu verbessern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat grundsätzlich keine Auswirkungen hinsichtlich der Immissionssituation. Für die zu ändernden Bebauungspläne, vorhabenbezogenen Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne erfolgte zudem eine Bewältigung der möglichen negativen Auswirkungen bereits im Rahmen des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens.

Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch ist „nicht erheblich“

### Schutzgut Tier und Pflanzen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Für die zu ändernden Bebauungspläne, vorhabenbezogenen Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne wurde eine Bestands- und Eingriffsbewertung im Bereich Naturschutz gemäß § 8a BNatSchG bereits im ursprünglichen Aufstellungsverfahren durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft lagen vor, entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den verbindlichen Bauleitplänen festgesetzt.

Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Tier und Pflanzen ist „nicht erheblich“.

### Schutzgut Boden

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist das Schutzgut Boden bereits teilweise erheblich in Anspruch genommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung. Die Umweltwirkung der Planung auf den Boden ist „nicht erheblich“.

### Schutzgut Wasser

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser ist „nicht erheblich“.

### Schutzgut Klima und Luft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft ist „nicht erheblich“.

### Schutzgut Landschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der bisher planungsrechtlich möglichen Bebauung, die über die bereits planungsrechtlich zulässige bauliche Dichte bzw. der zulässigen Gebäudehöhe hinaus geht und die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Umweltwirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaft ist „nicht erheblich“.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit dem vorliegenden, einfachen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, mit denen für die Art der baulichen Nutzung lediglich eine besondere Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung getroffen wird. Die konkrete Bebaubarkeit der Flächen, aus der eine Veränderung und Teilerstörung eines Bodendenkmals oder eines rechtskräftig eingetragenen Denkmals herrühren könnte, richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB bzw. den diesbezüglichen Festsetzungen der einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Belange der Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach wie vor zu berücksichtigen. Die Wirkung der Planung auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist „nicht erheblich“.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechsel- und Auswirkungen zwischen den einzelnen Belangen (Schutzgüter der Natur, Klima und Luft, Landschaft, Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sind nicht zu erwarten, da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in geplante bzw. unbeplante Flächen stattfinden.

## 7.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Durch die Änderung des Planungsrechts treten keine wesentlichen Änderungen der Umweltbelange ein. Eine Null-Variante (Belassen des geltenden Planungsrechts hinsichtlich der zulässigen Nutzungen) würde weiterhin planungsrechtlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet soweit ermöglichen, dass nicht unerhebliche Beeinträchtigungen des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsbereichen der Stadt mit entsprechend negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 7.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Schutzgüter Menschen/Tiere und Pflanzen/Boden/Wasser/Klima/Luft/Landschaft/ Kultur und sonstige Sachgüter

Mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden bereits Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Durch die Ziele der Bebauungsplanänderung, welche die Zulässigkeit des Einzelhandels im Plangebiet weiter präzisieren, entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Mensch
- wild lebende Tiere sowie Pflanzen der besonders geschützten Arten
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Hinblick auf die Planung somit nicht erkennbar.

### Kompensationsmaßnahmen

In der Folge löst die vorgesehene Bebauungsplanänderung kein Erfordernis für Kompensationsmaßnahmen aus.

### Geplante Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Bebauungsplanänderung dient lediglich der Ergänzung von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in rechtskräftigen Bebauungsplänen. Auf Grund der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Somit ist ein Monitoring i.S.d. § 4 c BauGB nicht erforderlich.

Für die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ist hinsichtlich der Durchführung und Qualität weiterhin eine Überprüfung erforderlich. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Behandlung von Bauanträgen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten.

## 7.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan berührt mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (nur bezogen auf den Einzelhandel) nicht die übrigen Festsetzungen des geltenden Planungsrechts.

Die planungsrechtliche Steuerung der Entwicklung des Plangebiets dient damit auch der Innenentwicklung der Stadt hinsichtlich des Schutzes und weiteren Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbereiche sowie der Steuerung der künftigen Einzelhandelsstandorte. Anderweitige Planungsvarianten kommen aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation für das Plangebiet nicht in Betracht und sind nicht ernsthaft zu untersuchen.

## 7.5 Zusammenfassung

Durch die Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2004 besteht die Verpflichtung, die Umweltprüfung in das Verfahren der Bauleitplanung zu integrieren.

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 Bebauung zugelassen. Die vereinzelt festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen bleiben erhalten.

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**.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen / auf Gebäudebestand

#### Gebäudebestand

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird weder eine Neuordnung der Grundstücksflächen vorgenommen, noch wird ein Eingriff in die bestehende Bebauung durch den Bebauungsplan vorbereitet. Die bestehende Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern die baugenehmigungsrechtlichen Vorgaben berücksichtigt wurden.

#### Art der baulichen Nutzung

##### Außerhalb der sieben-Jahres-Frist

Die meisten Bebauungspläne und Baugenehmigungen haben die sieben-Jahres-Frist (vgl. Schadensregelung gemäß § 42 Abs. 2 und 3 BauGB) überschritten.

##### *Ohne Eingriff in die ausgeübte Nutzung*

- BP Nr. 12: Wohngebiet „Am Heidekrug“ Tiefkühlkost

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in den Mischgebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und in den allgemeinen Wohngebieten von Läden, die der Versorgung dienen, vor.

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt.

Einzelhandelsbetriebe sind am Standort allerdings nicht mehr ansässig (Leerstand). Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 daher nicht.

Die Einschränkungen des Bebauungsplanes Nr. 41 konzentrieren sich damit auf die Nachnutzungsmöglichkeiten der Leerstandsflächen.

Nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Standort nicht mehr wettbewerbsfähig und eine Belegung durch einen Magnetbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt angesichts des Wettbewerbsdrucks und der ungünstigen Standortlage gegenüber den im Umfeld besser positionierten Nahversorgungsstandorten unwahrscheinlich. Bei einem ausbleibenden Magnetbetrieb ist zudem die Tragfähigkeit von kleinteiligen Betriebstypen insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten/ Dienstleistungen fraglich, die zudem in einen Wettbewerb zu den Konzentrationsstandorten treten müssen (zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur). Diese Gesamtsituation dokumentiert auch die gegenwärtige Leerstandssituation der Immobilie. Angesichts der mangelnden Nachfrage und

der mangelnden wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Magnetbetrieben und kleinteiligen, zentrenrelevanten Betrieben ist das nach § 42 Absatz 1 BauGB geforderte Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ nicht erkennbar. Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 verbleiben den Eigentümern weiterhin *verschiedene Entwicklungsoptionen*, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.
- BP Nr. 16: Gewerbe- und Industriegebiet „Am Heidekrug“

Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 16 sind Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt. Da sich Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten bislang nicht angesiedelt haben, erfolgt allerdings mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 verbleiben den Eigentümern weiterhin *verschiedene Entwicklungsoptionen*, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes,
  - Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.
- BP Nr. 32 / Baugenehmigungen: Rosa-Luxemburg-Straße Penny + Friso

Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 32 sind Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten allgemein zulässig. Die darauf basierenden Baugenehmigungen für den Lebensmittel-Discounter und den Getränkemarkt sind ohne Beschränkungen der Sortimente erlassen worden.

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt allerdings kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung.

Der Standort kann damit weiterhin marktgerecht betrieben werden. Nach umfassender Revitalisierung im Herbst 2010 handelt es sich bei dem Anlagentypen um die modernste Anlage in der Stadt Velten. Die Ladenlokale und die Gesamtanlage entspre-

chen nach Einschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den heutigen Anforderungen an die betrieblichen Abläufe sowie den Kundenanforderungen an das Einkaufserlebnis.

Die Einschränkungen konzentrieren sich damit auf die künftigen Entwicklungsspielräume.

Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit der Baugenehmigungen handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit. So stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen. Für diese potenzielle Nutzbarkeit kann der Eigentümer nach aktueller Rechtsauffassung zudem nicht davon ausgehen, dass deren uneingeschränkter Erhalt auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss.

Für die Bestandsbetriebe bleiben sowohl die Bestandsnutzung weiterhin gesichert als auch eine Umorganisation der Betriebsteile innerhalb der festgesetzten Grenzen weiterhin möglich. Des Weiteren verbleiben den Eigentümern mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 weiterhin *verschiedene Entwicklungsoptionen*, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes,
  - Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.
- Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 1, 2, 3 und 6 sowie Bebauungspläne Nr. 26, 27, 29, 33, 36, 37 und 38

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt. Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 jedoch nicht.

- Poststraße 15 und angrenzend  
Eigentümerin der großflächigen Bestandsstandorte Poststraße 15 (Krausemarkt) und angrenzend (zur Verlagerung anstehender Sonderpostenmarkt) ist die Stadt Velten, so dass die Geltendmachung eines Planungsschadens nach § 42 BauGB ausgeschlossen ist.

In der Zusammenschau erfolgt für die vorstehenden Bebauungspläne nach derzeitigem Kenntnisstand kein nach § 42 Absatz 1 BauGB gefordertes Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden.

#### *Eingriff in die ausgeübte Nutzung*

- Bahnstraße: Fahrrad (BPlan Nr. 33) sowie  
Breite Straße: Sportfachgeschäft und Textilienfachgeschäft  
Die Betriebe führen zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ in einem Umfang von ca. 60 qm, 160 qm und 230 qm Verkaufsfläche.  
Für diese bleiben sowohl die Bestandsnutzung weiterhin gesichert als auch eine Umorganisation der Betriebsteile innerhalb der festgesetzten Grenzen weiterhin möglich.  
Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 verbleiben den Eigentümern weiterhin *verschiedene Entwicklungsoptionen*, wie
  - Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

In der Zusammenschau erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand kein nach § 42 Absatz 1 BauGB gefordertes Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“. Ein Planungsschaden kann daher ausgeschlossen werden.

#### Innerhalb der sieben-Jahres-Frist

Ein Planungsschaden kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die Bebauungspläne und für die Baugenehmigungen ausgeschlossen werden, welche die sieben-Jahres-Frist noch nicht überwunden haben (vgl. § 42 Abs. 2 BauGB):

#### *Eingriff in die ausgeübte Nutzung*

- Keine.

#### *Ohne Eingriff in die ausgeübte Nutzung*

- Baugenehmigung Sonderpostenmarkt  
Die Baugenehmigung des Sonderpostenmarktes erfolgte auf Grundlage einer sortimentsbezogenen Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach zentren- und nahversor-



gungsrelevanten Sortimenten. Diese wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 41 übernommen. Gleiches gilt für die genehmigte Gesamtverkaufsfläche. Die Beschränkungen sind zudem Gegenstand des Kaufvertrages. Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung liegt damit nicht vor.

▪ BP Nr. 10.1: Teilbereich A Businesspark – Businesspark Velten - Wall AG

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt. Da sich Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten bislang nicht angesiedelt haben, erfolgt allerdings mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung.

Nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 10.1 sind in den Gewerbegebieten Geschäftshäuser und Gewerbebetriebe aller Art (einschließlich Einzelhandelsbetriebe) allgemein zulässig.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 verbleiben den Eigentümern weiterhin *verschiedene Entwicklungsoptionen*, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes,
- Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

▪ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 REWE

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt.

Der Bebauungsplan Nr. 39 sieht mit seinen Festsetzungen eine Obergrenze von 1.450 qm Verkaufsfläche vor, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 als bereits zuvor geltende Reglementierung übernommen wird. Diese Obergrenze ermöglicht dem Bestandsbetrieb weiterhin ein geringfügigen Entwicklungsspielraum.

Die Einschränkungen gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht beschränken sich lediglich auf das maximal zulässige Verkaufsflächenvolumen für zentrenrelevante Sortimente/ Dienstleistungen. Eine Sortimentsbeschränkung bestand bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 39 für die sogenannten „Weiteren Sortimente“, die neben Lebensmittel und Getränke ausnahmsweise zulässig waren, sofern sie jeweils 10% und insgesamt 30% der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Mit der vorgesehenen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird ein Verkaufsflächenvolumen vorgesehen, das lediglich die zentrenrelevanten Sortimente reglementiert. Die bei den „weiteren Sortimenten“ ebenfalls enthaltenen nahversorgungsrelevanten Sortimente und nicht-zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimente bleiben hier außer Betracht.

Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 allerdings nicht.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 verbleiben den Eigentümern weiterhin *verschiedene Entwicklungsoptionen*, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen des Bebauungsplanes,
  - Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
  - Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
  - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.
- Bebauungsplan Nr. 40

Die zulässige Nutzung gemäß Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 41 eingeschränkt. Da sich Einzelhandelsbetriebe in den Baugebieten bislang nicht angesiedelt haben, erfolgt allerdings mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung.

Den Eigentümern verbleiben des Weiteren *umfangreiche Entwicklungsoptionen*, wie

- Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Gewerbliche Nutzungen außerhalb des Einzelhandels (vgl. Baugebietstypus der BauNVO) sowie
- Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO.

Aus heutiger Sicht sind sowohl die Ansiedlung von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Betrieben als auch die mit Bebauungsplänen eingeräumte Entwicklungsfähigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Betrieben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich“ und „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ sowie außerhalb der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte mit Blick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr korrigiert werden soll und eine Neugewichtung der Versorgungsfunktionen und Angebotsausrichtung erforderlich macht. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seinen beiden Fortschreibungen ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zwei zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich“ und „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ sowie der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte Veltens oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im weiteren Stadtgebiet verbunden ist.

Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich“ und „Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain“ sowie der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung um

ein **gerechtfertigtes städtebauliches Ziel** (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09). Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Dienstleistungen ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Gemeinde ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich“ und Nahversorgungszentrum Am Kuschelhai“ sowie der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09). Weitere Ausführungen können dem Kapitel 3.5 entnommen werden.

Auch verbleiben dem Eigentümer im Rahmen der Festsetzungen **weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten** - wie jeweils aufgezeigt.

In der Zusammenschau bleibt nach derzeitigem Kenntnisstand ein nach § 42 Absatz 1 BauGB erforderliches Überschreiten einer „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes“ aus.

## 8.2 Kosten und Finanzierung

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens fortlaufend überprüft.

Aus den Festsetzungen erwachsen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Velten durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

## 9. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt

- für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 9 Absatz 2a BauGB und
- für die Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne gemäß § 1 Absatz 3 BauGB i.V.m. § 2 Absatz 1 BauGB.

Von einem vereinfachten oder beschleunigten Verfahren wurde Abstand genommen.

### 9.1 Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss: Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09. Juli 2009 (Beschluss Nr. 2009/137) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 förmlich eingeleitet. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Velten Jahrgang 18, Nr. 5 vom 24.07.2009, Seite 2 öffentlich bekannt gemacht.

Erneuerung Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.04.2015 die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen (Beschluss Nr.: 2015/045). Dieser wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB durch Ersatzbekanntmachung ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Velten Jahrgang 24, Nr. 3 vom 22.05.2015, Seite 19 öffentlich bekannt gemacht.

### 9.2 Frühzeitige Beteiligung

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB**

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.

#### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 13. Juni 2013 wurden 7 Nachbargemeinden, 36 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebau-

ungsplans Nr. 41 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 41 (Stand: 28. Januar 2013) gebeten.

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.

### Ergebnis der Abwägung

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB ergeben sich **folgende Änderungen gegenüber des Bebauungsplan-Vorentwurfs:**

- **Textliche Festsetzung Nr. 1.1 (Hauptgeschäftsbereich):** Verankerung der Ziele 4.7 Abs. 1 und 6 des LEP B-B in die Festsetzung Nr. 1 (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Bürger)

Mit dem Entwurf werden die Zulässigkeitschranken aus der Landesraumordnung für die zentrenrelevanten Sortimente (nur nicht-großflächige) und für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; mind. 75% nahversorgungsrelevante Sortimente) durch die Aufnahme der beiden Ziele nach LEP B-B in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 verankert.

Eine darüber hinausgehende Einschränkung, wie etwa auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Stellungnahme Bürger), ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird lediglich die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Die konkrete Ausgestaltung obliegt anderen Bebauungsplanverfahren, wie etwa dem Bebauungsplan Nr. 47, der sich gegenwärtig in der Aufstellung befindet. In seinem Rahmen werden die weiteren Hinweise zu dessen Planungszielen berücksichtigt.

- **Textliche Festsetzung Nr. 8 (Sonderpostenmarkt):** Begrenzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die genehmigte Gesamtverkaufsfläche gemäß Ziel 4.7 Abs. 5 und 6 LEP B-B (Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg)

Es wird eine textliche Festsetzung 8.4. ergänzt, mit der die gemäß rechtskräftiger Baugenehmigung genehmigte Gesamtverkaufsfläche als maximal zulässige Obergrenze festgesetzt wird.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3 werden die Worte „Einzelhandelsbetriebe/ Dienstleistungen“ gestrichen.

- **Planbild:** Aussparung der planfestgestellten Bahnflächen (DB Services Immobilien GmbH)

Mit dem Vorentwurf werden gegenwärtig vereinzelt planfestgestellte Bahnflächen mit erfasst. Die Flächen werden im Entwurf nunmehr ausgespart.

- **Langfristige Entwicklungsoptionen für das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain – östlicher Teilbereich** Richard-Blumenfeld-Straße auf 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Industrie- und Handelskammer, Betreiber)

Mit der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2013) wurden die Wechselwirkungen etwaiger Erweiterungen der bestehenden Lebensmittelmärkte analysiert und bewertet. Im Ergebnis kann der Ausbau der Lebensmittelmarktstandorte im Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain für den östlichen Teilbereich eingeschränkt befürwortet werden. Mit Blick auf die für den östlichen Teilbereich angestrebte Modernisierung der Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere ist eine marktgerechte Aufstellung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, dies aber unter der Voraussetzung, dass die angestrebte Zielstellung für das Innenstadtzentrum, einen Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln, nicht beeinträchtigt wird. Nach Bewertung der Wechselwirkungen für das Innenstadtzentrums ist dies allerdings für eine Erweiterung auf 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu befürchten. Für die Modernisierung ist daher eine Obergrenze vorzusehen, die bei maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelegen ist. Dies entspricht der mit dem Vorentwurf vorgesehenen Festsetzung. Gegenüber der heutigen Verkaufsfläche von rund 660 m<sup>2</sup> bleibt damit ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die angestrebte Neupositionierung der Nahversorgungsfunktion bestehen. An den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wird daher für diesen Teilbereich festgehalten.

Mit Blick auf die mit den Stellungnahmen angeregten langfristigen Entwicklungsoptionen sollen das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen nach den Empfehlungen der 2. Fortschreibung mittelfristig geprüft werden. Sofern mit den dann relevanten Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte vereinbar, kann daher die mit den Stellungnahmen angeregte langfristige Entwicklung ebenfalls sicher gestellt werden.

- **Redaktionelle Klarstellungen:** Im Begründungstext.

Weiteren Anregungen und Hinweisen konnte **dagegen nicht gefolgt werden:**

- **Langfristige Entwicklungsoptionen für das Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain – westlicher Teilbereich** am Stadtrand auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Industrie- und Handelskammer, Betreiber)

Mit der 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2013) wurden die Wechselwirkungen etwaiger Erweiterungen der bestehenden Lebensmittelmärkte analysiert und bewertet. Im Ergebnis kann der Ausbau der Lebensmittelmarktstandorte im Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain für den westlichen Teilbereich nicht befürwortet werden, da für die Erweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup> angesichts der damit verbundenen Kundenumlenkung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, dass zum einen eine Standortbelegung für den Innenstadt-Vollsortimenter ausbleibt und zum anderen zu befürchten ist, dass auch die dringend erforderliche Modernisierung des östlichen Teilbereichs (Richard-Blumenfeld-Straße) zur Wahrnehmung seiner Nahversorgungsfunktion ausbleibt. In der Konsequenz beeinträchtigt der Ausbau sowohl die Versorgungsfunktion

beziehungsweise die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums als auch die des Nahversorgungszentrums Am Kuschelhain – östlicher Teilbereich nachhaltig. An den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs wird daher festgehalten.

Mit Blick auf die mit den Stellungnahmen angeregten langfristigen Entwicklungsoptionen sollen das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen nach den Empfehlungen der 2. Fortschreibung mittelfristig geprüft werden. Sofern mit den dann relevanten Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte vereinbar, kann daher die mit den Stellungnahmen angeregte langfristige Entwicklung ebenfalls sicher gestellt werden.

➤ **Teilbereich 7: Erweiterung der Verkaufsfläche für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung** (Eigentümer)

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf das Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain sowie auf die ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte (Breite Straße, Poststraße, Lindestraße) zu konzentrieren. Als Ausnahme sollen kleinteilige Einzelhandelsbetriebe unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. Eine davon ist die Obergrenze von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente. Zusätzlich zulässig sind des Weiteren nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente. Dies wurde mit der 2. Fortschreibung nochmals bestätigt und zwar aus zwei städtebaulichen Erwägungen:

- Erstens: Im Innenstadtzentrum erreichen die kleinteiligen Nahversorgungsbetriebe zu 98% nur Verkaufsflächengrößen bis 150 m<sup>2</sup>. Auch im Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain und in den ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten erreicht kein kleinteiliger Nahversorgungsbetrieb mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Auf größeren Flächen über 150 m<sup>2</sup> wäre eine umfangreichere Angebotsbreite und –tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Werden diese im weiteren Stadtgebiet realisiert, ginge dies vor allem zulasten der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorte, in denen diese Betriebstypen bislang vorrangig konzentriert sind. Dies gilt in besonderem Maße für die kleinteiligen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Kleinstädten - wie Velten - einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dezentralen Nahversorgungsstandorte bergen daher die Gefahr, dass sie attraktivere Neuansiedlungen im weiteren Stadtgebiet ermöglichen und daher die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.
- Zweitens: Neben Neuansiedlungen sollen auch Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden, dezentralen Nahversorgungsstandorten

ins weitere Stadtgebiet vermieden werden, um eine Destabilisierung dieser Versorgungsschwerpunkte zu verhindern und die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgung“ nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

- **Textliche Festsetzung 21:** Ausnahmsweise zulässiger Werksverkauf auch für Großhandelsbetriebe einräumen (Betreiber)

Bei der geplanten Verkaufsstelle handelt es sich nicht um einen Werksverkauf mit selbst produzierten Waren, die ausnahmsweise – abweichend vom Konzentrationsziel zugunsten des Innenstadtzentrums – am Produktionsort vertrieben werden dürfen. Vielmehr wird der Betrieb bzw. die Umwidmung in Einzelhandelsflächen angestrebt. Werden diese außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Am Kuschelhain) und den Standorten der ergänzenden, dezentralen Nahversorgung vorgesehen, unterliegen sie im weiteren Stadtgebiet der Regelung, dass nur nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsflächengröße bis 150 m<sup>2</sup> zulässig sind – allerdings unter der Voraussetzung, dass es sich um Betriebe handelt, die der Nahversorgung dienen, also mithin inmitten eines Wohngebietes liegen oder zumindest in einem 500 bis 700 m-Radius fußläufig von den Wohngebietsbewohnern erreichbar sind. Dies ist mit der Lage inmitten des Gewerbegebietes nicht der Fall. In der Folge kann dem Anliegen nicht gefolgt werden, um die angestrebte Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf diejenigen Standorte mit prioritärer Nahversorgungsfunktion nicht zu gefährden.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 bzw. im Begründungstext eingearbeitet.

### 9.3 Öffentliche Auslegung

#### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

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.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Velten vom 12.02.2016 (25. Jahrgang, Nr. 1) wurde die Öffentlichkeit über die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 23. März 2016 statt. 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.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.



### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 19.02.2016 wurden 6 Nachbargemeinden, 47 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme innerhalb eines Monats zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 (Stand: 26. Mai 2015) gebeten.

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.

### **Ergebnis der Abwägung**

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

- 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

Nachfolgende wesentliche inhaltliche Stellungnahmen bzw. Hinweise wurden im Rahmen der Abwägung nicht übernommen:

Der Anregung der Gemeinsamen Landeplanung hinsichtlich der Steuerung von Großflächigen nichtzentrenrelevanten Sortimenten wurde nicht gefolgt:

- Zum Ersten resultieren die Planungsziele des Bebauungsplanes aus den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten und seinen beiden Fortschreibungen. Die Steuerung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nach den Empfehlungen nicht erforderlich, da sie ohne Einfluss auf das Innenstadtzentrum, die Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte bleiben. Ein städtebauliches Erfordernis zur Steuerung ist daher aus den Konzepten weder für kleinflächige noch für großflächige Betriebe herleitbar. Folglich sieht die Stadt Velten keinen Regelungsbedarf hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Daher war und ist dies auch nicht Planungsziel des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 41.
- Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 41 ist es, bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur diejenigen Arten der baulichen Nutzungen zu reglementieren, die einer Steuerung bedürfen. Dies sind die zentrenrelevanten und nahversorgungsre-

levanten Sortimente, da diese einen maßgeblichen Einfluss auf die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums, der Nahversorgungszentren und zu sichernden Nahversorgungsstandorte haben.

- Erfolgt in § 34-Gebieten für einzelne Zulässigkeitskriterien keine Reglementierung durch einen einfachen Bebauungsplan – wie hier für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten –, bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Hier ist die Baugenehmigungsbehörde weiterhin verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten zählt hierzu auch eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.
- Zum Zweiten wäre die geforderte Reglementierung durch textliche Festsetzung nicht durch das nach § 9 Abs. 2a BauGB geforderte beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) legitimiert und ließe daher eine städtebaulich abgesicherte Herleitung vermissen. Eine etwaige textliche Festsetzung würde den Anforderungen des § 9 Abs. 2a BauGB nicht genügen und wäre im Falle einer Rechtsprüfung nichtig.
- Zum Dritten enthält der Bebauungsplan zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten keine Positivfestsetzung. Erst diese würde den Zielen der Landesraumordnung bzw. des LEP B-B widersprechen. Insoweit ist für die Regelungen der textlichen Festsetzungen kein Konflikt mit den Zielen der Landesraumordnung bzw. des LEP B-B zu erkennen.
- In der Begründung wird präventiv hervorgehoben, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment mit Blick auf Ziel 4.7 Abs. 1 und 6 LEP B-B in nicht-zentralen Orten unzulässig sind.
- Dieser Bewertung wurde im gemeinsamen Erörterungstermin am 15.04.2016 seitens der GL zugestimmt.

Den Bedenken des Landkreises zur Definition von Betriebstypen und Zentrenschädlichkeit einzelner Sortimente wurde ebenfalls nicht gefolgt:

- Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie seinen Fortschreibungen wurden die für Velten ortstypischen Betriebsgrößen und deren Verträglichkeit geprüft. Bei den einzelnen Sortimenten wurde damit auch die Zentrenverträglichkeit bewertet. Im Ergebnis werden hieraus maximale Obergrenzen für die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente hergeleitet und die für Velten ortstypischen Betriebstypen bestimmt. In der Begründung wird zu jeder Festsetzung der zugrunde liegende für Velten ortstypische Betriebstyp dargelegt.
- Die Festsetzungssystematik sieht zwei Regelungsarten vor: Zum einen wird auf räumlich eng abgegrenzte Teilbereiche abgestellt, so dass sie lediglich den geregelten Betriebstypen ermöglichen, zum anderen ist in den Festsetzungen die Bestimmung „je Betrieb“ enthalten, so dass die Regelung auf einzelne Betriebe abstellt. In der Folge werden in allen Festsetzungen „Windhundrennen“ ausgeschlossen.

Der Anregung des Landkreises zu einer weiteren Feinsteuerung bei an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen wurde mit folgender Begründung nicht gefolgt:

- Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten und seinen Fortschreibungen werden die Folgewirkungen des Fabrikverkaufs geprüft und mit den festgesetzten Obergrenzen als unschädlich eingestuft. Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen, enthalten explizite Obergrenzen bei den Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente. Somit wird der Steuerungszielstellung dieses B-Plans entsprochen. Weitergehende Regelungen sind nicht Planinhalt dieses B-Plans.
- Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, seiner Fortschreibungen und des Bebauungsplanes Nr. 41 ist die Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für diese werden die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept und seiner Fortschreibungen als unschädlich eingestuften Obergrenzen festgesetzt. Diese Obergrenzen gelten unabhängig von der Größe der Verkaufsstelle als Ganzes. Eine darauf ausgerichtete Regelung ist für die spezifischen Steuerungsziele des Bebauungsplans Nr. 41 daher nicht erforderlich, sondern die Zuordnungsthematik wird lediglich im Begründungstext als weitere begleitende Orientierung aus dem Einzelhandelskonzept aufgeführt.
- Zudem wird hierin kein unmittelbarer Handlungsdruck gesehen, da derartige Verkaufsstellen in Velten derzeit in den Gewerbe-/Industriegebieten nicht oder nur im Einzelfall vertreten sind und umfangreiche Neuansiedlungen von derartigen Anlagentypen nicht absehbar sind. Gegebenenfalls könnte bei tatsächlich einsetzendem Steuerungsbedarf dann hierzu ein Änderungsverfahren zum B-Plan mit entsprechenden differenzierten Regelungen eingeleitet werden.

Der Begründungstext wurde diesbezüglich zur Klarstellung inhaltlich ergänzt.

Der Anregung des Landkreises die Klarstellung zum Geltungsbereich nicht als Festsetzung aufzuführen fand keine Berücksichtigung, da diesbezüglich kein Änderungsbedarf gesehen wird:

- Mit der jetzigen Formulierung ist eindeutig geregelt, dass sich der Anwendungsbereich der Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich nicht auf Bereiche nach § 35 BauGB bezieht. Dies ist nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zulässig. Mit Urteil vom 16. Juni 1994 (4 C 2.94) vertritt das BVerwG die Auffassung, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mithilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen bestimmt werden darf. Das höchste Gericht führte hierzu aus: „...ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sogenannter unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und Gerichte ausschlossen.“ Damit ist die Abgrenzung eines Geltungsbereiches nicht nur auf die zeichnerische Darstellung im

Planbild beschränkt. Da eine Klarstellung sogar durch lediglich unbestimmte Rechtsbegriffe zulässig ist, gilt dieses umso mehr für textliche Festsetzungen wie die Nr. 13.

- Gemäß BVerwG ist es zudem ausreichend, wenn der Inhalt des Bebauungsplans durch Auslegung ermittelt werden kann, wobei die Interpretation nicht durch den formalen Wortlaut beschränkt wird. Ausschlaggebend ist vielmehr der objektive Wille des Plangebers, soweit er wenigstens andeutungsweise im Satzungstext einen Niederschlag gefunden hat (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 14. Dezember 1995 - 4 N 2.95 -, BRS 57 Nr. 57 = juris Rn. 1; OVG NRW, Urteil vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, BauR 2013, 1408 = juris Rn. 81.). Daher wird im Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 klarstellend bestimmt, wie die Abgrenzung des Geltungsbereiches auszulegen ist.

Eine vollständige Darstellung der Stellungnahmen der einzelnen Nachbargemeinden, Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurde tabellarisch aufbereitet und samt der zugehörigen Abwägungsvorschläge der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, in die Satzung des Bebauungsplans Nr. 41 bzw. im Begründungstext eingearbeitet.

#### 9.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am .....2016 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41 gefasst (Beschluss Nr. ....). Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Velten Jahrgang ....., Nr. ....vom ....., Seite ..... öffentlich bekannt gemacht.

#### 9.5 Veränderungssperre

Rosa-Luxemburg-Straße: Eine Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.04.2015 für das Grundstück Rosa-Luxemburg-Straße 22, Flurstücke 167/2 und 198 erlassen (Nahversorgungszentrum Am Kuselhain – Westlicher Teilbereich). Dieser wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Velten Jahrgang 24, Nr. 3 vom 22.05.2015, Seite 20 öffentlich bekannt gemacht.

## 10. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2954), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## 11. Anhang

### 11.1 Veltener Liste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente / Dienstleistungen 2012

Abbildung 1: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente / Dienstleistungen (Veltener Liste) 2012

Einkaufsanlass	Sortimente/Dienstleistungen	Nr. nach WZ 2008 <sup>1)</sup>	Vollständige Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>1)</sup>
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
Periodischer Bedarf	Nahrungsmittel, Reformwaren, Getränke, Genussmittel und Tabakwaren	47.11	EH mit Waren verschiedener Art, Haupt- richtung Nahrungsmittel- und Genuss- mittel, Getränke und Tabakwaren sowie
		47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Ver- kaufsräumen)
	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 leben- den Tieren (NUR: EH mit Futtermittel für Haustiere / OHNE EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik)
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>			
Periodischer Bedarf	Tierbedarf, lebende Tiere/ Aquaristik	aus	EH mit zoologischem Bedarf und leben- den Tieren (NUR: EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik / OHNE EH mit Futtermitteln für Haustiere)
		47.76.2	
	Postdienste	53.10	Postdienste von Universalanbietern – z.B. Postagentur sowie
		53.20	Sonstige Post-, Kurier- und Express- dienste
Banken, Kreditinstitute	64.1	Zentralbanken, Kreditinstitute (ohne Spezialkreditinstitute) – z.B. Sparkas- sen, Genossenschaftssektor, Bauspark- assen	
Gesundheit & Pflege	Apotheken, Arzneimittel	47.73.0	Apotheken, EH mit Arzneimitteln
	Medizinische und orthopädi- sche Artikel	47.74.0	EH mit medizinischen und orthopädi- schen Artikeln

Einkaufsanlass	Sortimente/Dienstleistungen	Nr. nach WZ 2008 <sup>1)</sup>	Vollständige Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>1)</sup>
	<i>einschließlich Hörgeräteakustik</i>		
Bekleidung & Textilien	Bekleidung <i>einschließlich Sportbekleidung</i>	47.71.0	EH mit Bekleidung
	Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
	Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
	Uhren, Schmuck	47.77.0	EH mit Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)
	<i>Parfümwaren</i>	<i>aus</i> 47.75.0	<i>EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR EH mit Parfümwaren)</i>
	<i>Lederwaren und Reisegepäck</i>	47.72.2	<i>EH mit Lederwaren und Reisegepäck</i>
Hobby & Verschenken	Geschenkartikel	<i>aus</i> 47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: EH mit Geschenkartikeln)
	Schnittblumen	<i>aus</i> 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: EH mit Blumen)
	Bücher	47.61.0	EH mit Büchern
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	Fotoartikel	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (inkl. Fotoapparate) (ohne Augenoptiker)
	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone	47.42.0	EH mit Telekommunikationsgeräten
	<i>Spielwaren, Musikspielwaren, Künstler-, Bastelbedarf und Hobby</i>	<i>47.65</i> <i>aus</i> 47.62.2	<i>EH mit Spielwaren sowie</i> <i>EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (NUR: EH mit Künstler- u. Bastelbedarf)</i>
	<i>Fahrräder und Zubehör</i>	47.64.1	<i>EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
	<i>Kurzwaren, Schneider- u. Handarbeitsbedarf – ohne Haushaltstextilien</i>	<i>aus</i> 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Kurzwaren - z.B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- u. Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse) sowie (NUR: EH mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
	<i>Datenverarbeitungsgeräte, Software</i>	47.41.0	<i>EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>

Einkaufsanlass	Sortimente/Dienstleistungen	Nr. nach WZ 2008 <sup>1)</sup>	Vollständige Bezeichnung nach WZ 2008 <sup>1)</sup>
	<i>Ton- und Bildträger</i> <i>Musikinstrumente, Musikalien</i>	47.63.0 47.59.3	<i>EH mit bespielten Ton- und Bildträgern</i> <i>EH mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
	<i>Sport- und Campingartikel</i>	47.64.2	<i>EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Sportbekleidung u. – schuhe)</i>
	<i>Großgeräte für Sport und Camping</i>	47.64.2	<i>EH mit Sport- und Campingartikeln (NUR: EH mit Großgeräten)</i>
Wohnen & Bauen	Haushaltstextilien – ohne Kurzwaren	aus 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Dekorations- u. Möbelstoffen, dekorativen Decken u. Kissen, Stuhl- u. Sesselauflagen u.Ä.) sowie  (NUR: EH mit Haus- und Tischwäsche – z.B. Hand-, Bade- u. Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
	Hausrat - ohne Lampen/Leuchten	47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: EH mit Hausrat aus Holz, Metall, u. Kunststoff – z.B. Besteck u. Tafelgeräte, Koch- u. Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte – sowie EH mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen)
	Keramik, Glaswaren	47.59.2	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	Elektrische Haushaltsgeräte	47.54.0	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
	<i>Unterhaltungselektronik</i>	47.43.0	<i>EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik (Fernseher, DVD-Geräte, CD-/MP3-Player etc.)</i>
	<i>Reparatur von Datenverarbeitungs- und Telekommunikationsgeräten</i>	95.1	<i>Reparatur von Datenverarbeitungs- und Telekommunikationsgeräten</i>
Gastronomie	Cafés	56.10.4	Cafés
	<i>Eissalons</i>	56.10.5	<i>Eissalons</i>

Sortimente des Grundbedarfs / Sortimente des weiterführenden Bedarfs (in kursiver Schrift)

1) Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Dezember 2008

Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten; Stand 31. Juli 2012, Seiten 16ff.



## 11.2 Teilbereich 2.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lebensmittel-Discounter

Abbildung 2: Teilbereich 2.1 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (19.06.2003)<sup>1)</sup></b>	<b>699,0 qm</b>	<b>81,25 qm</b> davon : ▪ 12,31 qm (Eingang/Ausgang) ▪ 68,94 qm (Packbereich)	<b>780,25 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Gesamt</b>			
			<b>780,25 qm</b>

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 19.06.2003 (Az 7922-02-37: Neubau eines Geschäftshauses mit Stellplatzanlage.  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 21.10.2002.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Mischgebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 3: Teilbereich 2.1 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

<b>Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand</b>		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>		
660	120	--
<b>780</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012

### 11.3 Teilbereich 2.2: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Textilien-Discounter

Abbildung 4: Teilbereich 2.2 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Textilien-Discountfachmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (06.06.2005)<sup>1)</sup></b>	<b>576,45 qm</b>	--	<b>576,45 qm</b>
Sortimentsbeschränkung: unbekannt			
<b>Gesamt</b>			
			<b>576,45 qm</b>

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 26.01.2009 (Az 1116-05-12): Neubau eines Textilien-Discount-Marktes.  
Verkaufsflächen gemäß Erdgeschossgrundriss vom 25.01.2005.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (§ 6 BauVNO Mischgebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 5: Teilbereich 2.2 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

<b>Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand</b>		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>zentrenrelevant</b>	<b>nicht-zentrenrelevant</b>
<b>Textilien-Discountfachmarkt</b>		
30	540	<10
<b>580</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## 11.4 Teilbereich 2.3: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Geschäftshaus

Abbildung 6: Teilbereich 2.3 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (29.06.2004)<sup>2)</sup></b>	<b>653,91 qm</b>	--	<b>653,91 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung (lt. Betriebsbeschreibung Anlage 6/1 – Seite 1 vom 10.03.2003): Lebensmittel mit Frischkäse, -milch, Gemüse, TK-Kost, abgep. Wurstwaren, Getränke, Drogerieartikel in kleinen Mengen, Süßwaren, Kaffee, Tee, Babynahrung etc.		
<b>Einzelhandel – Ladenlokal (heute: Matratzen-Discountmarkt)</b>			
<b>Baugenehmigung (29.06.2004)<sup>2)</sup></b>	<b>112,86 qm</b>	--	<b>112,86 qm</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laden: 73,56 qm</li> <li>▪ Personal (heute Verkauf): 39,30 qm</li> </ul>		
	Sortimentsbeschränkung (lt. Betriebsbeschreibung Nr. 2.1): Verkauf von Drogerie- und Haushaltsartikeln in Selbstbedienung		
<b>Einzelhandel – Drogerie-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (13.07.2005)<sup>3)</sup></b>	<b>207,37 qm</b>	--	<b>207,37 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung (lt. Betriebsbeschreibung Nr. 2.1): Verkauf von Drogerie- und Haushaltsartikeln in Selbstbedienung		
<b>Lebensmittelhandwerk (Bäcker)</b>			
<b>Baugenehmigung (13.07.2005)<sup>3)</sup></b>	<b>35,71 qm</b>	--	<b>35,71 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung (lt. Betriebsbeschreibung Nr. 2.1): Verkauf von Drogerie- und Haushaltsartikeln in Selbstbedienung		
<b>Passage, Mall</b>			
<b>Baugenehmigung (13.07.2005)<sup>3)</sup></b>	--	<b>ca. 18 qm</b>	<b>ca. 18 qm</b>
		ohne Angabe der neuen qm-Volumen (ca. 6,74 x 10,90)	
<b>Gesamt</b>			
			<b>1.027,85 qm</b>

## Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 26.05.1997 (Az 7186-96-04): Sanierung und Neubau Wohn- und Geschäftshaus.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)

- 2) Baugenehmigung vom 29.06.2004 (Az 3249-03-04): Änderung Grundriss Erdgeschoss bzw. Erweiterung Plus-Filiale. Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 10.03.2003.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
- 3) Baugenehmigung vom 13.07.2005 (Az 7186-96-04): Änderung Grundriss Erdgeschoss – Verkauf Drogeriemarkt. Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 17.05.2005.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 7: Teilbereich 2.3 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>		
570	90	--
<b>660</b>		
<b>Handelsnaher Handwerksbetrieb – Bäcker</b>		
40	--	--
<b>40</b>		
<b>Einzelhandel – Matratzenfachmarkt</b>		
--	--	120
<b>120</b>		
<b>Leerstand (ehemals Drogerie-Discountmarkt)</b>		
--	--	--
<b>Leerstand</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## 11.5 Teilbereich 2.4: Baugenehmigungen / Bestandserhebung (ehem. Konsum)

Abbildung 8: Teilbereich 2.4 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>An- und Verkauf</b>			
<b>Baugenehmigung (24.06.2010)<sup>1)</sup></b>	<b>774,54 qm</b>	<b>28,08</b>	<b>802,62 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung (lt Bauantragsbeschreibung): An- und Verkauf für Hausrat und Mobiliar		
<b>Gesamt</b>			
			<b>802,62 qm</b>

Fußnoten:

- 1) Baugenehmigung vom 24.06.2010 (Az 04587-08-04): Nutzungsänderung einer ehemaligen Kaufhalle in einen An- und Verkauf für Hausrat und Mobiliar. Werte entnommen aus Grundriss Kaufhalle Bestand vom 25.07.2008.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)

Abbildung 9: Teilbereich 2.4 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Leerstand</b>		
--	--	810
<b>810</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## 11.6 Teilbereich 2.5: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Geschäftshaus

Abbildung 10: Teilbereich 2.5 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Apotheke (Nutzungsänderung Bistro)</b>			
<b>Baugenehmigung (10.02.1998)<sup>4)</sup></b>	102,42 qm NF (17,3 x 5,92)	--	
	Sortimentsbeschränkung (laut Betriebsbeschreibung Nr. 2): Arznei- und Verbandsmittel, apothekenübliche Waren		
<b>Eiscafé (Nutzungsänderung Laden)</b>			
<b>Baugenehmigung (24.09.1998)<sup>5)</sup></b>	44,13 qm NF (12,24 x 3,605)	--	
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Sonnenstudio (Nutzungsänderung Laden)</b>			
<b>Baugenehmigung (12.07.2000)<sup>6)</sup></b>	85,96 qm NF	--	
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Gesamt</b>			

## Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 04.12.1995 (Az 8454-93-04): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Wohnanlage mit Nahversorgungsfunktion)  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
- 2) Baugenehmigung vom 23.01.1997 (Az 4113-96-04): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Wohnanlage mit Nahversorgungsfunktion) – 2. Nachtrag (Geänderte Ladenzuschnitte und Verkaufsflächen)  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
- 3) Baugenehmigung vom 29.09.1997 (Az 4185-97-04): Nutzungsänderung eines Ladens als Restaurant.
- 4) Baugenehmigung vom 10.02.1998 (Az 6697-97-04): Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Wohnanlage mit Nahversorgungsfunktion) – 7. Nachtrag (Nutzungsänderung eines Ladens in Apotheke)  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
- 5) Baugenehmigung vom 24.09.1998 (Az 2851-98-13): Nutzungsänderung eines Ladens als Eiscafé.
- 6) Baugenehmigung vom 12.07.2000 (Az 2663-00-13): Nutzungsänderung eines Ladens als Sonnenstudio.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)
- 7) Baugenehmigung vom 20.03.2001 (Az 15872-00-37): Nutzungsänderung eines Ladens als Sozialstation.
- 8) Baugenehmigung vom 12.04.2001 (Az 1581-01-37): Nutzungsänderung eines Ladens als Hausverwaltungsbüro

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 11: Teilbereich 2.3 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Apotheke</b>		
50	<10	--
<b>60</b>		
<b>Einzelhandelsbetrieb – Versandhandel und stationärer Verkauf (ehemals Eiscafé)</b>		
--	40	<10
<b>50</b>		
<b>Gesamt</b>		
50	50	<10
<b>110</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## 11.7 Teilbereich 3: Baugenehmigungen / Bestandserhebung

### Lindenstraße 8 – Lebensmittel-Discounter

Abbildung 12: Teilbereich 3 (Lindenstraße 8) – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (07.07.1993)<sup>1)</sup></b>	<b>469,00 qm</b>	<b>16,3 qm</b> Windfang	<b>485,30 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer)</b>			
<b>Baugenehmigung (07.07.1993)<sup>1)</sup></b>	<b>107,20 qm</b> ▪ Bäcker: 32,30 qm ▪ Fleischer: 74,90 qm	--	<b>107,20 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Gesamt</b>			
			<b>592,50 qm</b>

#### Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 07.07.1993 (Az 1979-93-11): Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes.  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung, Seite 2.  
Rechtsgrundlage: unbekannt

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.



Abbildung 13: Teilbereich 3 (Lindenstraße 8) – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>		
410	80	<10
<b>490</b>		
<b>Handelsnaher Handwerksbetriebe – Bäcker, Fleischer</b>		
110	--	--
<b>110</b>		
<b>Gesamt</b>		
520	80	--
<b>600</b>		

Quelle: GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## Breite Straße 82 – Lebensmittel-Discounter

Abbildung 14: Teilbereich 3 (Breite Straße 82) – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (30.06.1993)<sup>1)</sup></b>	<b>624,12 qm</b>	<b>73,63 qm</b> Eingang/Ausgang	<b>697,75 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Handelsnaher Handwerksbetriebe – Bäcker, Fleischer</b>			
<b>Baugenehmigung (30.06.1993)<sup>1)</sup></b>	<b>33,10 qm</b> ▪ Bäcker: 15,12 qm ▪ Fleischer: 17,98 qm	--	<b>33,10 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Gesamt</b>			
			<b>730,85 qm</b>

## Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 30.06.1993 (Az 1601-93-11): Neubau eines Nahversorgungszentrums.  
Verkaufsflächen gemäß Flächenberechnung, Seite 4  
Rechtsgrundlage: unbekannt

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 15: Teilbereich 3 (Breite Straße 82) – Bestandserhebung Verkaufsf lächen und Sortimente

Verkaufsf lächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>		
600	90	--
<b>690</b>		
<b>Handelsnahe Handwerksbetriebe – Bäcker, Fleischer</b>		
40	--	--
<b>40</b>		
<b>Gesamt</b>		
640	90	--
<b>730</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## Poststraße 20 - Lebensmittel-Discounter

Abbildung 16: Teilbereich 3 (Postraße 20) – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (25.05.2004)<sup>1)</sup></b>	<b>698,26 qm</b>	<b>12,52 qm</b> Eingang	<b>710,78 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Handelsnaher Handwerksbetrieb – Bäcker</b>			
<b>Baugenehmigung (25.05.2004)<sup>1)</sup></b>	<b>37,63 qm</b>	--	<b>37,63 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung unbekannt		
<b>Gesamt</b>			
			<b>748,41 qm</b>

## Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 25.05.2004 (Az 290-04-12): Neubau eines LIDL-SB-Marktes  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 19.12.2003.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Allgemeines Wohngebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 17: Teilbereich 3 (PostraÙe 20) – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt</b>		
810	110	--
<b>920</b> <i>davon unzulässig: rund 210 qm</i>		
<b>Handelsnaher Handwerksbetrieb – Bäcker</b>		
40	--	--
<b>40</b>		
<b>Gesamt</b>		
850	110	--
<b>960</b> <i>davon unzulässig: rund 210 qm</i>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

**Hinweis:**

Bei der Bestandserhebung wurden deutliche Abweichungen gegenüber der Baugenehmigung identifiziert, die aus Verkaufsflächenanteile herrühren, die nicht Gegenstand der Vorhabensbeschreibung der Bauantragsunterlagen mit Datum vom 25.05.2004 waren.

## 11.8 Teilbereich 4: Bestandserhebung: Sonderpostenmarkt

Abbildung 18: Teilbereich 4 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Einzelhandel – Sonderpostenmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (16.10.2013)<sup>1)</sup></b>	<b>1.671,39 qm</b>	<b>72,63 qm</b>	<b>1.744,02 qm</b>
	Verkaufsraum: 1.343,16 qm Außenverkauf: 328,23 qm	Eingang, Windfang	
Sortimentsbeschränkung unbekannt			
<b>Gesamt</b>			
	<b>1.671,39 qm</b>	<b>72,63 qm</b>	<b>1.744,02 qm</b>

## Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 16.10.2013 (Az 03865-13-1): Neubau eines Sonderpostenmarktes  
Verkaufsflächen gemäß Flächenberechnung Warengruppen.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (Mischgebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 19: Teilbereich 4 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
480	580	690
<b>1.750</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Baugenehmigung vom 16.10.2013 - Flächenberechnung Warengruppen

## 11.9 Teilbereich 6: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Bau- und Gartenmarkt

Abbildung 20: Teilbereich 6 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Bau- und Gartenmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (25.05.2000)<sup>1)</sup></b>	<b>9.896,19 qm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8.119,98 qm Bau- und Baustoffmarkt (inkl. Cafeteria; ohne Kassenzone)</li> <li>▪ 1.776,21 qm Gartenmarkt</li> </ul>	<b>412,68 qm</b> (gemäß aktueller Rechtsprechung 2012 ebenfalls hinzuzurechnen) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 276,00 qm Kassenzone</li> <li>▪ 136,68 qm Windfang Eingang/Ausgang</li> </ul>	<b>10.308,87 qm</b> (gemäß aktueller Rechtsprechung 2012)
<b>Baugenehmigung (31.05.2000)<sup>2)</sup></b>	<p>Sortimentsbeschränkung: gemäß Nr. 29 der Baugenehmigung: „Noch vor Baubeginn sind die zentrenrelevanten Sortimente der sogenannten „Berliner Liste“ eindeutig zu definieren und der Nachweis über die Einhaltung der max. Verkaufsfläche von 10% der gesamten Verkaufsfläche ist zur Vorlage zu bringen. (A)“</p> <p>Mit Schreiben vom 18.12.2000 definiert das Unternehmen Hornbach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Zentrenrelevante Sortimente</b> im Einzelnen: Textilien, Schuhe und Lederwaren (Arbeits- bzw. Schutzkleidung) / Beleuchtungsartikel / Zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Sämereien / Keramische Erzeugnisse (wie Blumentöpfe) / Heimtextilien, Teppiche / Holz-, Kork- und Korbwaren („Deko-Artikel“) / Bilder (einschließlich Bilderrahmen-zuschnitt)</li> <li>▪ <b>Gesamtumfang</b> der zentrenrelevanten Sortimente: 955 qm</li> </ul> <p><i>Anmerkung:</i> abzüglich nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Veltener Liste 2012“: Zoologischer Bedarf (anteilig von 375 qm) abzüglich nicht-zentrenrelevanter Sortimente gem. „Veltener Liste 2012“: Beleuchtungsartikel (275 qm), Sämereien (anteilig von 375 qm), Teppiche (anteilig von 45 qm) und Bilder (100 qm)</p>		
<b>Baugenehmigung (12.04.2005)<sup>5)</sup></b>	<b>68,30 qm</b> Mietservice (Konzessionär auf Parkplatz): Laden/ Ausstellung Ohne 33,50 qm Service (baulich abgetrennt)	--	<b>68,30 qm</b>
<b>Gesamt</b>			<b>10.377,17 qm</b>
<b>Freiverkauf</b>			
<b>Baugenehmigung (05.07.2001)<sup>4)</sup></b>	<b>2.615 qm</b>	--	<b>2.615 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung: <b>ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente</b> gem. textlicher Festsetzung des BPlanes 10.2.		
<b>Baugenehmigung (12.04.2005)<sup>5)</sup></b>	<b>89,30 qm</b> Mietservice (Konzessionär	--	<b>89,30 qm</b>

	auf Parkplatz): Verkaufsfläche Freifläche (Ausstellungsfläche für Großgeräte)		
<b>Gesamt</b>			<b>2.704,30 qm</b>

<b>Gesamt</b>			
			<b>13.081,47 qm</b> (gemäß aktueller Rechtsprechung 2012)

Fußnoten

- 1) Teil-Baugenehmigung vom 25.05.2000 (Az 6623-99-12): Neubau eines Bau- und Gartenmarktes.  
Verkaufsflächenangaben laut Nutzflächenberechnung vom 21.10.1999.  
Rechtsgrundlage: § 33 BauGB (B-Plan Nr. 10.2 „Gewerbepark Velten“ – SO)
- 2) Baugenehmigung Gesamtvorhaben vom 31.05.2000 (Az: 6623-99-12): Neubau eines Bau- und Gartenmarktes.
- 3) Baugenehmigung vom 29.09.2000 (Az 13401-00-12) sowie vom 28.06.2002 (Az: 4229-02-12): 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 31.05.2000. Tektur (sowie Anlieferung)  
Rechtsgrundlage: § 33 BauGB
- 4) Baugenehmigung vom 05.07.2001 (Az: 15934-00-12): Errichtung des Gartenfreilandes im Anschluss an den Gartenmarkt.  
Verkaufsflächenangaben laut Anlage 3/4 Nr. 9 zur VVBauVorIV Bbg vom 30.11.2000
- 5) Baugenehmigung vom 12.04.2005 (Az 1053-05-12): Mietservice-Aufstellung von 6 Containern mit umzäunten Freigelände sowie Bescheid vom 10.05.2005 (Az 3157-05-12): Abweichung  
Verkaufsflächen gemäß Grundrissplan vom 17.02.2005.  
Rechtsgrundlage: § 34 BauGB (SO)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 21: Teilbereich 6 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Bau- und Gartenmarkt + Freiverkauf</b>		
290	550	12.240
<b>13.080</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.



**11.10 Teilbereich 9.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lindenstraße**

Abbildung 22: Teilbereich 9.1 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Lebensmittel-Discounter</b>			
<b>Baugenehmigung (04.03.1998)<sup>1)</sup></b>	<b>539,63 qm</b>	<b>69,06 qm</b> Vorkassenzone, Kassenzone und Windfang	<b>608,69 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung: unbekannt		
<b>Bäcker, Metzger, Shop, Getränkemarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (04.03.1998)<sup>1)</sup></b>	<b>273,35 qm</b> ▪ Bäcker: 21,34 qm ▪ Metzger: 31,73 qm ▪ Shop: 22,68 qm ▪ Getränkemarkt: 197,60 qm	<b>83,91 qm</b> ▪ Mall: 74,54 qm ▪ Windfang: 9,37 qm	<b>357,26 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung: unbekannt		
<b>Gesamt</b>			
	<b>812,98 qm</b>	<b>152,97 qm</b>	<b>965,95 qm</b>

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 04.03.1998 (Az 5075-97-12): Errichtung eines Lebensmittelmarktes (mit Bäcker, Metzger und Getränkehandel).  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenauflistung vom 09.07.1997 und Grundriss, Lageplan vom 04.11.1997  
Rechtsgrundlage: § 33 BauGB (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 23: Teilbereich 9.1 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

<b>Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand</b>		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>zentrenrelevant</b>	<b>nicht-zentrenrelevant</b>
<b>Leerstand (ehemals Lebensmittel-Discounter / Bäcker, Metzger, Shop, Getränkemarkt)</b>		
--	--	--
<b>Leerstand</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## 11.11 Teilbereich 10.1: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lebensmittel-Discounter

Abbildung 24: Teilbereich 10.1 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Lebensmittel-Discountmarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (12.11.2009)<sup>1)</sup></b>	<b>809,00 qm</b>	<b>22,99 qm</b> Windfang (Eingang, Ausgang)	<b>831,99 qm</b>
	Sortimentsbeschränkung: unbekannt		
<b>Gesamt</b>			
	<b>809,00 qm</b>	<b>22,99 qm</b>	<b>831,99 qm</b>

## Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 12.11.2009 (Az 21/63/3141-09-01): Sanierung eines bestehenden Verbrauchermarktes und Neubau eines Getränkemarktes.  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 28.04.2009  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB (Mischgebiet MI1)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 25: Teilbereich 10.1 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

<b>Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand</b>		
<b>nahversorgungsrelevant</b>	<b>zentrenrelevant</b>	<b>nicht-zentrenrelevant</b>
<b>Lebensmittel-Discountmarkt</b>		
730	100	--
<b>830</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

## 11.12 Teilbereich 10.2: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Getränkemarkt

Abbildung 26: Teilbereich 10.2 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Getränkemarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (12.11.2009)<sup>1)</sup></b>	<b>349,75 qm</b>	--	<b>349,75 qm</b>
Sortimentsbeschränkung: unbekannt			
<b>Gesamt</b>			
	<b>349,75 qm</b>	--	<b>349,75 qm</b>

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 12.11.2009 (Az 21/63/3144-09-01): Neubau eines Getränkemarktes.  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 28.04.2009  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB (Mischgebiet MI1)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 27: Teilbereich 10.2 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Getränkemarkt</b>		
350	--	--
<b>350</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

**11.13 Teilbereich 11: Baugenehmigungen / Bestandserhebung: Lebensmittel-Vollsortimenter**

Abbildung 28: Teilbereich 11 – Baugenehmigungen

Betriebe	Verkaufsfläche (VK)	VK-relevante Nebenflächen	Gesamt
<b>Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich Bäcker und Getränkemarkt</b>			
<b>Baugenehmigung (22.05.1998)<sup>1)</sup></b>	<b>1.142,85 qm</b> ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: 860,40 qm (inkl. Bäcker) ▪ Getränkemarkt: 282,45 qm	<b>16,72 qm</b>	<b>1.159,57 qm</b>
Sortimentsbeschränkung: unbekannt			
<b>Baugenehmigung (04.06.2007)<sup>2)</sup></b>	<b>268,57 qm</b> nur Erweiterungsvolumen Getränkemarkt (ohne Bestand)	--	<b>268,57 qm</b>
Sortimentsbeschränkung: unbekannt			
<b>Gesamt</b>			
	<b>1.411,42 qm</b>	<b>16,72</b>	<b>1.428,14 qm</b>

Fußnoten

- 1) Baugenehmigung vom 22.05.1998 (Az 7238-97-37): Neubau eines Geschäftshauses mit Lebensmittel-, Getränkemarkt, Bowlingbahn und Spielhalle.  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 06.10.1997.  
Rechtsgrundlage: § 33 BauGB (Mischgebiet)
- 2) Baugenehmigung vom 04.06.2007 (Az 21/63/7137-06-12): Erweiterung des Getränkemarktes des REWE-Marktes.  
Verkaufsflächen gemäß Nutzflächenberechnung vom 17.06.2005.  
Rechtsgrundlage: § 30 BauGB (Mischgebiet)

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage der ausgehändigten Baugenehmigungen.

Abbildung 29: Teilbereich 11 – Bestandserhebung Verkaufsflächen und Sortimente

<b>Verkaufsflächen und Sortimente im Bestand</b>		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
<b>Lebensmittel-Vollsortimenter (inkl. Getränkemarkt)</b>		
1.330	50	<10

<b>1.390</b>		
<b>Lebensmittel-Handwerksbetrieb (Bäcker)</b>		
40	--	--
<b>40</b>		
<b>Gesamt</b>		
1.370	50	<10
<b>1.430</b>		

Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Stand: November 2010) und seiner Fortschreibung 2012.

#### **11.14 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Velten (November 2010)**

Liegt als separate Datei vor und wird im Fachbereich III Stadtentwicklung/Bau/Ordnung der Stadtverwaltung Velten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**11.15 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (Juli 2012)**

Liegt als separate Datei vor und wird im Fachbereich III Stadtentwicklung/Bau/Ordnung der Stadtverwaltung Velten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**11.16 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Velten (2015)**

Liegt als separate Datei vor und wird im Fachbereich III Stadtentwicklung/Bau/Ordnung der Stadtverwaltung Velten zur Einsichtnahme bereitgehalten.