

Ofenstadt Velten

Bebauungsplan Nr. 10.2 Teilbereich A
"Business- Park Velten- Baustufe 2, zwischen
Hohenschöppinger Straße und Havelring"

Satzung

Begründung

Stand: Januar 2005

Stadt Velten

Bebauungsplan Nr. 10.2 Teilbereich A "Business- Park Velten- Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring"

Gemarkung	Falkenhagen Forst
Flur	12 teilw. und 16 teilw.
Flurstücke	5/10, 5/13, 5/15 teilw. in der Flur 12 und 1/20, 1/22 und 11 in der Flur 16

Auftraggeber:

Ofenstadt Velten
Rathausstraße 10
16727 Velten
Tel. 03304/ 379-0
Fax. 03304/ 379111

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	5
2.1	Größe, Lage sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse	5
2.2	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	6
2.3	Vorhandene Erschließungssituation	10
2.4	Planerische Ausgangssituation	10
3.	Planinhalt und Festsetzungen	13
3.1	Planerische Überlegungen	13
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
3.4	Flächen für Nebenanlagen	15
3.5	Grünflächen	15
3.6	Minimierungsmaßnahmen und Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
3.7	Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträgern zu belasten sind	19
3.8	Flächenbilanz	19
4.	Auswirkungen der Planung	20
4.1	Bevölkerung	20
4.2	Umwelt	20
4.3	Verkehr	23
4.4	Bodenordnung	24
4.5	Medientechnische Erschließung	24
4.6	Kosten und Folgeinvestitionen	25
5.	Anhang	26
5.1	Übersicht zum Verfahren	26
5.2	Rechtsgrundlagen	27
5.3	Dokumentation des Prozesses der Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	ab 28

1. Anlass und Erforderlichkeit

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Umwälzungen nach der Wende, die sich für den alten Industriestandort Velten durch den Zusammenbruch der Gewerbe- und Industriebetriebe sowie hohe Arbeitslosigkeit ausdrückten, entschloss sich die Stadt schon frühzeitig zur Schaffung attraktiver Neustandorte. Velten weist durch die Berlin-Nähe, die günstige Lage an Autobahn und Wasserwegen sowie die Erschließung durch öffentlichen Nahverkehr gute Voraussetzungen zur Neuansiedlung von Gewerbe und somit der Schaffung neuer Arbeitsplätze auf, wenn erschlossene Flächen schnell angeboten werden. Da eine schnelle Revitalisierung der brachgefallenen Industrieflächen nicht zu gewährleisten war, wurde nach neuen Flächen gesucht.

Als Entwicklungsstandort wurden schließlich militärische Liegenschaften, Gewerbevorhalte- und Waldflächen im Süden der Gemarkung festgelegt. Das Gebiet liegt zwischen dem bereits vorhandenen Industriegebiet an der Berliner Straße im Norden und dem Industriekomplex des Hennigsdorfer Stahlwerkes im Süden. Mit der Entwicklung des Standortes verknüpfte die Stadt neuartige Entwicklungs- und Gestaltungsziele bezüglich eines Leitbildes „Arbeiten im Park“, das zu einer Integration gewerblicher Flächen in den umgebenden walddominierten Landschaftsraum führen sollte.

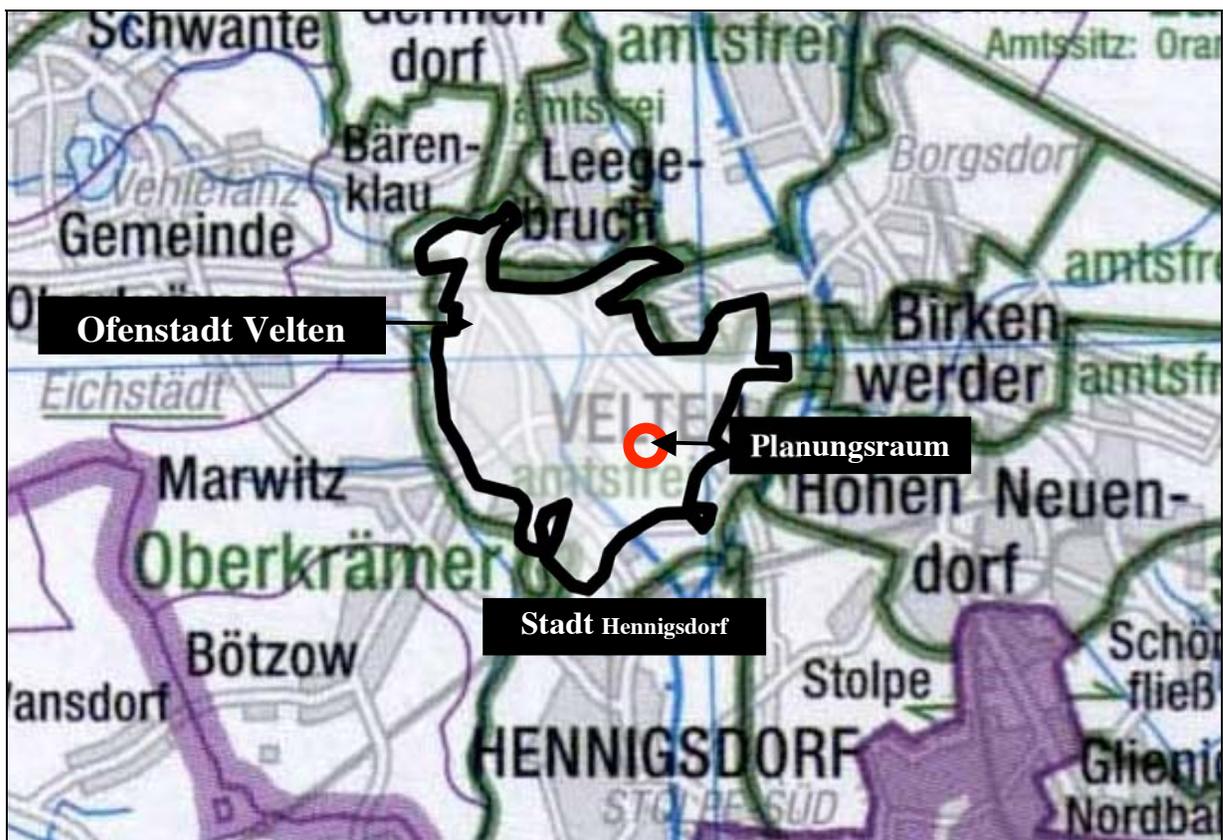


Abb. 1 Lage im Stadtgebiet, Auszug Verwaltungskarte Land Brandenburg (ohne Maßstab)

Zur Schaffung des Planungsrechtes beschloss die Stadt Velten im April 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 10.0 BUSINESS-PARK VELTEN (25. 04. 1991). Mit dem Plan sollten fast 153 ha planungsrechtlich gesichert werden, davon 94 ha als Bauflächen. Neben gewerblichen Flächen sollten auch bestehende Gemeinbedarfsflächen (Oberstufenzentrum) und ein Sondergebiet am Veltener Kanal (Entwicklung Freizeithafen) gesichert werden. Der Plan wurde später in zwei Bebauungspläne, eine erste Baustufe südlich des Veltener Kanals (Bebauungsplan 10.2) und eine 2. Baustufe zwischen Veltener Kanal und Hohenschöppinger

Straße getrennt (Bebauungsplan 10.2, 32,5 ha, davon 26,8 ha Bauflächen und 1,96 ha Verkehrsflächen). Die Pläne wurden bis 1998 (10.2) bzw. 2000 mehrfach reduziert, geändert und ausgelegt, jedoch bisher nicht zum Abschluss bzw. zur Genehmigung gebracht. Im Zuge der Planreife gem. § 33 BauGB wurden jedoch bereits große Teile beider Pläne realisiert. Parallel zu den städtebaulichen Plänen wurden aufbauend auf einem seit 1992 für das Gesamtgebiet erstellten Eingriffsgutachten (natur + text) Grünordnungspläne erarbeitet (NEUMANN 1998).

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die erneute Änderung des noch nicht genehmigten Bebauungsplanes Nr. 10.2 „Velten Business Park - 2. Baustufe“ im Süden des Stadtgebietes. Für den zu ändernden Teilbereich stellt die Stadt Velten den Bebauungsplan 10.2 Teilbereich A „Businesspark Velten - Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße“ auf.

Der Bebauungsplan soll durch Festsetzung gewerblicher Bauflächen eine entsprechende Nutzung planungsrechtlich sichern. Der Geltungsbereich umfasst diverse Flurstücke der Flur 12 bzw. 16 der Gemarkung Falkenhagen Forst mit einer Fläche von rd. 9,5 ha. Die Änderung des Planes soll gegenüber der bestehenden Planung veränderte Gebäudezuschnitte ermöglichen und wird daher andere Baufenster festsetzen. Hierdurch sind Überschreitungen der bisher möglichen Neuversiegelung möglich. Im Osten der Fläche entstanden bereits Bebauungen im Vorgriff auf den Alt-Bebauungsplan.

Die Realisierung der Planung ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und berührt Schutzobjekte des Naturschutzrechts, (überplante Flächenanteile mit besonders geschützten Biotopen). Der vorliegende Grünordnungsplan, als parallel zum Bebauungsplan erstellter Fachplan der Landschaftsplanung, erarbeitet die erforderlichen Abwägungsgrundlagen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. der im Bebauungsplanung zu berücksichtigenden Eingriffsregelung.

Der Konflikt zu Schutzobjekten steht dem Vorhaben jedoch zunächst entgegen. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, im Rahmen eines Antragsverfahrens gem. § 36 BbgNatSchG die naturschutzrechtliche Genehmigung zur Beanspruchung der Fläche zu erlangen. Das erforderliche Verfahren wurde eingeleitet und liegt dem Landkreis Oberhavel zur Entscheidung vor.

Die Stadt Velten hat daher am 17.06.2004 den vorgenannten Erfordernissen Rechnung tragend den Beschluss zur (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.2 Teilbereich A "Business-Park- Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring" gefasst.

2. Plangebiet

2.1 Größe, Lage sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse

GRÖÖE UND LAGE DES GEBIETES

Das Plangebiet umfasst rund 9,5 ha Fläche in den Fluren 12 und 16 der Gemarkung Falkenhagen Forst. Es liegt im Süden der Ofenstadt Velten, nahe der Grenze zur Stadt Hennigsdorf. Die Entfernung zum Ortskern der Stadt Velten im Norden beträgt etwa 3 km. Die Gemarkungsgrenze zu Hennigsdorf liegt etwa 0,5 km entfernt.

Das unbebaute Gebiet liegt nördlich des Veltener Kanals und wird durch die bereits vorhandenen Straßen „Parkallee“ und „Havelring“ erschlossen. Es grenzt im Norden an die Hohenschöppinger Straße (Kreisstraße 6517). Das zum Komplex des „Businesspark Velten“ gehörende Areal ist im Nordwesten, Süden und Nordosten bereits von Gewerbenutzungen umgeben. Die südwestliche Plangebietsgrenze begrenzen Waldflächen, im Osten grenzen kleine Waldbereiche, Brachflächen sowie Industriegleise der Hennigsdorfer Stahlindustrie an.

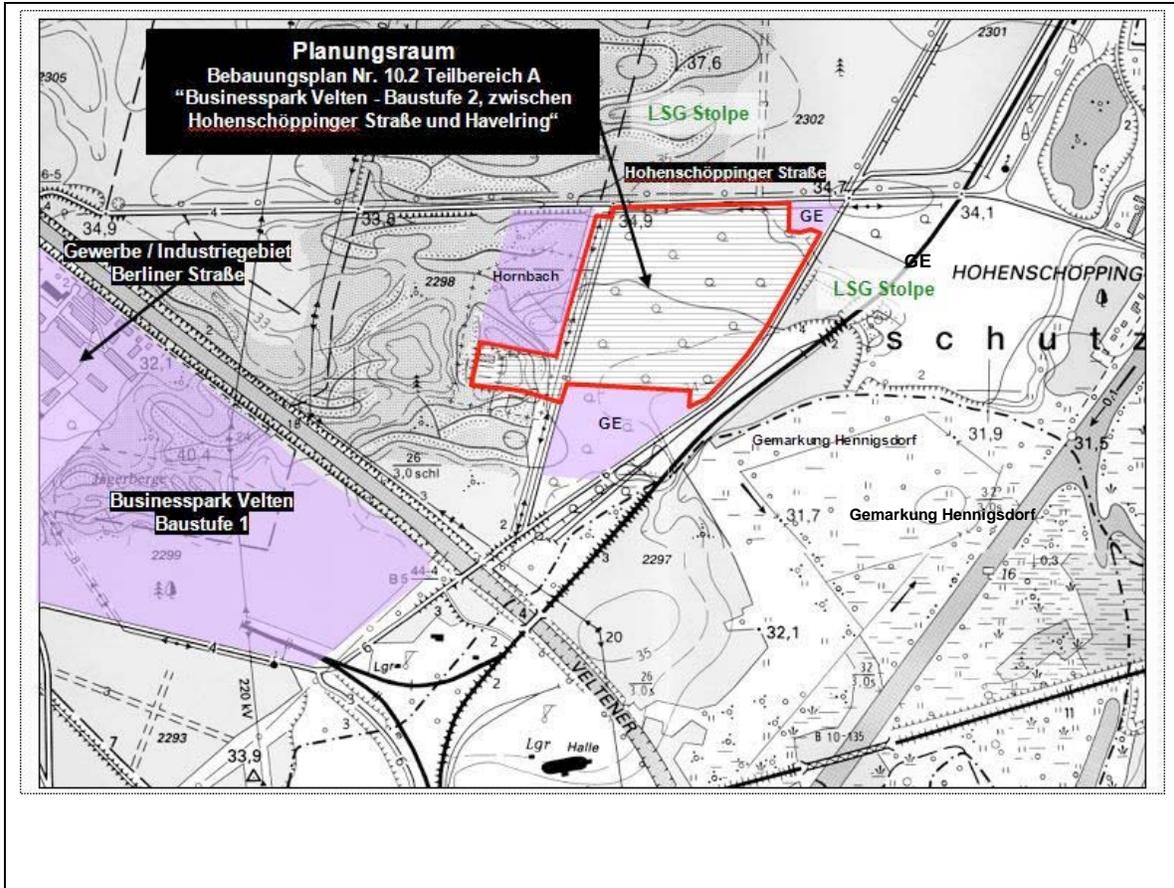


Abb. 2 Übersichtskarte, (Auszug TK 10, Originalmaßstab 1 : 10.000)

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Investitionsförderungsgesellschaft für das Industriegebiet Velten GmbH (IGV) und sollen im laufenden Insolvenzverfahren entwickelt und vermarktet werden.

2.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

FLÄCHENSTRUKTUR Die Fläche wird durch Parkallee und Havelring in vier Teilräume gegliedert. Die Parkallee verläuft im westlichen Geltungsbereich von Süden nach Norden. Sie wird durch Geh- und Radwege sowie Grünstreifen mit jungen Baum- und Strauchpflanzungen begleitet. Die Straße trennt den Teilbereich A von den östlich gelegenen Räumen, welche durch den halbkreisförmigen Verlauf des an zwei Stellen an die Parkallee anbindenden Havelrings untergliedert werden. Ein nach Westen führender Stich endet in einem Wendehammer. Die Straße wird beidseitig durch Gehwege und Straßenlaternen begleitet.

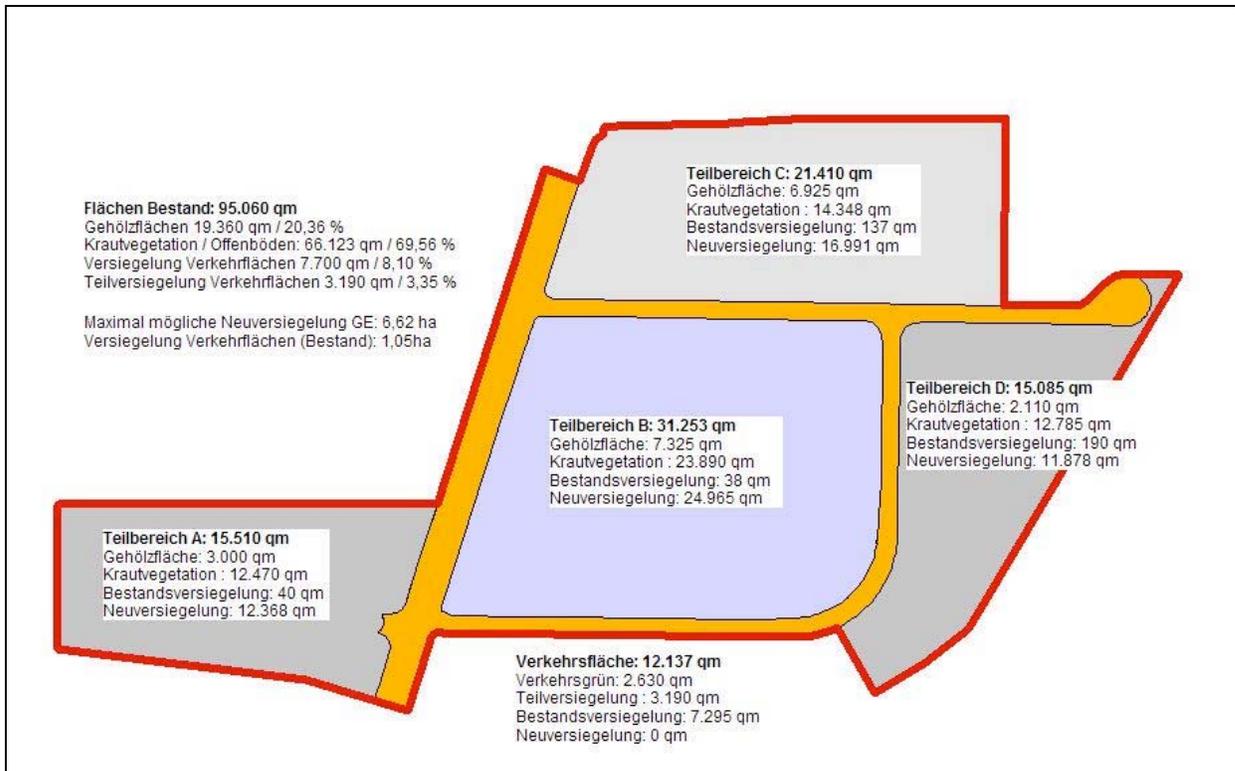


Abb. 3 Übersichtsdarstellung Teilbereiche (ohne Maßstab)

Das Relief aller Teilräume ist im Allgemeinen eben; das Gebiet liegt im Mittel auf 34,5 m HN. Abgrabungen, Aufschüttungen und Böschungen bilden vereinzelt Kleinrelief. Hierdurch ergeben sich vom Normalrelief 1 m bis 3 m abweichende Verhältnisse.

Durch großflächige Bodenauffüllungen im Teilbereich A ergeben sich an der West und Südwestseite des Teilraums steil abfallende, ungesicherte und vegetationsfreie Böschungen, die 3 bis 4 m abfallen.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze im Teilbereich ist ebenfalls durch eine steile Böschung gekennzeichnet, die um 1 m höher liegt. Die Böschung wird außerhalb des Geltungsbereiches durch eine z.T. versiegelte, überwiegend jedoch geschotterte Wegefläche begleitet.

Die Struktur der Teilräume B, C und D ist als halboffene Brachfläche zu kennzeichnen, die zu 15 % durch natürlich entstandenen Gehölzaufwuchs von Laub- und Nadelbäumen (Sukzessionsgehölze), im übrigen durch niedrigwüchsige bis höherwachsende Gras- und Staudenfluren bestimmt ist. Im Teilraum B bildete sich im Bereich einer Abgrabung ein Kleingewässer. Es ist durch umgebende Gehölzflächen beschattet.

Durch die erst in jüngerer Zeit erfolgte Auffüllung des Teilbereiches A mit Füllböden sich die Struktur dieses Raumes durch Fehlen der Sukzessionsgehölze und anders strukturierte Brachevegetation ab. Stellenweise ist älterer Baubestand erhalten. Im westlichen, durch die Steilböschung gekennzeichneten Bereich, vermengen sich Reste von Waldrandvegetation mit Staudenfluren der Brache durch Reste von Wald.

Kenndaten Bestand	
Gemeinde / Ortsteil	Ofenstadt Velten / Ortsteil Velten
Lage	Südosten des Stadtgebietes
Liegenschaftsangaben	Flurstücke 5/10, 5/13, 5/14, 5/15 teilweise der Flur 12 sowie Flurstücke 1/20, 1/22, 11 der Flur 16 der Gemarkung Falkenhagen Forst Eigentümer IVG
Flächengröße	rd. 9,5 ha
Aktuelle Nutzung	Verkehrsflächen (Havelring, Parkallee (7 %), Brachen (93 %) Temporärnutzungen durch Verkaufstand (Obst/Imbiss) und als „wilder“ LKW-Rastplatz (Havelring) Ggf. forstliche Nutzung im Westen des Teilbereichs A Überregionale Gasleitung im Teilbereich A
Umgebung	<u>Gewerbe</u> , Wald, Leitungstrasse, Straßen, Industrie- und Regionalbahn
Biotoptypen	02122, 03200 / 031110 / 05113 (80 %), 051211 / 08281, 12612
Bäume, Gehölze	v.a. Kiefern- und Espenaufwuchs (15 - 20 jährig)
Potenziell natürliche Vegetation (HpnV)	Kiefern-Traubeneichenwald
Relief	Eben, kleine anthropogene Aufschüttungen / Abgrabungen; 31,5 m- 35,5 m HN
Boden	Durch Abgrabungen und Aufschüttung anthropogen überformte Flug- und Talsande geringer Ertragsfähigkeit, z.T. Einträge von Schlacken, Aschen und Bauschutt
Bestandsversiegelung	Durch Erschließungsstraßen und vereinzelte Kleinversiegelungen, rd. 1,09 ha
Grundwasser	GW ca. 2 - 5 m unter Gelände, Grundwasserempfindlichkeit Hoch
Oberflächengewässer	Beschattetes Kleingewässer an der Parkallee (Abgrabung oder Bombentrichter)
Schutzobjekte	§ 32 (051211, 02122), LSG Stolpe angrenzend / WSG Stolpe, Zone III
Erschließung	Straßen Parkallee und Havelring im Geltungsbereich, Geh- und Radwege Von der BAB 111 über Hohenschöppinger Straße (K 6517) und Parkallee. Von Velten und Hennigsdorf über Berliner Straße (L 172) und Parkallee. Bahnanschluss über Bhf. Hennigsdorf-Nord
Trinkwasserversorgung Abwasserbeseitigung Energieversorgung Telekommunikation Regenwasserkanal	Leitungsnetze in Parkallee und Havelring vorhanden Abwasserentsorgung über KA Wansdorf Trinkwasser vorhanden Ableitung Regenwasser über Kanal in Veltener Kanal
Oberflächenwasserbehandlung	Entwässerung der Verkehrsflächen über Trennsystem

NUTZUNGSENTWICKLUNG Der Geltungsbereich ist Teil eines ehemals größeren Waldgebietes, welches die Siedlungsräume Hennigsdorfs und Veltens voneinander trennte (Falkenhagener Forst). Die bandförmige Waldfläche erstreckte sich westlich der Havel und verband den Spandauer Forst in Berlin mit den Waldgebieten östlich Oranienburgs. Durch die industrielle Entwicklung Hennigsdorfs und Veltens, die Kanalisierung der Havel (ab 1906-1911)

und die Anlage des Veltener Kanals (1911) sowie die Erschließung durch Bahnlinien wurde der Raum bereits Anfang des vorigen Jahrhunderts stark verändert.

Mit der zunehmenden Bedeutung und Ausdehnung der Hennigsdorfer Stahlindustrie wurde das Plangebiet bereits in der früheren DDR als Vorhaltegebiet für eine Erweiterung der Hennigsdorfer Industrieflächen ausgewiesen. Nach Rodung der Waldflächen und Bodenabtrag blieben die Flächen östlich der Parkallee (Teilbereiche B bis D) zunächst ungenutzt, dienten jedoch unregelmäßigen Lagernutzungen und Ablagerungen. In dem Gebiet westlich der heutigen Parkallee (Teilbereich A) wurde in den fünfziger Jahren eine Teilfläche des Kiefernwaldes gerodet und als Schießplatz der Betriebskampfgruppen genutzt. Auf der Fläche wurde die Binnendüne abgegraben und eine 0,5 ha große künstliche Senke geschaffen. Erst vor wenigen Jahren wurden die Gebäude und Erschließungsflächen abgetragen und die Senke mit Bodenaushub verfüllt, das im Zuge des Baus der Brücke über den Veltener Kanal anfiel (STEFFEN 2004).

Die Hohenschöppinger Straße im Norden des Plangebietes wurde Mitte der 90er Jahre als Autobahnzubringer ausgebaut.

Bereits 1991 beschloss die Stadt Velten die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 10.0 BUSINESS-PARK VELTEN. Mit dem Plan sollte ein rd. 153 ha großes Areal des südlichen Stadtgebietes als Gewerbegebiet gesichert und entwickelt werden, davon 94 ha als Bauflächen. Ein großer Teil des Plangebietes war bis zu diesem Zeitpunkt von Waldflächen bestimmt. Neben gewerblichen Flächen sollten auch bestehende Gemeinbedarfsflächen (Oberstufenzentrum) und ein Sondergebiet am Veltener Kanal (Entwicklung Freizeithafen) gesichert werden. Der Plan wurde später in zwei Bebauungspläne, eine erste Baustufe südlich des Veltener Kanals (Bebauungsplan 10.2) und eine 2. Baustufe zwischen Veltener Kanal und Hohenschöppinger Straße getrennt (Bebauungsplan 10.2, 32,5 ha). Im Zuge der Planreife des Bebauungsplan 10.1 wurden südlich des Veltener Kanals erste Teilflächen des Businessparks erschlossen und bebaut.

Die Planungen für den nördlichen Teilbebauungsplan, der u.a. die Flächen des hier zu behandelnden Bebauungsplanverfahrens umfasste, wurden mehrfach geändert. So wurde auf die Beanspruchung der westlich des heutigen Geltungsbereichs angrenzenden Waldflächen verzichtet. Um die Ansiedlung eines Baumarktes zu ermöglichen, wurde die Teilfläche westlich der Einmündung der Parkallee in die Hohenschöppinger Straße als Sondergebiet ausgewiesen. Im Zuge der Planreife wurden die durch den Geltungsbereich führende Parkallee sowie der Havelring angelegt.

Im Gefolge der verkehrlichen Erschließung siedelten sich in den Folgejahren verschiedene Gewerbebetriebe an. Neben dem Baumarkt handelt es sich um ein Lebensmittelimportunternehmen, eine LKW-Tankstelle und den Königssaal des Wachturm Bibel- und Traktat- Gesellschaft der Zeugen Jehovas e.V der die heute die Umgebung des Plangebietes darstellen.

AKTUELLE NUTZUNGEN

Mit Ausnahme der bereits bestehenden Verkehrsflächen und eines Imbiss- bzw. Obstverkaufsstandes am nördlichen Havelring ist die Fläche heute weitgehend ungenutzt. Das Plangebiet wird von durch eine überregionale Gasleitung tangiert, die westlich parallel der Parkallee verläuft. In den Verkehrsflächen verlaufen diverse Ver- und Entsorgungsleitungen, die an die jeweiligen Netze angebunden sind. Am nördlichen Havelring ist eine kleine Transformator- sowie eine Gasstation vorhanden.

Angrenzende Nutzungen: Die im Nordwesten, Süden und Nordosten angrenzenden Flächen werden gewerblich als Sondergebiet (Baumarkt) bzw. Gewerbegebiet genutzt.

Der Teilbereich C wird durch die Hohenschöppinger Straße begrenzt. Sie ist als Kreisstraße klassifiziert und dient als Zubringer zu der rd. 800 m entfernt liegenden Autobahn A 111. Parallel nördlich zur Hohenschöppinger Straße verläuft ein Radweg mit überregionaler Verbindungsfunktion.

Die Waldflächen westlich und südlich des Teilbereichs A werden forstlich genutzt.

An der östlichen Gebietsgrenze verläuft eine (ehemalige) Wegefläche ohne Verbindungsfunktion.

Etwa 10 m östlich der Geltungsbereichsgrenze verlaufen Industriegleise der Hennigsdorfer Stahlwerke. Rd. 650 m weiter östlich verläuft die Bahnlinie „Kremmener Bahn“(Prignitz Express, Regionalbahnstrecke Berlin- Hennigsdorf- Velten- Kremmen- Neuruppin).

In rd. 400 m Entfernung liegt der Regionalbahnhof Hennigsdorf-Nord der Deutschen Bahn AG.

Die nächstgelegenen Gebiete mit empfindlicheren Nutzungen liegen in weiterer Entfernung. Der Siedlungssplitter Hohenschöpping nordöstlich des Planungsraums liegt 600 m entfernt.

2.3 Vorhandene Erschließungssituation

VERKEHRSANBINDUNG Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist über das bereits fertig gestellte Erschließungsstraßennetz des Business-Parks Velten gewährleistet. Die übergeordnete Anbindung erfolgt von Norden über die Bundesautobahn A 111 (ASt Hennigsdorf) und den Autobahnzubringer Hohenschöppinger Straße (K 6517), bzw. die Sammelstraße Parkallee. Die Parkallee schließt südwestlich des Plangebiets an die Berliner Straße an (L172), welche das Gebiet mit dem Ortskern Veltens bzw. Hennigsdorfs verbindet.

Die direkte Erschließung ist folglich über mindestens zwei potenzielle Verkehrswege gesichert. Die Parkallee mündet westlich nach ca. 1100 m - zwischen den Ortslagen Velten und Hennigsdorf - in die Berliner Straße (L 172), nordöstlich direkt in die Hohenschöppinger Straße (K 6517, Zubringer BAB 111). Die Knotenpunkte sind jeweils mit separater Abbiegespur und Lichtsignalanlage ausgestattet. Die gute verkehrliche Anbindung des Businessparks an das überregionale Netz von Straße (u.a. Autobahn-Anschlussstelle Hennigsdorf, BAB 111), Schiene (S-Bahnstation Hennigsdorf-Nord, S 25, RB 55) welche z. Z. auf Grund nicht ausreichenden Reisendenaufkommens nicht bedient wird, aber bei entsprechender Potenzialentwicklung wieder in Betrieb genommen werden könnte und die Busanbindung (Regionalbuslinie 806, stündlich zwischen Velten und Henningsdorf) nebst Wasserweg (Veltener Kanal), gewährleisten für das Plangebiet ein hohes Standortpotenzial.

MEDIEN-TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Im Zuge der Realisierung des Businessparks gilt das Plangebiet nicht nur verkehrlich als voll erschlossen. So sind auch die technischen Medien Elektro, Gas, Telekommunikation, Lichtwellenleiter, Wasser und Abwasserkanalisation (Trennsystem) bereits hergestellt.

2.4 Planerische Ausgangssituation

• **Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten (5.2).

Nach den landesplanerischen Vorgaben liegt das Stadtgebiet Velten im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin. Obwohl die Stadt selbst keine besondere Funktion im Netz der zentralen Orte einnimmt, ist das Städtepaar Hennigsdorf/ Velten als Ort mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft:

- Aufgrund des Vorhandenseins großer altindustrieller Flächen setzt die Landesplanung in einem solchen Ort ihre Priorität nicht auf dessen überörtliche Versorgungsfunktion, sondern auf dezidiertere stadtentwicklungspolitische Aufgaben mit Bedeutung für die gesamte Landesentwicklung. Hintergrund dazu ist der Umstand, dass Velten und Hennigsdorf zusammen einen so genannten „potenziellen Siedlungsraum“ ergeben, in dessen geographischer Mitte sich der Businesspark in befindet.
- Der in der Planungshierarchie folgende "Regionalplan Priegnitz-Oberhavel" (Entwurf) konkretisiert dementsprechend die landesplanerischen Vorgaben, indem der Businesspark Velten als "regional bedeutsames Gewerbegebiet" dargestellt wird.

Mit Schreiben vom 08.07.2004 wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung von der zuständigen Behörde (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) bestätigt.

- **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der "Flächennutzungsplan Ofenstadt Velten" (FNP) liegt seit dem 19.03.2001 als (unter Maßgaben) genehmigte Fassung vor, welche seit dem 06.02.2002 wirksam ist. Darin findet sich das Gewerbegebiet (GE) Businesspark am südlichen Ende der Gemarkung als Erweiterung für traditionell beanspruchte gewerblich-industrielle Flächen. Infolge dessen gilt der Bebauungsplan Nr. 10.2 als aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 bis 4 BauGB).

Mit fachbehördlicher Stellungnahme der UNB liegt seit Januar 1998 ebenfalls der "Landschaftsplan Stadt Velten" (LP) in rechtsgültiger Form vor. Sowohl in Bestand als auch in Entwicklung folgen dessen planerischen Darstellungen den oben genannten Planwerken.

Zwar werden im LP allgemeine Empfehlungen zur Anlage gewerblich genutzter Gebiete gegeben, spezielle Planungsaussagen jedoch nicht getroffen. Eine landschaftspflegerische Bewertung des Businesspark wird hinsichtlich möglicher Maßnahmeflächen nicht durchgeführt.

- **Grünordnungsplan**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a sowie 8 BauGB ausdrücklich anzuwenden: Insbesondere die erforderliche Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die Darstellung der daraus resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich wird im Allgemeinen in einem Grünordnungsplan getroffen.

Die Erarbeitung eines eigenständigen GOP erfolgt daher parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 10.2 Teilbereich A. So wird gewährleistet, dass grünordnerische Belange sowie die der Eingriffsregelung im aktuellen Bebauungsplanverfahren dem Abwägungsgebot entsprechende Berücksichtigung finden. Die jetzige Grünordnungsplanung orientiert sich ihrerseits an der in den vorangegangenen B-Plan 10.2 eingeflossenen; sie wird in ihren Grundzügen nicht wesentlich verändert.

- **Denkmalschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, der zuständigen Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In

diesem Fall ist für einen Vorhabenträger i.d.R. aber auch die Pflicht verbunden, Bodendenkmale auf eigene Kosten dokumentieren zu lassen.

• **Gebiete und Objekte des Naturschutzes**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich des Landschaftsschutzgebietes "Stolpe". Das Schutzgebiet grenzt östlich an die Geltungsbereichsgrenze, bzw. liegt nördlich der Hohenschöppinger Straße. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, prioritäre Arten und / oder Lebensräume als Schutzobjekte der FFH-Richtlinie sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Gebiete liegen in weiterer Entfernung.

Durch den Bestand an Silbergrasfluren bzw. Sandtrockenrasen und das Kleingewässer umfasst das Plangebiet besonders geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG. Die geschützten Flächen liegen in den Teilbereichen B, C und D mit Schwerpunkt in den Gebieten C und B.

Im Teilbereich C liegen gut abgrenzbare Silbergrasfluren und Kiefernvorwaldbestände vor, die rd. 1 ha Fläche einnehmen. Die übrigen Flächen dieses Teilbereiches sowie der Teilbereiche B und D sind als offene und gehölzbestandene Biotopkomplexe ausgeprägt, auf denen Sandtrockenrasen kleinflächig mit ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie Sukzessionsgehölzen wechseln. Eine eindeutige Abgrenzbarkeit besonders geschützter Biotope ist hier nicht möglich. Der Anteil der geschützten Anteile (Sandtrockenrasen) an der Gesamtfläche der Teilbereiche C bis D wird auf etwa 30 % der Offenflächen geschätzt (1,22 ha).

Im Teilbereich B liegt darüber hinaus ein beschattetes Kleingewässer (Abgrabung oder Bombentrichter). Das in einer Gehölzfläche gelegene Gewässer ist zumindest in den vergangenen Jahren) permanent Wasser führend und weist Ansätze gewässerspezifischer Vegetation auf. Nach den Bestimmungen der VV Biotopschutz ist es als besonders geschütztes Biotop einzustufen.

Beeinträchtigungen oder Beseitigungen geschützter Biotope sind gem. § 32 BbgNatSchG untersagt, bzw. unter Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Teile des Plangebietes weisen Baumbestand auf. Es handelt sich zumeist um spontan aufgewachsene Kiefern, Birken und Aspen (Zitterpappeln) geringeren Alters und Stammumfangs (30 cm bis 60 cm StU), die in allen Teilbereichen auftreten. Ausnahmen bilden einzelne ältere Bäume wie bspw. eine Alt-Eiche und eine ältere Waldkiefer im Teilbereich A, die Stammumfänge von 210 cm bzw. 140 cm besitzen. Sie sind Restbestand der früheren Waldbestockung.

Nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes sind die Teilbereiche B, C und Teil Wald.

• **Wald**

Wie bereits im vorangegangenen Absatz erwähnt sind die Teilbereiche B, C und D Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LwaldG). Für eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen muss eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart beantragt werden. Die hierfür notwendigen Abstimmungen wurden mit der zuständigen Forstbehörde geführt und folgendes zum Umwandlungsverfahren festgelegt.:

- Für die Inanspruchnahme der in Rede stehenden Flächen ist ein natürlicher Ersatz im Verhältnis von 1: 0,6 zwischen vorhandener Waldfläche und notwendiger Ersatzaufforstung zu schaffen.
- Notwendige Ersatzleistungen können im gleichen Verhältnis zur jeweiligen Inanspruchnahme der beplanten Flächen geleistet werden.
- Aus dem bestätigten B- Plan wird in der Folge die Waldumwandlungsgenehmigung mit jeder einzelnen Baugenehmigung erteilt.

- Erst zum Zeitpunkt der erteilten Baugenehmigung/en ist der Nachweis der Ersatzaufforstungsfläche/n von Nöten.
- Bei der Bereitstellung geeigneter Ersatzflächen bietet das Amt für Forstwirtschaft Alt Ruppin bei Bedarf Unterstützung an.

- **Kampfmittelbelastung und Altlasten**

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst äußert keine grundsätzlichen Einwände zur Beplanung des Gebietes. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger/ Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst stellen. Diese Anträge sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 10.2 wurde im Plangebiet kein Altlastenverdacht ersichtlich. Bei Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge von Bodenarbeiten ist das weitere Verfahren jedoch mit dem Umweltamt des Kreises abzustimmen.

- **Immissionen**

Eine wechselseitige Beeinflussung der Nutzungen hinsichtlich Emission/ Immission kann im Businesspark weit gehend ausgeschlossen werden. Zum einen beherbergt das Gebiet keine emissionsstarken, industriellen Anlagen, zum anderen liegt das Gewerbeareal insgesamt fernab jeglicher Wohnbebauung. Hinzu kommt, dass das Plangebiet nicht direkt von lärmintensiven Verkehrsachsen (Autobahn, Bahntrassen) betroffen ist. Sonstige auf das Plangebiet wirkende negative Einflüsse können daher nicht nachgewiesen werden.

- **Sonstige Schutzgebiete und -objekte**

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Stolpe, östlich des Geltungsbereiches grenzt die Zone II an. Die Schutzausweisung des Gebietes wird derzeit überarbeitet. Aus der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III resultiert die Genehmigungspflicht für Vorhaben, die zu einer Gefährdung des Grundwassers führen könnten. Dies ist mit dem Umweltamt des Landkreises Oberhavel abzustimmen.

Innerhalb des Planungsraumes verläuft die Gasleitung 210.00 DN, PN 64 der Verbundnetz Gas AG. Der zuständige Leitungsträger fordert die Einhaltung einer 4 m breiten Schutzzone beidseits der Leitungssachse zu dem Teil der Gasleitung die umverlegt wurde. Für den anderen Leitungsabschnitt, im Teilbereich A, ist bei der Errichtung von Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 40 m zur Ferngasleitung 210.000 einzuhalten. Eine Reduzierung dieses Sicherheitsabstandes ist nur dann möglich, wenn Sicherungsmaßnahmen an der Leitung durchgeführt werden. Sollte also eine Bebauung im Abstand kleiner 40 m bis größer/ gleich 4 m zum betrachteten Leitungsabschnitt geplant sein, ist ein Antrag auf Durchführung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an die VNG Verbundnetz Gas AG zu stellen. Innerhalb der Zone sind die Höhen baulicher Anlagen sowie der Wuchs bestehender oder ggf. neu zu pflanzender Bäume und Sträucher auf max. 5 m über EOK zu begrenzen.

Der Planungsraum wird im Norden durch die Kreisstraße 6517 (Hohenschöppinger Straße) begrenzt. Mit der Eigenschaft als Kreisstraße ist die Einhaltung einer Anbauverbotszone

verbunden. An die Straße grenzende Baugebiete dürfen nicht an die Straße angebunden werden. Innerhalb einer 20 m tiefen Zone beidseits der Straße ist die Errichtung von Hochbauten untersagt.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Planerische Überlegungen

Der Bebauungsplan Nr. 10.2 Teilbereich A "Business- Park Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße" basiert auf dem Vorgängerplan für das gesamte Areal der Baustufe 2. Da durch die bereits hergestellten Erschließungsanlage (sowohl die Straßen, als auch die medientechnische Erschließung) die Gliederung der Bauflächen im Geltungsbereich vorgenommen wurde, hält sich der Raum für planerische Überlegungen in Grenzen. Im Aufstellungsverfahren sollen für die noch nicht aufgesiedelten Bereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Zur Umsetzung dieser Intention werden entlang des Kanons nach § 9 BauGB im Einzelnen die nun folgenden Festsetzungen getroffen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gesamten überbaubaren Grundstücksbereiche werden als „Gewerbegebiet“ (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht ohne jegliche Einschränkung von in einem GE zulässigen Nutzungen. So sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sollen ebenso uneingeschränkt im Rahmen des Bebauungsplanes realisierbar sein. Durch die bereits im „Alt“- Plan des B- Planes 10.2 Baustufe 2 realisierten Ansiedlungen einer Tankstelle und des Königssaales des Wachturm Bibel- und Traktat-Gesellschaft der Zeugen Jehovas e. V. (Anlage für kirchliche Zwecke) fühlt sich die Stadt Velten als Trägerin der Planungshoheit in dieser Planungsabsicht bestärkt. Der Vollzug des Bebauungsplanes soll nicht durch einschränkende Festsetzungen behindert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl der baulichen Anlagen (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 sowie einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse von III bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und Zufahrten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 % bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Der städtebauliche Entwurf gründet sich auf das Konzept des „Alt“- B- Planes. So bilden das vorhandene Verkehrssystem, die 20 m breite Anbauverbotszone an der Kreisstraße K 6517 (Hohenschöppinger Straße) und die Ferngastrasse räumliche Determinanten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) unterstreichen die städtebauliche Absicht, eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Entgegen des "Alt"- Planes, der im Plangebiet eine geschlossene Bauweise vorschreibt, wird nun eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese begrenzt die maximale Länge von baulichen Anlagen auf 225 m Länge. Das entspricht der maximalen Ausnutzung der jeweiligen Baugebiete und der darin festgesetzten Baufenster.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) definiert. Die Baugrenzen verlaufen direkt angrenzend an die die Straßen säumenden Grünflächen. Lediglich im Süd- Westen des Plangebietes verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

- **Verkehrsflächen**

Die direkte und gesicherte verkehrliche Anbindung des Baugrundstücks (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz erfolgt über den Havelring und Parkallee. Das interne öffentliche Straßensystem des Businessparks ist bereits ausgebaut, wobei hier eine asphaltierte Fahrbahn mit ein- bzw. beidseitigen Gehwegen incl. Straßenbeleuchtung den regulären Ausbaustandard bildet.

Der Geltungsbereich zum B-Plan ist so gewählt, dass er lediglich die vorhandenen Straßen einbezieht und eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gewährleistet.

- **Stellplätze**

Im Plangebiet sind die für die geplanten Nutzungen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze i.d.R. auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst unterzubringen. Das städtebauliche Konzept weist hierzu keinen separaten Bereich zur Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) aus.

Für die Öffentlichkeit wurden in der durch den B- Plan festgesetzten Verkehrsfläche bereits Längsparkbuchten hergestellt.

3.5 Grünflächen

Unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzeptes des "Alt"- Planes werden entlang der Erschließungsstraßen 10 m breite Grünflächen (private Grünflächen) festgesetzt. Im Bereich der Gastrasse und der Anbauverbotszone der Kreisstraße 6517 sind die Grünflächen mit 20 m ca. doppelt so breit, wie die straßenbegleitenden Grünflächen. Da hier die Restriktionen von Anbauverbotszonen und Freihaltetrassen die Ausweisung von Bauflächen blockieren, werden diese Flächen entsprechend des Vermeidungs- und Minderungsgebotes als nichtüberbaubar (Grünflächen) festgesetzt. Ebenso dient diese Festsetzung einer Durchgrünung des Plangebietes und kommt dem Anspruch eines attraktiven Gewerbestandortes entgegen.

3.6 Minimierungsmaßnahmen und Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 Minimierung der Versiegelung

Festsetzung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Z.B. sind folgende Varianten möglich:

- Pflasterungen mit mind. 10 % Fugenanteil
- Wassergebundene Decken
- Rasengittersteine, Rasenziegel.

Festsetzungsbegründung: Die Festsetzung soll Negativwirkungen der Flächenbeanspruchung auf Boden- und Grundwasserfunktionen sowie das Landschaftsbild minimieren.

ANPFLANZUNG UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

M2 Mindestbepflanzung von Baugrundstücken

Festsetzung: In den Baugebieten ist je begonnene 600 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste 1a (Hochstamm, Mindest-StU 14/16 cm) zu pflanzen. Pflanzungen außerhalb von Vegetationsflächen haben in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 5 qm Fläche zu erfolgen. Der Erhalt von Baumbestand sowie Baumpflanzungen gem. textlicher Festsetzung (M3) kann auf die Pflanzbindung angerechnet werden. Baumabgang ist durch Nachpflanzungen der Artenliste 1a zu ersetzen.

Festsetzungsbegründung: Die Festsetzung bewirkt die Pflanzung von rd. 100 Bäumen in den Baugebieten. Sie soll die Negativwirkungen möglicher Versiegelungen und Gewerbenutzungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild sowie Lebensraumfunktionen durch Vorgabe von Mindestdurchgrünungen mindern und eine Durchgrünung der Flächen gewährleisten. Die Begrenzung auf bestimmte landschaftstypische, heimische Arten soll Lebensraumfunktionen für die Fauna gewährleisten und das neu entstehende Ortsbild verträglich in die Umgebung integrieren. Die Anrechenbarkeit des Erhalts von Bäumen soll Anreize geben, Baumbestand in die Planung zu integrieren. Die Anrechenbarkeit möglicher „Stellplatzbäume“, siehe nachfolgende Empfehlung, soll eine „Doppelbelastung“ vermeiden.

M3 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen

Festsetzung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplatzanlagen zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste 1a (Hochstamm, Mindest- StU 16/18 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen haben in unversiegelten Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 5 qm zu erfolgen. Baumabgang ist durch Nachpflanzungen der Artenliste 1a zu ersetzen.

Festsetzungsbegründung: Die im Gebiet großflächig zulässigen Gewerbenutzungen können die Anlage großflächig versiegelter Stellplätze und Stellplatzanlagen nach sich ziehen. Die Festsetzung soll die negativen Auswirkungen auf das neu zu gestaltende Orts- und Landschaftsbild, die Klima- und Lebensraumfunktionen mindern, indem eine Mindestdurchgrünung gewährleistet wird. Die Eingrenzung des zu verwendenden Pflanzgutes auf bestimmte Arten dient der Förderung der Lebensraumfunktion und der landschaftsverträglichen Gestaltung des neu entstehenden Ortsbildes.

M4 Mindestbepflanzung von Straßen

Festsetzungsempfehlung: Die Planstraße Havelring ist durch ein- oder beidseitige Pflanzung von mindestens 30 Bäumen der Artenliste 1b (Hochstamm, mind. StU 18/20 cm) zu begrünen. Pflanzstandorte sollen einen Abstand von 1,70 m bis 2,50 m zu Fahrbahnen und Gehwegen nicht unter- bzw. überschreiten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen der Artenliste 1b zu ersetzen.

Festsetzungsbegründung: Die Verkehrsflächen des Plangebietes, Parkallee und Havelring, wurden im Zuge der Planreife des Planvorgängers bereits angelegt. Während die Parkallee bereits begrünt wurde, erfolgte dies bislang nicht im Bereich des Havelrings. Die Festsetzung zur Mindestbegrünung des Havelrings dient der Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf das neu zu gestaltende Orts- und Landschaftsbild sowie die Klima- und Lebensraumfunktionen. Die Begrenzung des Pflanzguts auf bestimmte heimische Baumarten soll Lebensraumfunktionen für die Fauna gewährleisten und das neu entstehende Ortsbild landschaftsgerecht in die Umgebung integrieren.

Aufgrund der unbekanntem Grundstückszuschnitte und Zufahrten ist eine standortgenaue Vorgabe der Pflanzungen nicht sinnvoll. Bei einer gleichmäßigen beidseitig versetzten Bepflanzung wäre ca. alle 30 m ein Baum zu pflanzen. Eine stärkere Bepflanzung mit Straßenbäumen wird nicht festgesetzt, um eine ausreichende Besonnung der Grünstreifen gem. Empfehlung M 5 - M 7 zu gewährleisten. Da der Bebauungsplan lediglich Fahrbahn und Gehwege des Havelrings als Verkehrsfläche festsetzt, müssen die Anpflanzungen in den angrenzenden Grünflächen Pb1a umgesetzt werden.

M5 Erhaltungs- / Pflanzbindungen - Pb 1a

Festsetzung: Die mit Pb1a gekennzeichneten Grünflächen sind als naturnah gestaltete Vegetationsflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Versiegelte und befestigte Flächen sind abzutragen und zu renaturieren. Die Flächen sollen, durch natürliche Sukzession, als Extensiv-Krautsäume vom Charakter eines Sandtrockenrasens entwickelt werden. Auf bis zu 20 % der jeweiligen Fläche sollen Gehölzgruppen erhalten, durch natürliche Sukzession entwickelt oder durch gruppenartige Pflanzung von Gehölzen der Artenlisten 2a und 2b hergestellt werden. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch Nachpflanzung in Arten der Liste 2a bzw. 2b zu ersetzen.

Auf der Fläche sind unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen. Als Ausnahme ist der Erhalt der bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie die Anlage je einer maximal 5 m breiten Grundstückszufahrt pro Baugrundstück zulässig. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung ist zulässig.

Festsetzungsbegründung: Die Maßnahme dient der Vermeidung und Minderungen von Beeinträchtigungen. Mit der Maßnahme wird einerseits das Gestaltungsprinzip der bereits realisierten Teilflächen des Businessparks aufgegriffen und eine orts- und landschaftsbildgerechte Neugestaltung des Gebietes bezweckt. Andererseits mindert der Erhalt von unversiegeltem Boden und naturnaher Vegetation die Auswirkungen auf die Funktionen als Lebensraum und Standort der Grundwasserneubildung. Durch Belassung naturnaher und ausreichend besonnener Krautsäume können Teilfunktionen aufrechterhalten werden (Biotopverbund „Trockenarten“, Teillebensraumfunktion Zauneidechse). Zur weiteren Förderung der Lebensraumbedingungen der Zauneidechse wäre die Anlage von Lesesteinhaufen sinnvoll. Die vorzugsweise an besonnten Stellen vor Gehölzflächen einzubringenden Strukturen könnten als Überwinterungsquartier und Besonnungsplatz dienen. Die erforderlichen Steine könnten ggf. im Rahmen der Bauarbeiten gewonnen werden. Auf eine spezielle Festsetzungsempfehlung wird aufgrund der mangelnden Festsetzbarkeit verzichtet

M6 Erhaltungs- / Pflanzbindungen - Pb 1b

Festsetzung: Die mit Pb1b gekennzeichneten Grünflächen sind als naturnah gestaltete Vegetationsflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Bodenbefestigungen sind abzutragen und zu renaturieren. Die Grünfläche soll, durch natürliche Sukzession oder Pflanzung, als Gehölzfläche entwickelt werden. Bei Anpflanzungen sind Arten der Artenlisten 3a und 3b zu verwenden. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch Nachpflanzung in Arten der Liste 3a bzw. 3b zu ersetzen.

Auf der Fläche sind unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung ist zulässig.

Festsetzungsbegründung: Mit der Maßnahme wird einerseits das Gestaltungsprinzip der bereits realisierten Teilflächen des Businessparks aufgegriffen und eine orts- und landschaftsbildgerechte Neugestaltung des Gebietes bezweckt. Diese an der Geltungsbereichsgrenze im Teilbereich D gelegene Fläche ist z.T. als Böschung ausgebildet. Sie besitzt bereits veränderte Bodenverhältnisse und ist heute überwiegend durch Gehölzbestockung gekennzeichnet, so dass die Maßnahme auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines naturnah ausgebildeten Gehölzgürtels abzielt.

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen. Der Erhalt von unversiegeltem Boden und naturnaher Vegetation mindert die Auswirkungen auf die Funktionen als Lebensraum und Standort der Grundwasserneubildung. Durch Entwicklung eines naturnah gestalteten Waldmantels können Teilfunktionen aufrechterhalten und Beeinträchtigungen angrenzender Lebensräume und Landschaftsbilder minimiert werden.

M 7 Erhaltungs- / Pflanzbindungen - Pb 1c

Festsetzung: Die mit Pb1c gekennzeichnete Grünfläche ist als naturnah gestaltete Gehölzfläche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Baum- und Gehölzbestand heimischer Arten ist zu erhalten und durch natürliche Entwicklung oder Anpflanzung von Sträuchern der Artenliste 3b zu ergänzen. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch Nachpflanzung in Arten der Liste 3a bzw. 3b zu ersetzen. Auf der Fläche sind unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen. Die Anlage von Sickermulden zur Oberflächenentwässerung ist zulässig.

Festsetzungsbegründung: Mit der Maßnahme wird das Gestaltungsprinzip des Businessparks aufgegriffen und eine orts- und landschaftsbildgerechte Neugestaltung des Gebietes bezweckt. Der Erhalt unversiegelter Böden und naturnaher Vegetation mindert Beeinträchtigungen der Lebensraum- und Bodenfunktionen. Durch Entwicklung eines naturnah gestalteten Waldmantels können Teilfunktionen aufrechterhalten werden und Beeinträchtigungen angrenzender Waldbestände minimiert werden.

Die anteilig mit Waldbäumen bestockte Fläche grenzt im Westen und Süden an Wald, so dass die Maßnahme auf die Ausbildung bzw. Wiederherstellung eines naturnah gestalteten Waldmantels abzielt. Auf dem Grünstreifen soll der Waldanteil, rd. 50 % der Fläche, erhalten werden. Die heute offenen Flächenanteile auf der Südseite des Grünstreifens bzw. ggf. nach Abschluss der Bauarbeiten entstehende weitere Offenflächen sollen durch natürliche Gehölzentwicklung oder Anpflanzungen als natürlicher gestalteter Waldrand ausgebildet werden.

M8 Erhaltungs- / Pflanzbindungen - Pb 2

Festsetzung: Die mit Pb 2 gekennzeichnete Fläche ist als naturnaher Vegetationskomplex aus Sandtrockenrasen und heimischen Gehölzen zu erhalten. Der Gehölzanteil soll auf 20 % der Fläche begrenzt werden. Auf der Fläche sind unzulässig: Versiegelungen und Befestigungen.

Festsetzungsbegründung: Der Erhalt unversiegelter Böden und naturnaher Vegetation soll die Auswirkungen auf Lebensraum-, Boden- und Grundwasserfunktionen sowie das Landschaftsbild mindern. Der mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Teilverlust eines besonders geschützten Biotops soll durch den Erhalt einer 20 m tiefen Fläche gemindert werden. Der Erhalt

dieses Anteils sichert den Hauptstandort gefährdeter Pflanzenarten sowie einen Teillebensraum gefährdeter Tierarten. Der künftige Orts- bzw. Landschaftsbildaspekt dieses Teilbereiches fügt sich in den Gestaltungscharakter bereits realisierter Teilflächen des Businessparks (z.B. Grünstreifen Hornbach). Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen (Landschaftserleben) des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und überregionalen Radweges werden vermieden.

M9 Fassadenbegrünung

Festsetzung: In den Baugebieten sind Gebäudefassaden, die eine zusammenhängende, öffnungslose Fläche von mehr als 100 qm Größe aufweisen, mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro lfd. 10 m Fassadenlänge sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen. Von der Pflicht der Fassadenbegrünung können aus immissionsschutzrechtlichen, betriebstechnischen und bauphysikalischen Gründen Ausnahmen zugelassen werden.

Festsetzungsbegründung: Die bereits im Alt-GOP empfohlene Maßnahme dient der Minimierung von Beeinträchtigungen. Fassaden- und Wandbegrünung mindert Beeinträchtigungen des Ortsbildes und sichert kleinklimatische und faunistische Grundfunktionen. Die Empfehlung zur Begrünung von Stützmauern und Spundwänden bezieht sich auf das mögliche Erfordernis, Geländeunterschiede zwischen dem Gewerbegebiet A und der angrenzenden, tiefer gelegenen Grünfläche Pb1c abzufangen. Auf die Vorgabe einer einschränkenden Artenliste wird aufgrund der überwiegend nichtheimischen möglichen Arten zugunsten einer Konkretisierung im Rahmen der Bauausführung verzichtet.

M10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- Verkehrsgrün in den öffentlichen Verkehrsflächen

Festsetzung: In den festgesetzten Verkehrsflächen sind alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme ist die Anlage einer maximal 5 m breiten Grundstückszufahrt pro Baugrundstück zulässig. Abgang von Bäumen und Sträuchern ist durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Festsetzungsbegründung:

Mit der Anlage der Erschließungsstraßen wurden teilweise die im "Alt"- B- Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen hergestellt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt dieser Pflanzungen.

3.7 Flächen die mit Leitungsrechten zugunsten von Erschließungsträger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch das Plangebiet verlaufen Anlagen der VNG- VerbundnetzGas AG (VNG genannt) und der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG (GasLINE genannt). Die VNG betreibt hier die Ferngasleitung 210.00 (DN 600) und das Steuerkabel 1108a . Die Ferngasleitung ist im B- Plan dargestellt. Die GasLINE ist verantwortlich für eine Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden LWL- Kabeln. Diese Anlagen liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Für die Ferngasleitung benennt die VNG einen 8 m breiten Schutzstreifen und die GasLINE benötigt einen 1 m breiten Schutzstreifen. Zur Sicherung der Rechte der Erschließungsträger wird im Bebauungsplan eine den Anforderungen an die Schutzstreifen entsprechende Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Erschließungsträger zu belasten ist, festgesetzt. Diese Fläche liegt in einer festgesetzten Grünfläche, so dass die Nichtüberbaubarkeit der Leitungstrassen gewährleistet ist.

3.8 Flächenbilanz

In nachstehender Tabelle finden sich die einzelnen Flächen in der Reihenfolge ihrer Festsetzungen, wie sie digital auf Basis der Planzeichnung ermittelt wurden. Gemäß der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB kommt es dabei teilweise zur Überlagerung angestrebter Nutzungen.

Um den Anteil möglicher Flächenversiegelung im Geltungsbereich des B-Plans (94.854 qm) zu errechnen, sind des Weiteren die mit Pflanzbindungen belegten Grünflächen (23.380 qm) zu subtrahieren. Der Anteil reiner Gewerbenutzung beläuft sich schließlich auf 59.050 qm, davon versiegelbar sind lediglich 47.240 qm. Das Maß der baulichen Nutzung (Hauptnutzung, Stellplätze, Verkehrsfläche) ist auf eine maximale GRZ von 0,8 begrenzt. Eine Versiegelung der Flächen Pb 1 und Pb 2 ist ausgeschlossen. So ist dies für die Fläche Pb 1 in den textlichen Festsetzungen explizit aufgeführt. Für die Flächen ist dies durch die Festsetzung als dauerhafte Vegetationsfläche geregelt.

Art der Fläche	Größe (in m ²), (ca.in %)		Bemerkung
Straßen vorhanden	12.164	13	- davon Teilfläche der Parkallee: 5.360 - davon Teilfläche des Havelrings: 6.804
Grünflächen, straßenbegleitend	23.380	25	
Gewerbegebietsflächen	59.050	62	
Rest Wendeschleife	260	0	
Gesamtfläche	94.854	100	Geltungsbereich

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Bevölkerung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 Teilbereich A soll die weitere Aufsiedlung eines bereits vorhandenen Gewerbegebietes gesichert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung kann insoweit ausgeschlossen werden, da das Gewerbegebiet als eigenständiges Areal außerhalb des Stadtgefüges konzipiert wurde. Gemäß der Gebietscharakteristik (BauNVO) unterliegen Wohnnutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes ohnehin restriktiven Anforderungen.

4.2 Umwelt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.2 Teilbereich A „Businesspark Velten - Baustufe 2, zwischen Hohenschöppinger Straße und Havelring“ überplant die Ofenstadt Velten eine Teilfläche des im Verfahren befindlichen Alt-Bebauungsplanes 10.2 „Businesspark Velten - Baustufe 2“, der bereits zu Beginn der 90er Jahre aufgestellt und bisher nicht zur Genehmigung gebracht wurde. Die Stadt beabsichtigt die Ausweisung von Gewerbegebieten (5,9 ha), die Sicherung vorhandener Verkehrsflächen (1,24 ha) sowie die Festsetzung privater Grünflächen (2,34 ha). Um die Vermarktung des bereits erschlossenen Gebietes zu fördern, soll Gewerbenutzungen ein weitgesteckter Entwicklungsspielraum belassen werden.

Das 9,5 ha große Gebiet grenzt im Norden an die Hohenschöppinger Straße (K 6517). Es ist bereits durch die Straßen „Parkallee“ und „Havelring“ erschlossen. Diese gliedern das im Wesentlichen östlich der Parkallee liegende Gebiet in die Teilbereiche A - D. Die Umgebung ist durch Verkehrsanlagen und Gewerbenutzungen bereits baulich vorgeprägt. Der von Brachevegetation bestimmte Geltungsbereich ist, von bestehenden Verkehrsflächen und Temporärnutzungen abgesehen, ungenutzt und kaum versiegelt. Stoffliche und mechanische Bodenveränderungen, Einflüsse angrenzender Gewerbenutzungen sowie die Verinselung der Biotope bilden Vorbelastungen des Naturhaushalts.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bebauung und / oder Versiegelung einer Fläche von 5,85 ha zulässig. Hiervon sind 1,07 ha bereits als versiegelte Verkehrsfläche vorhanden. Zusätzlich sind Flächenanteile in Höhe von 0,15 ha als weitere Bestandsversiegelung anzusetzen, so dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung bis maximal 4,63 ha möglich wird. Der Bebauungsplan trifft Regelungen, mit denen die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen gemindert werden sollen. Für die Anlage von Stellplätzen werden teilversiegelnde Bauweisen vorgegeben. Stellplatzanlagen, die Straße Havelring sowie Baugrundstücke sollen durch Baumpflanzungen heimischer Arten, ungegliederte Gebäudefassaden durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Mit der Festsetzung der naturnahen Grünflächen Pb1a -c und Pb2 (2,34 ha) werden die Gewerbegebiete landschaftsgerecht eingegrünt und Naturhaushaltsfunktionen erhalten. Die Grünflächenausweisungen dienen im Wesentlichen dem Erhalt bestehender Naturhaushaltsfunktionen sowie der landschaftsgerechten Eingrünung. Die Festsetzung der Fläche Pb2 (0,42 ha) sichert darüber hinaus auch den anteiligen Erhalt eines besonders geschützten Biotops gem. § 32 BbgNatSchG.

Der parallel zu dem Bebauungsplan aufgestellte Grünordnungsplan schätzt die Ausgangssituation der planungsrelevanten Schutzgüter und die zu erwartenden Veränderungen wie folgt ein.

Die klimatischen Rahmenbedingungen des Plangebietes sowie die der Ruhe und Luftreinheit heben sich nicht von den in Velten herrschenden Verhältnissen ab. Das Klima ist noch durch die Waldflächen geprägt. Es bestehen allgemeine Belastungen durch Stoff- und Lärmemissionen gewerblicher und verkehrlicher Nutzungen. Besondere klimatische Funktionen des Gebietes bestehen nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken keine erheblichen, d.h. eingriffsrelevanten Veränderungen des Schutzgutes Klima, Luftgüte, Ruhe.

Das Landschaftsbild des Gebietes ist durch die gewerblich geprägte Umgebung und die großen Brachflächen geprägt. Besondere Funktionen, Blickbeziehungen oder Aussichtspunkte bestehen nicht. Der Planungsraum dient keinen Erholungsnutzungen, liegt jedoch nahe des auch Erholungszwecken dienenden Landschaftsschutzgebietes Stolpe sowie eines überregionalen Radweges. Erhebliche, d.h. eingriffsrelevante Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und des Erholungspotenzials werden durch Regelungen zur Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen sowie die Festsetzung rahmender Grünflächen vermieden.

Die sandigen Böden des Gebietes sind durch Bodenbewegungen, Aufschüttungen und Bodenabtrag stark überprägt, abgesehen von Straßen und Kleinflächen jedoch weitgehend unversiegelt. Sie besitzen ein geringes Ertragspotenzial, begünstigen jedoch die Grundwasserneubildung und die Ausbildung von Lebensräumen besonderer Tier- und Pflanzenarten. Wie der überwiegende Teil des Stadtgebietes liegt der grundwassernahe Geltungsbereich in der Wasserschutzzone III. Der Standort ist empfindlich gegenüber Grundwasser gefährdenden Einträgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken erhebliche, d.h. eingriffsrelevante Veränderungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser, die aus der zulässigen Neuversiegelung von 4,63 ha Fläche resultieren. Der anlagenbezogene Funktionsverlust ist prinzipiell ersetzbar. Die Lebensraumfunktionen des Gebietes sind durch artenreiche Gras- und Staudenfluren bzw. Gehölze trocken-nährstoffarmer Standorte bestimmt. Es handelt sich um Sekundär-Lebensräume, die sich nach Rodung ehemaliger Waldflächen unter dem Einfluss anhaltender Bodenbewegungen entwickelten. Vor allem die zwischen Havelring und

der Hohenschöppinger Straße liegende Teilfläche C und die vom Havelring umschlossene Teilfläche B sind für verschiedene, z.T. gefährdete Tier- und Pflanzenarten von Bedeutung. Anteile mit Sandtrockenrasen und Vorwald an der Hohenschöppinger Straße (1,27 ha) sowie ein Abgrabungsgewässer (0,02 ha) östlich der Parkallee unterliegen dem Pauschalschutz des § 32 BbgNatSchG. Die gegenwärtigen Lebensraumfunktionen sind empfindlich gegenüber Beschattung, Nährstoffanreicherung und Veränderungen der vorherrschenden Bodentrockenheit. Die Flächen unterliegen inzwischen einer zunehmenden Gehölzentwicklung, wodurch die Lebensraumbedingungen der heute Wert bestimmenden Arten natürlich gemindert werden. Mit der Festsetzung von Grünflächen werden naturnahe Lebensraumfunktionen sowie ein Anteil eines besonders geschützten Biotopkomplexes aus Sandtrockenrasen und Kiefernvorwald (0,42 ha von 1,27 ha) naturnah erhalten. Beeinträchtigungen werden hierdurch minimiert und über den Geltungsbereich hinausreichende Beeinträchtigungen des Biotopverbunds vermieden. Es verbleiben dennoch erhebliche, d.h. eingriffsrelevante Veränderungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, die aus der Neuversiegelung von 4,63 ha Fläche und dem damit verbundenen Lebensraumverlust resultieren (anlagenbezogene Auswirkung). Auch kann der Erhalt des geschützten, jedoch vorbelasteten Kleingewässers nicht gewährleistet werden. Da es sich um vergleichsweise junge Lebensräume ≤ 20 bzw. ≤ 5 Jahre handelt, ist der verbleibende Funktionsverlust prinzipiell ersetzbar.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare, jedoch ersetzbare Funktionsverluste in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Die als Eingriff zu wertenden Verluste sind nicht zwangsläufig, jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Sie resultieren aus anlagenbezogenen Auswirkungen der künftigen Planrealisierung, dem Verlust von Boden, Lebensraum und Grundwasserneubildungsflächen durch die Anlage von Gebäuden und Erschließungsflächen. Als Eingriffsfläche wird die Fläche der Neuversiegelung herangezogen.

Die Funktionsverluste sind nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersetzbar. Es muss daher auf Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zurückgegriffen werden, die zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch nicht konkretisiert werden können. Der Grünordnungsplan unterbreitet hierzu in Anlehnung an die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg Vorschläge zu geeigneten Maßnahmen und erforderlichen Flächenverhältnissen zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche. Die mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmenempfehlungen bedürfen der näheren Konkretisierung im weiteren Verfahren. Die Kompensation wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch vertragliche Bindung gesichert. Der Verlust ggf. geschützten Baumbestands i.S. der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg wird in nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt. Das grundsätzliche Veränderungs- und Beeinträchtigungsgesetz in Bezug auf besonders geschützte Biotope soll im Rahmen eines parallel betriebenen Befreiungsverfahrens überwunden werden.

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation ermöglichter Beeinträchtigungen - Jeweils alternativ	
E1: Entsiegelung und Renaturierung versiegelter Böden - Natürliche Entwicklung von Sandtrockenrasen (20 % Gehölzentwicklung) - Anlage und natürliche Entwicklung eines Kleingewässers (0,02 ha)	Bezugsfläche 4,78 ha E/A-Verhältnis 1 : 1 Kompensationsfläche 4,78 ha
E2: Aufwertung von Energieleitungstrassen, z.B. : - Aufwertung aufgeforsteter und / oder durch nichtheimischen Gehölzaufwuchs verbuschende Energieleitungstrassen westlich / nördlich des Geltungsbereichs (Rodung bzw. Ersatz durch heimische Laubholzarten, Wiederherstellung von Offenflächen durch periodische Entbuschung, Pflege)	Bezugsfläche 4,78 ha E/A-Verhältnis 1 : 2 Kompensationsfläche 9,56 ha
E3: Aufwertung von Intensiv-Landwirtschaftsflächen, z.B. : - Umwandlung von Intensivacker in Extensiv-Grünland, Streuobstwiese, Gehölzfläche	Bezugsfläche 4,78 ha E/A-Verhältnis 1 : 2 Kompensationsfläche 9,56 ha
E3: Aufwertung von Intensiv-Grünland, z.B. : - Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland, - Anlage von Acker- oder Gewässerrandstreifen	Bezugsfläche 4,78 ha E/A-Verhältnis 1 : 3 Kompensationsfläche 14,34 ha
E4: Kompensation durch Aufwertung von Kiefernforst (Waldumbau) - Umwandlung von Kiefernforst in Mischwald durch Laubholzunterbau	Bezugsfläche 4,78 ha E/A-Verhältnis 1 : 3 Kompensationsfläche 14,34 ha
E5: Ersatz durch Baumpflanzungen (nur im Ausnahmefall zulässig) - Pflanzung eines heimischen Laubbaums (HS, StU 14-16 cm) je 50 qm Eingriffsfläche)	Bezugsfläche 4,78 ha E/A-Verhältnis 50 qm : 1 Baum Baumpflanzung: 957 Stck.

Tabelle: Maßnahmen zur Kompensation möglicher Eingriffe

- **Immissionen**

Grundsätzlich gelten bei städtebaulichen Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). In Gewerbegebieten sind demnach Schallpegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts von 50/ 55 dB(A) nicht zu überschreiten.

Ein einer typischen Gewerbegebietsnutzung angepasstes Produktionsprofil lässt keinerlei Immissionen bezüglich Lärm und Luftbelastung erwarten. Ebenso kann mit Blick auf den entstehenden Andienungs- und Besucherverkehr im Plangebiet von einer Einhaltung oben genannter Orientierungswerte ausgegangen werden. Weitere Restriktionen bestehen nicht.

- **UVP-Pflicht/ Vorprüfung des Einzelfalles**

Der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bezieht sich laut § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG (UVP-Gesetz) i.V.m. der Anlage zu § 3 UVPG auch auf Bebauungspläne. Hiervon wird der nun vorliegende B-Plan erfasst. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches und dem angestrebten Maß der baulichen Nutzung ordnet sich die Planung in die Anlage 1 unter Nummer 18.7.2 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eines festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm; ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe

von ca. 95.00 qm. Die bereits hergestellten Straßen Parkallee und Havelblick stellen eine Bestandsversiegelung von ca. 12.000 qm dar. Die aus dem „Alt“- Plan übernommenen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt und mit einer Erhaltungs- und Pflanzbindung versehen sind, sind nicht in die Grundflächenzahlberechnung einzubeziehen. Sie haben eine Gesamtgröße von ca. 23.400 qm. Im Plangebiet verbleiben ca. 59.000 qm festzusetzende Gewerbegebietsflächen (§ 8 BauNVO). Ebenfalls wieder die „Alt“- Planung aufgreifend, wird in den Gewerbegebieten eine GRZ von 0,6 festgesetzt; dies mit einer möglichen Überschreitung von 50 % (§ 19 Abs. 4 BauNVO) für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Allerdings greift im vorliegenden Fall die sogenannte „Kappungsgrenze“ von 0,8. Somit ist rein rechnerisch eine Grundfläche von ca. 47.200 qm zulässig. So ordnet sich die Planung in die Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des UVPG ein. In diesem Fall ist nach Spalte 2 der Anlage 1 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen.

Die Stadt Velten hat im Zusammenhang mit dem Prüfungsprozess ein "sceening- Material" erarbeiten lassen, in dem entsprechend der Anlage 2 UVPG die Kriterien der Vorprüfung bearbeitet werden. Dieses "sceening- Material" wurde mit Anschreiben vom 17.08.2004 an 14 ausgewählte Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme versandt. Zusätzlich lud die Stadt Velten am 03.09.2004 um 10.00 Uhr die benachrichtigten Träger öffentlicher Belange zu einem Erörterungstermin in das Rathaus Velten ein. Hier bestand die Möglichkeit sich zur Planungsabsicht der Stadt Velten zu äußern bzw. Fragen zum Vorhaben zu stellen. Der Verlauf des Vorprüfungsprozesses ist im Anhang unter Punkt 5. 3 der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

Im Ergebnis dieses Vorprüfungsprozesses kommt die Stadt Velten nach reiflicher Überlegung und in Auswertung der im Verfahren gegebenen Hinweise und Anregungen zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht notwendig ist. Von dem Vorhaben werden nach dem jetzigen Kenntnisstand keine erheblichen negativen Einwirkungen auf die Umwelt ausgehen.

4.3 Verkehr

Zur Sicherstellung der inneren Erschließung nimmt das betroffene Plangebiet selbst die vorhandene Struktur des öffentlichen Straßensystems auf; im Geltungsbereich des B-Plans selbst werden die vorhandenen Erschließungsstraßen Parkallee und Havelring als Verkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG) festgesetzt.

Angesichts der in diesem Bebauungsplan vorgenommenen Umplanung kann aber eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens hinsichtlich Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt mit seinen Baugebieten unmittelbar an den zentralen, den gesamten Businesspark erschließenden Sammelstraßen (Parkallee und Havelring) an, welche in ihrer Dimension ausreichende Kapazitäten bereitstellt.

Die zur Sicherstellung der angestrebten Gewerbenutzung eventuell erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Beschilderungs- und Markierungspläne zur Kennzeichnung gesonderter Bereiche (u.a. Parkplätze, Zufahrten) sind dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Oberhavel zur Prüfung vorzulegen.

4.4 Bodenordnung

Die stadteigene Investitionsförderungsgesellschaft für das Industriegebiet Velten GmbH ist im Besitz der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke. Die von der Planung betroffenen Flurstücke verfügen jedoch noch nicht über ein eigenständiges Kataster. So können entsprechend des Bedarfes an Baugrundstücken Parzellen gebildet, herausgemessen und verkauft werden.

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich; ebenso werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

4.5 Medientechnische Erschließung

Alle für das Plangebiet notwendigen stadttechnischen Medien liegen nach Durchführung der bisherigen Planungen im Straßenraum an. Entsprechend der Tatsache, dass es sich beim B-Plan Nr. 10.2 Teilbereich A lediglich um eine Änderung baurechtlicher Festsetzungen handelt, werden die aus den geänderten Bauflächen resultierenden Bedarfe und Kapazitäten als berücksichtigt erachtet. Die technische Erschließung ist - unter Beachtung der von den Versorgungsunternehmen gegebenen Hinweise zur Bauausführung (Handschachtung, Vor-Ort-Einweisung usw.) sowie Restriktionen - durch die nachfolgend genannten Medien abgesichert:

- Elektrizitätsversorgung: Die Stromversorgung erfolgt für den gesamten Businesspark in unterirdischer Kabellage aus dem Netz der EVV (Elektrizitätsversorgungsgesellschaft Velten mbH). Die Sonderregelung für den Businesspark, einen 2 m breiten Versorgungstreifen pro Grundstück freizuhalten, ist zu beachten. Des Weiteren ist eine Umverlegung der Leitungen aus technischen Gründen ausgeschlossen, da die beiden 20 kV und 1 kV-Leitungen den gesamten Businesspark versorgen.

- Die GasLINE die Anlage "Kabelschutzrohranlage (& KSR) mit einleigenden LWL- Kabeln. Die Anlage befinden sich in dem 2 m Schutzstreifen (s. a. EVV). Für den Schutzstreifen gilt die Sonderregelung, dass in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden dürfen.

- Gas: Versorgungsträger ist die EMB (Erdgas Mark Brandenburg GmbH), welche ein Gasleitungsnetz (DN 50) auch zur Versorgung der zukünftigen Bauvorhaben Plangebiet unterhält.
Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10.2 Teilbereich A wird unmittelbar von der Trasse der Erdgasleitung 210.000, DN 600, PN 64 tangiert.

- Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt (ausgehend vom Wasserwerk Marwitz) über den Anschluss an das zentrale Trinkwasserleitungsnetz. Versorgungsträger ist die OWA (Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH). Der derzeitige Leitungsbestand (DN 100) im öffentlichen Straßenraum ist ausreichend für die Bebauung des Plangebietes.

- Schmutzwasserbeseitigung: Im Businesspark vorhanden ist ein Netz bestehend aus Schmutz- (DN 200-300) und Regenwassersammler (DN 200-400), welches gegenwärtig das gesamte Gewerbegebiet erschließt. Während das Regenwasser in einer Absetzanlage (Am Jägerberg/ Zum Stichkanal) vorgeklärt und dem Veltener Kanal zugeleitet wird, gelangt das Schmutzwasser von dort über eine Druckleitung zum

Klärwerk Wannsdorf. Auch das Plangebiet kann an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Entsorgungsträger ist ebenfalls die OWA.

- Telekommunikation: Die Versorgung mit Telefon ist durch eine Netzerweiterung der Deutschen Telekom AG innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.

4.6 Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Umnutzung der Flächen im Sinne dieses Planes entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und Ersatzmaßnahmen (Ausgleichspflanzungen) gemäß zu treffender Abstimmungen.

Entsprechend den vertraglichen Regelungen übernimmt die Investitionsförderungsgesellschaft für das Industriegebiet Velten GmbH die Kosten für Planung. Hinzu kommen die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zur Gewährleistung grünordnerischer Absichten. Auf den kommunalen Haushalt werden keine Ausgaben zukommen.

5. Anhang

5.1 Übersicht zum Verfahren

17.06.2004	Aufstellungsbeschluß durch die SSV
21.06.2004	Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung
08.07.2004	Mitteilung der Ziele der Raumordnung, positiv
10.08.2004	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Vorstellung und Erörterung der Planung in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses der Stadt Velten
03.09.2004	Durchführung der Anhörung und Erörterung zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
21.10.2004	Billigung des B- Planentwurfes, Bestimmung zur Auslegung und Beteiligung der TÖB
15.11.2004 bis 17.11.2004	Öffentliche Auslegung
11.11.2004	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Anschreiben vom 11.11.2004)
10.02.2005	Abwägung der Anregungen und Hinweise aus der Offenlegung und beteiligung der Träger öffentlicher Belange
10.02.2005	Satzungsbeschluß

5.2 Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102, geändert 15.12.1997 BGBl. I S. 2902) in der Fassung der letzten Änderung, bekanntgegeben im BGBl. Jahrgang 2004 Teil 1 Nr. 31 vom 30.06.2004

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der ab 01.01.1998 gültigen Fassung (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der Fassung der letzten Änderung bekanntgegeben im BGBl. Jahrgang 2004 Teil 1 Nr. 31 vom 30.06.2004

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 (BGBl. I S. 2350) in der Fassung der letzten Änderung, bekanntgegeben im BGBl. Jahrgang 2004 Teil 1 Nr. 31 vom 30.06.2004

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), zuletzt geändert am 20.04.2004

Bauleitplanung und Landschaftsplanung, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I Nr. 12 S.210)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg, Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311), geändert am 04. Januar 1995 (GVBl. S. 2)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. Teil I, S. 302), in der Fassung der letzten Änderung durch Gesetz vom 22. Dezember 1997 (GVBl. Teil I S. 168)

Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg vom 30.07.2004 (GVBl. Bbg Teil II S. 553)

Landes- und Regionalplanung:

- Landesentwicklungsplan Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung - LEP I vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474),
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 42)
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm vom 04. Februar 1998 (GVBl. I S. 14)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 02. März 1998
- Regionalplan I "Zentrale Orte/ Gemeindefunktionen" der Region Priegnitz-Oberhavel (Amtlicher Anzeiger, Beilage zum Amtsblatt für Brandenburg vom 26.07.2000) und Entwurf

- Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren und landesplanerische Stellungnahmen

5.3 Dokumentation der Prozesses der Vorprüfung der Einzelfalls nach UVPG

- "screening- Material" Stand September 2004
-
- Anschreiben der Stadt Velten vom 17.08.2004
-
- Verteiler zum Anschreiben vom 17.08.2004
-
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
-
- Anwesenheitsliste des Erörterungstermines am 03.09.2004