

**Begründung
zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

NAU 20/94

„Scheunenweg“

der Stadt Nauen

Auftraggeber:

**Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen**

Auftragnehmerin:

**Büro für Stadtplanung
Margret Hollinger
Bismarckstraße 102
10625 Berlin**

Berlin, im Oktober 2005

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	4
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
I.2	Plangebiet	4
I.2.1	Lage im Raum	4
I.2.2	Historische Entwicklung	5
I.2.3	Beschreibung des Plangebiets	6
I.2.3.1	Naturhaushaltsfaktoren	7
I.2.3.2	Erschließung	9
I.2.3.3	Eigentumsverhältnisse	10
I.2.3.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
I.2.3.5	Altlastenverdachtsflächen	11
I.2.3.6	Sonstiges	12
I.2.4	Planerische Ausgangssituation	12
II	Planinhalt	14
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)	14
II.2	Intention des Planes	15
II.3	Wesentlicher Planinhalt	16
II.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
II.3.2	Immissionsschutz	18
II.3.3	Grünordnerische Festsetzungen	19
II.3.4	Erschließung	19
II.3.5	Gestalterische Festsetzungen	20
II.3.6	Sonstige Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	20
II.4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	21
II.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
II.4.2	Immissionsschutz	26
II.4.3	Grünordnerische Festsetzungen	27
II.4.4	Erschließung	29
II.4.5	Gestalterische Festsetzungen	31
II.4.6	Sonstige Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	31
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
III.1	Soziale Maßnahmen	33
III.2	Auswirkungen auf die Umwelt	33
III.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	33
III.2.2	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)	34
III.2.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	35
III.3	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	35
III.4	Bodenordnung	35
III.5	Grunderwerb	35
IV	Verfahren	35
V	Rechtsgrundlagen	36

<u>Anlage 1:</u>	38
Textliche Festsetzungen	38
Pflanzenlisten	40
<u>Anlage 2:</u>	42
Flächenbilanz	42
<u>Anlage 3:</u>	43
Untersuchung des Ingenieurbüros Fechter GmbH vom 01.11.1999	43

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung **NAU 20/94 „Scheunenweg“** in Nauen.¹

Das Plangebiet umfasst das Gelände überwiegend beidseitig des Scheunenweges bis zur Hamburger Straße, südlich der Parkstraße, westlich der Goethestraße (Wasserturm) sowie größtenteils beidseitig des Poetensteigs einschließlich des Weges (Flurstück 120/2 teilweise).

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Nauen, Flur 15, Flurstücke 6, 19/1 (teilweise), 47/2, 48-50, 51/2, 52-67, 68/1, 68/2, 72/1, 72/2, 76-80, 81/1, 81/2, 82-93, 95-100, 106 (teilweise), 120/2 (teilweise), 126/14, 300 (teilweise), 305 und 306 mit einer Gesamtgröße von ca. 3,08 Hektar.

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ ist der Wunsch der Stadt Nauen, den westlichen Altstadtrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der Bereich östlich des Scheunenweges soll durch eine lockere Wohnbebauung in Stil-Anlehnung an die ehemaligen Scheunen gegliedert werden. Auf den östlich daran anschließenden, derzeit größtenteils als Gartenland nur minder genutzten Grundstücken soll ebenfalls Wohnbebauung realisiert werden können.

Eine Erweiterung und Vernetzung der städtischen Grünflächen mit dem Altstadtbereich kann durch die vorgesehenen Nutz- und Ziergärten und öffentlichen Grünflächen westlich des Scheunenweges erreicht werden. In diesen Grünzug werden außerdem PKW-Stellflächen integriert sein, die aufgrund der Stellplatzproblematik der Altstadt und der Freilichtbühne im Stadtpark erforderlich sind. Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der unter Denkmalschutz stehenden Scheune die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, vorgesehen.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Lage im Raum

Die Stadt Nauen liegt im nordöstlichen Teil der Region Havelland-Fläming, am Nordrand der Nauener Platte, im Landkreis Havelland ca. 18 km westlich von der Hauptstadt Berlin (Stadtbezirk Spandau) und ca. 24 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Potsdam. Sie ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP eV) dem engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin zuzuordnen.

¹ Das Bebauungsplanverfahren soll gem. Überleitungsbeschluss der SVV in der v. g. Fassung weitergeführt werden. Mit der Umstellung der Rechtsgrundlage ergeben sich keine inhaltlichen Auswirkungen auf die beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes.

Im Jahre 2003 zählte die Stadt Nauen 16.899 Einwohner (Stand 30.06.2003) auf einer Fläche von 265,24 km² (Stand 31.12.2002); somit ergab sich 2003 eine Bevölkerungsdichte von 63,7 Pers./km².²

Nauen ist über die Autobahnabfahrten „Berlin-Spandau“ und „Falkensee“ der A 10 (Berliner Ring) und die Bundesstraßen B 5 und B 273 gut zu erreichen. Weitere wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die L 86, 91, 161 und 201, die Nauen mit größeren Orten des Umlandes (Ketzin, Brandenburg, Oranienburg, Falkensee) verbinden.

Nauen liegt an der Regionalbahnstrecke Berlin – Hamburg bzw. Schwerin und ist Haltepunkt des Regionalverkehrs. Mehrere Buslinien verbinden die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Damit ist eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

1.2.2 Historische Entwicklung³

Vor der Germanisierung des Havellandes ab 1150 durch Markgraf Albrecht lebten Wenden im Havelland, wie auch archäologische Funde in der Nauener Feldmark belegen.

Im Jahre 1186 wurde Nauen erstmals urkundlich erwähnt. 1292 erhielt Nauen das Stadtrecht und 1317 das Marktrecht. Durch zahlreiche Brände bzw. Verwüstungen über die Jahrhunderte verteilt, musste immer wieder Aufbauarbeit geleistet werden. Nur der historische Stadtgrundriss mit der ringförmigen Anordnung der Straßen und Plätze innerhalb der Stadtmauern ist bis heute erhalten geblieben. Nauen ist heute in seiner Erscheinung wesentlich durch die Bebauung des ausgehenden 17. und beginnenden 18. Jahrhunderts, die nach dem großen Brand von 1695 einsetzte, geprägt. Sowohl der Straßenverlauf als auch die Parzellenstruktur wurden beibehalten, so dass auf den unregelmäßigen, schmalen aber meist tiefen Baugrundstücken fast ausnahmslos zweigeschossige, traufständig aneinandergereihte Wohnhäuser aus Fachwerk mit nicht ausgebauten Satteldächern erhalten sind.

Nauen war Ackerbürgerstadt. Der Ackerbau auf den umgebenden Böden mit mittlerer Güte war immer eine wichtige Einnahmequelle und Existenzgrundlage vieler Nauener Bürger. Ein Zeugnis dessen sind auch die vielfach breiten, überbauten Tordurchfahrten, durch die die Erntewagen auf den rückwärtigen Teil der Grundstücke zu den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden gelangten. Die Art und Gestaltung der Gebäude und der Grundstücksaufteilung sind wichtige, aussagekräftige Zeugnisse der Kultur- und Sozialgeschichte. Die landwirtschaftlichen Erträge und somit der Wohlstand der Bewohner wurden durch Meliorationsarbeiten zwischen 1718 und 1725, welche Soldatenkönig Friedrich Wilhelm I. anordnete und durch dessen Regiment umsetzen ließ, gesteigert.

Unter Friedrich Wilhelm I. wurde Nauen Garnisonsstadt, wodurch die Einwohnerzahl sprunghaft anstieg. Davon zeugen unter anderem die nur vereinzelt ausgebauten Satteldächer, da es üblich war, Soldaten in Bürgerhäuser einzuquartieren, und die Stadterweiterung um die sogenannte Nauener Neustadt. Sie entstand auf dem Gebiet der ehemaligen Stadtbefestigung und weist aufgrund der kleineren Grundstücke auf die Ansiedlung minderbemittelter Bürger, wie Ackerleute und kleinere Handwerker hin.

² Quelle: Verzeichnis – Amtliche Schlüsselnummern der Gemeinden, Stand 26.10.2003, Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg.

³ Auszüge aus: „Flächennutzungsplan der Stadt Nauen – Erläuterungsbericht“, IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH, Endfassung August 2001; „Denkmalbereichssatzung Stadt Nauen“ vom 07.10.1994 sowie „Sanierungssatzung Altstadt Nauen“ vom 25.10.2000

Neben dem Stadtgrundriss bieten aber auch die Straßennamen wichtige Hinweise auf Entstehungshintergründe. So standen noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts, damals außerhalb der Stadtmauer wegen der erhöhten Brandgefahr und der Nähe zu den Feldern, eine Vielzahl von Scheunen. Einer dieser Scheunenwege westlich der Altstadt gelegen, ist auch heute noch erkennbar. Die drei noch erhaltenen Scheunen (Stand Juli 2003) stammen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und sind siedlungsgeschichtlich von besonderer Bedeutung.

Einen beträchtlichen Aufschwung erlebte Nauen seit dem frühen 19. Jahrhundert. 1826 wurde es osthavelländische Kreisstadt und damit zum politischen Zentrum der Region. Mit der Fertigstellung der Berlin-Hamburger-Chaussee 1830 einerseits und der Eisenbahnstrecke zwischen Berlin und Hamburg 1846 andererseits wurde Nauen zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt und erfuhr einen wirtschaftlichen Aufschwung. Der Bau einer Zuckerrübenfabrik, der damals größten in Europa, zwischen 1886 und 1889 bestimmte die Struktur der Region maßgeblich. Weltweit bekannt wurde Nauen durch die 1921 ausgebaute erste deutsche Groß-Funkstation, deren Reichweite den ganzen Erdball umfasste. Nauen wuchs stetig und überschritt 1930 die Einwohnerzahl von 10.000.

Bis auf den Bahnhof und angrenzende Kleinindustrie, die durch einen Luftangriff der Amerikaner im April 1945 zerstört wurden, blieb Nauen im 2. Weltkrieg weitgehend - besonders die Altstadt - von Kriegseinwirkungen verschont.

Zu DDR-Zeiten wurde Nauen nach der Verwaltungsreform von 1952 wieder Kreisstadt und damit politisches und administratives Zentrum des Osthavellandes. Trotz der Errichtung eines Industriegebietes, dem Bau eines neuen Wohngebietes und der 1971 beginnenden Stadtsanierung gehen die Einwohnerzahlen stetig zurück und sinken von ca. 12.000 (1950) auf ca. 10.000 (Ende der 80er Jahre).

Nach der politischen Wende vollzieht Nauen einen Umwandlungsprozess von der agrarindustriellen, vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Stadt zu einem komplexen Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsstandort.

Die Stadt Nauen ist bestrebt das Erscheinungsbild der Ackerbürgerstadt wieder herzustellen und beschließt 1990 ihre Altstadt zu sanieren. Das Sanierungsgebiet wird 1994 festgelegt.

1.2.3 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,08 Hektar liegt westlich des dicht bebauten Altstadtkerns. Er wird im Norden durch die Parkstraße und im Süden durch die Hamburger Straße sowie die Flurstücke 69, 70, 71, 73 und 75, Flur 15, begrenzt. Im Osten stellt die bestehende Wohnbebauung an der Mauerstraße und im Westen der Stadtpark die Grenze des Gebietes dar.

Die Senke zwischen Altstadt und Stadtpark war schon um 1850 beidseitig des Scheunenweges mit einer Reihe von großen traufständigen Scheunen bebaut. Derzeit sind davon im Plangebiet nur noch 2 Scheunen und eine Doppelscheune erhalten, welche ungenutzt sind und sich in einem ruinösen Bauzustand befinden. Die zugehörigen Freiflächen liegen brach.

Westlich des Scheunenweges befinden sich von Norden nach Süden eine Scheune, öffentliche Stellplätze (8 Stück) und ein Garagenkomplex in doppelseitiger Zeilenanordnung mit 46 Garagen auf einer Fläche von ca. 1.470 m² sowie ein schmales, zweigeschossiges, leerstehendes Nebengebäude. Die Flächen dazwischen liegen brach und weisen teilweise einen hohen Baumbestand auf; der ehemalige Nutzgarten im südlichen Bereich ist stark verwildert. Alle Flurstücke weisen zum Stadtpark eine Böschung mit Höhenunterschieden bis zu 3,5 m

auf. Eine Nutzungsänderung der mit Garagen bebauten Fläche, d.h. ein teilweiser bis vollständiger Abriss der Garagen, ist mittelfristig vorgesehen.

Die östliche Seite des Scheunenweges ist dreigeteilt. Im nördlichen Teil zwischen Parkstraße und der Straße „Zum Wasserturm“ befinden sich ebenfalls brachgefallene Nutzgärten, die stark verwildert sind. Im mittleren Bereich gibt es einen neu angelegten öffentlichen Parkplatz mit 18 Stellplätzen und südlich daran anschließend befindet sich das Gelände des ehemaligen Heizhauses. Dort steht neben einer Baracke auch eine der noch erhaltenen ehemaligen Scheunen. Das ehemalige Heizhaus wurde im Dezember 2004 abgerissen und die bisher erheblich versiegelten Freiflächen der Umgebung in diesem Zusammenhang entsiegelt. Im südlichen Teil des Scheunenweges befinden sich eine Doppelscheunen sowie eine Garage und Ödland.

An der Hamburger Straße steht ein eingeschossiges, traufständiges Wohnhaus, welches momentan nicht genutzt wird.

Die Flurstücke an der Parkstraße wurden teilweise als Gartenland genutzt, liegen nun aber brach und sind ebenfalls stark verwildert. Auf dem Flurstück 51/2 befinden sich zwei Garagen, welche über den Poetensteig erschlossen werden.

Den Poetensteig kann man ebenfalls in drei Teilbereiche gliedern. Die Flurstücke, welche im nördlichen und mittleren Bereich zwischen Scheunenweg und Poetensteig liegen, sind doppelt erschlossen. Der nördliche Bereich ist auf der östlichen Seite im wesentlichen geprägt durch Gartenland, welches teilweise ebenfalls brach liegt. Auf dem Flurstück 98 befindet sich Wohnbebauung und eine Garage. Die Erschließung erfolgt über den unbefestigten, nach Süden ansteigenden Poetensteig. Der mittlere Teil ist nur in der Höhe des öffentlichen Stellplatzes befahrbar und dient einerseits der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Mauerstraße und andererseits als Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes. Das daran angrenzende südliche, nicht befahrbare Stück des Poetensteigs ist dem Gelände des ehemaligen Heizhauses (Abriss Dezember 2004) zugehörig. Die versiegelten Freiflächen in der Umgebung des Heizhauses wurden im Zusammenhang mit dem Abriss entsiegelt. Der südliche Teil des Poetensteigs ist nicht befestigt. Die westlich daran angrenzenden Flurstücke sind als Nutzgärten teilweise noch in Gebrauch. Hier gibt es neben einem Wohngebäude eine Ruine und einen Bungalow. Die Erschließung erfolgt jedoch nicht über den Poetensteig, sondern über einen Weg westlich der Flurstücke parallel zu Poetensteig und Scheunenweg.

Zwischen Mauerstraße und Poetensteig befindet sich im nördlichen Bereich die Straße „Zum Wasserturm“, die zum Teil unbefestigt ist. Die Straße dient der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Mauerstraße. Außerdem verläuft hier eine Ablaufrinne für Regenwasser.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich der Wasserturm, welcher unter Denkmalschutz steht. Er ist teilweise von hohem Baumbestand umgeben.

Im Bereich des Poetensteiges zwischen Parkstraße und Hamburger Straße sowie in der Straße „Zum Wasserturm“ befindet sich ein Regenwasserkanal.

I.2.3.1 Naturhaushaltsfaktoren⁴

Naturraum, Geologie und Boden

Nauen wird (nach Scholz / 1962) der naturräumlichen Großeinheit „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ zugeordnet, innerhalb dieser ist die „Nauener Platte“ eine ge-

⁴ Auszüge aus: Landschaftsplan „Stadt Nauen“ Fortschreibung 1999 / 2000, Ökologie und Planung, Berlin sowie „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan NAU 0020 / 94 – Scheunenweg“, Landschaft Planen & Bauen, Berlin, November 1995

schlossene Grundmoränenlandschaft, die nach Norden an das Havelländische Luch und nach Süden an die Havelniederungen angrenzt.

Das Gebiet der Nauener Platte wurde geologisch durch die letzte Eiszeit (Weichseleiszeit) geprägt. Am geologischen Aufbau haben vor allem jungpleistozäne Ablagerungen, vorrangig Geschiebelehme, großen Anteil. Nach der letzten Eiszeit entwickelten sich hier „braune Waldböden“ heute Parabraunböden. Von den ursprünglich weit verbreiteten Wäldern sind nur noch vereinzelte Reste vorzufinden, da frühzeitige Entwaldungen für die anschließende Ackernutzung stattfanden.

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der Nauener Platte, wird in seiner Oberflächengestaltung aber nicht von der hier typischen Grundmoränenlandschaft, sondern von morphologischen Kleinformen geprägt. Eine den Geltungsbereich in nördlicher Richtung durchziehende flache Rinne schneidet den Grundmoränenkörper, mit Höhenunterschieden von bis zu 4 m. Wahrscheinlich handelt es sich hier um eine ehemalige Entwässerungsrinne der Nauener Platte, die in jüngster Zeit stellenweise aufgefüllt worden ist.

Im Plangebiet gibt es unterschiedliche Böden mit unterschiedlicher Qualität: Hortisole (Gartenböden), Nekrosole (Friedhofsböden), junge A-C-Böden und Parabraunerden.

In seiner Stellungnahme vom 09.12.2003 betont das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (LGRB), u. a. dass für die Bemessung von Versickerungsanlagen der unterlagernde Geschiebemergel, der keine günstigen Wasserdurchlässigkeitseigenschaften besitzt und zudem zur Bildung von Schichtenwasser auf seiner Oberfläche führt, maßgeblich ist. Die getroffenen Aussagen ersetzen jedoch nicht die Durchführung von sachgemäßen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 – 4023.

Darüber hinaus weist das LGRB darauf hin, dass Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und anderen Aufschlüssen gem. der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes v. 04.12.1934 gegenüber dem LGRB als zuständiger geologischer Landesanstalt besteht.

Wasser

Die das Plangebiet durchlaufende Rinne im Bereich des heutigen Scheunenweges bzw. Pötensteigs wurde ehemals zur Entwässerung der angrenzenden Flächen genutzt.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 7 m auf den Böschungen und weniger als 2 m in den tiefen Bereichen, überwiegend jedoch bei 3-4 m.

Die natürlichen Deckschichten der Böden bestehen aus feinem bis mittelkörnigem Sand und weisen eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit auf.

Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverunreinigungen ist im nördlichen Abschnitt sowie einer kleinen Mulde im mittleren Bereich als mittel, im übrigen Plangebiet als mäßig einzustufen.

Klima / Luft

Das Plangebiet wird durch die beiden naturräumlichen Einheiten Nauener Platte und Havelländisches Luch klimatisch geprägt, wobei die Luchniederung einen stärkeren Einfluss ausübt.

Das Gebiet der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen, zu dem die Nauener Platte gehört, wird klimatisch durch das ostdeutsche Binnenklima bestimmt. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8 °C und 9°C, die Niederschlagshöhen zwischen 500 und 590 mm pro Jahr.

In den Niederungen des Luchlandes nördlich von Nauen ist die mittlere Niederschlagssumme mit 525 bis 575 mm etwas geringer. Extreme Früh- und Spätfröste sowie Bodenfröste in den Sommermonaten treten auf. Circa 50 Nebeltage pro Jahr lassen das Luchland zum nebelreichsten Gebiet des Flachlandes werden.

Stadtklimatische Modifizierungen im Plangebiet sind aufgrund der insgesamt bisher geringen Versiegelung und der Lage am Stadtrand im Übergang zum Landschaftsraum nicht zu erwarten.

Biotope, Biotoppotentiale

Im Geltungsbereich befinden sich nur noch Relikte der natürlichen Pflanzengesellschaften Traubeneichenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald in Form von Einzelbäumen oder Baumgruppen. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Höhe von 130 cm sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen besonders geschützt.

Es gibt verschiedene Biotoptypen, die in ihrer Wertigkeit eine unterschiedliche Bedeutung aufweisen. Eine hohe Bedeutung haben die Hochstaudenfluren mit Altbaumbestand, welche vor allem im Böschungsbereich zu finden sind. Einen hoch-mittleren Wert für den Biotop- und Artenschutz haben die Grasfluren mit Altbaumbestand in der Umgebung des Wasserturms, die ruderale Gehölzflur im nördlichen Bereich und daran anschließende Hochstaudenfluren (artenreich mit Gehölzaufwuchs). Die Nutzgärten mit Obstgehölzen werden als mittel eingestuft.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist geprägt durch ehemalige Obstgärten, welche größtenteils brach liegen, und dem alten Baumbestand auf dem ehemaligen Friedhof (Heizhaus) und am Stadtpark. Es gibt eine Sichtbeziehung zur Altstadtsilhouette. Der Wasserturm als stadtbildprägendes Gebäude stellt einen Blickpunkt dar.

Die ursprüngliche städtebauliche Gliederung ist durch das Fehlen der Scheunen und durch mehrere Bauten jüngster Zeit, z. B. den zweizeiligen Garagenkomplex und verschiedene Nebengebäude bis zur Unkenntlichkeit aufgelöst. Die alte Wegebeziehung des Poetensteigs ist unterbrochen. Verbindungen von der westlichen Altstadt durch das Plangebiet zum Stadtpark sind unzureichend, nur in Form eines Weges mit anschließender Treppe vorhanden.

1.2.3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über Parkstraße im Norden und Hamburger Straße im Süden an den Stadtkern sowie an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes liegt der Scheunenweg mit straßenbegleitenden Parkbuchten, welcher im Juni 2001 ausgebaut wurde. Eine Einbahnstraße verbindet Mauerstraße und Scheunenweg. Der Poetensteig ist im südlichen und im nördlichen Bereich nicht befestigt, der mittlere Bereich dient als Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes; er ist auf der Höhe des ehemaligen Heizhauses nicht zugänglich. Der Weg „Zum Wasserturm“, der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen Poetensteig und Mauerstraße liegt, ist unbefestigt und dient der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an der Mauerstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird über die südlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle in der Hamburger Straße gesichert.

1.2.3.3 Eigentumsverhältnisse

32 von 58 Flurstücken des Geltungsbereiches befinden sich derzeit (Stand Mai 2003) in Privateigentum.

1.2.3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Denkmalsbereichssatzung der Stadt Nauen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum – Abt. Bodendenkmalpflege – weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2003 darauf hin, dass sich im Geltungsbereich, östlich des Scheunenweges, mehrere kulturgeschichtlich bedeutende archäologische Fundstellen, welche die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal i.S. von § 2 Abs. 1 und 5 BbgDSchG erfüllen, befinden. Hierbei handelt es sich um die mittelalterliche Stadtbefestigung in Form eines Walles und zwei Gräben, um eine slawische Siedlung sowie um einen Friedhof, die sich nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auch über das Vorhabengebiet hinaus erstrecken. Die Fläche im Geltungsbereich wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit dem Hinweis auf den „mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Stadtkern Nauen“ nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Grabungen und bauvorbereitende archäologische Dokumentationen können aus v. g. Gründen bei Baumaßnahmen erforderlich werden.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale stellt unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Minimierung möglicher Zerstörung, Verzicht auf Unterkellerung, Verzicht auf Bodenaustausch im Bereich der ehem. Stadtgräben, Gewährleistung archäologischer Dokumentationen zu Lasten der Vorhabenträger), eine Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals in Aussicht.

Der Wasserturm, der sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes an der Goethestraße auf dem Flurstück 126/14 befindet, wurde 1985 durch Beschluss des Kreises Nauen in die Kreisdenkmalliste aufgenommen und gemäß § 7 ff Denkmalpflegegesetz der DDR vom 19.06.1975 zum (Einzel-)Denkmal erklärt. Gemäß § 34 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991 (GBVI. Nr. 20 vom 08. Aug. 1991, S. 311) wurden die bestehenden Denkmallisten mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes am 22.08.1991 übernommen. Sie gelten als nach diesem Gesetz angelegt.

Der Wasserturm wurde 1898 im Zuge des industriellen Aufschwungs und Wachstums der Stadt Nauen gebaut, vermutlich im Zusammenhang mit dem Bau des Nauener Wasserwerks. Der Schaft mit Sockelgesims und Rundbogenfenstern ist in Ziegelmauerwerk errichtet, den Behälter im Metallfachwerk verputzte man bei den Renovierungsarbeiten 1974. Die Stilllegung des bis dahin in Gebrauch befindlichen Bauwerks erfolgte 1978. Zusammen mit den Türmen der beiden Kirchen St. Jacobi und St. Peter und Paul sowie dem Rathhausturm ist der Wasserturm eine städtebauliche Dominante und ein mitbestimmendes Element der Nauener Stadtsilhouette.

Auch die noch vorhandenen Scheunen am Scheunenweg stehen unter Denkmalschutz, da gem. Denkmalsbereichssatzung Nauen, § 4 „Rechtsfolgen“, das Erscheinungsbild des Denkmalsbereiches einschl. der vom sachlichen Geltungsbereich erfassten baulichen Anlagen den Schutzvorschriften des BbgDSchG unterliegen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum – Abt. Denkmalpflege – weist in seinem Schreiben vom 10.01.2005 darauf hin, dass in

der Umgebung des Einzeldenkmals Wasserturm und der im Denkmalbereich liegenden historischen Villa Goethestraße/Parkstraße (Flurstück 47/1) auf eine zu starke bauliche Verdichtung zu verzichten ist, um diese beiden baulichen Anlagen im Denkmalbereich in ihrer Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Maßnahmen im Denkmalbereich unterliegen den Bestimmungen des BbgDSchG, insbesondere sei der § 9 – Erlaubnispflichtige Maßnahmen zu beachten. Nach § 2 (3) BbgDSchG unterliegt dem Schutz auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.

Auch der Landkreis Havelland – Bauordnungsamt / SG Bauleitplanung – fordert in seiner Stellungnahme vom 17.01.2005, die Bebaubarkeit des Flurstückes 47/2 auf einen Baukörper zu beschränken und auf die Festsetzung eines Baufeldes auf dem östlichen, zur Goethestraße hin gelegenen Teilstück zu verzichten. Damit könne zugleich die Ansicht der Villa auf dem Flurstück 47/1 und die Sichtachse zum Goethegymnasium geschützt werden. Insgesamt sei eine zu starke städtebauliche Verdichtung auf dem Flurstück zu vermeiden. Nebenanlagen und Garagen sind für den zur Goethestraße hin gelegenen Grundstücksteil auszuschließen.

Darüber hinaus weist der Landkreis in seiner v. g. Stellungnahme auf die Beachtung des ehemaligen Stadtgrabens hin. Der ermittelte Stadtgraben hat eine Breite von ca. 10 m und reicht bis ca. 4 m unter GOK. Der Füllboden besteht aus schluffigem Lockermaterial, das in ca. 2,3 m Tiefe in stark organisch angereichertes Material und in 2,8 m Tiefe in Faulschlammschichten übergeht. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Veränderungen bzw. Teilerstörungen befürchtet.

Aus v. g. Gründen wurde im laufenden Planverfahren das Baufenster auf den westlichen Teil des Flurstückes 47/2 reduziert und der östliche, an der Goethestraße liegende Teil, als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) umgrenzt. Sowohl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum – Abt. Denkmalpflege – Schr. v. 09.02.2005, als auch der Landkreis Havelland – Untere Denkmal-schutzbehörde – Schr. v. 08.02.2005, stimmen der geänderten Planung zu.

1.2.3.5 Altlastenverdachtsflächen

Im FNP ist das Areal des ehemaligen Heizhauses im Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um die Fläche „Getränkefachhandel und Pension Lehmann GmbH“. Eine Gefährdungsabschätzung soll demnach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.⁵

Im Rahmen der erneut durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im November / Dezember 2003 teilte der Landkreis Havelland, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, mit, dass die Flurstücke 86, 87, 88 und 89 im Altlastenkataster aufgeführt seien und eine verunreinigte Fläche mit einer Größe von insgesamt 500 m² vermutet würde.

Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Fechter GmbH (Falkensee) wurde das **Flurstück 86** der Flur 15 auf Kontaminationen im Oktober 1999 untersucht. Im Bereich der Werkstatt mit Montagegrube der ehemaligen Autoverwertung sind je drei Betonproben und Bodenproben entnommen worden. Die Betonproben analysierte man auf die Parameter Trockensubstanz und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Wegen der organoleptischen Unauffälligkeit der Bodenproben erfolgte keine weitere laboranalytische Untersuchung. Die MKW-Gehalte von zwei Betonproben überschritten jedoch den Zuordnungswert Z2 gemäß LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen

⁵ Quelle: „Flächennutzungsplan der Stadt Nauen – Erläuterungsbericht“, IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH, Endfassung August 2001

Reststoffen/Abfällen – (s. Anlage 3).⁶ Die Werkstadthalle wurde zwischenzeitlich abgerissen. Es wird vermutet, dass in diesem Zusammenhang die kontaminierten Bereiche des Betonfußbodens beseitigt wurden.

Für das **Flurstück 87** wurde mit dem Schreiben des Landkreises Havelland vom 03.04.2003 ein positiver Vorbescheid zur Umnutzung einer Scheune zum Wohnhaus erteilt. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Neben den v. g. Flurstücken sind die **Flurstücke 88 und 89** im Altlastenkataster – Registriernummer 0334633046 / 16.12.2003 – aufgeführt. Nach Aussage der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde handelt es sich weitgehend um Vermutungen aufgrund der bisherigen Nutzungen (Werkstatt und Heizhaus). Die genaue Lage der verunreinigten Fläche (lt. Altlastenkataster 500 m²) ist nicht bekannt. Auch ist nicht bekannt, ob es sich um „Flächen, deren Böden **erheblich** mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, handelt.

In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wird eine Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen sowie ein Hinweis zur Untersuchung der möglicherweise belasteten Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Entwurf eines Runderlasses des MSWV zum Umgang mit Bodenbelastungen v. Okt. 2003 ermöglicht es, erforderliche Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu überlassen. Diese Möglichkeit wird im Planverfahren berücksichtigt.

Das Heizhaus auf dem **Flurstück 300** wurde im Dezember 2004 abgerissen. In diesem Zusammenhang hat das Hoch-/Tiefbauamt des Landkreises als Veranlasser des Abrisses gemeinsam mit dem Umweltamt die Beprobung der Fläche des Heizhauses vornehmen lassen. Im Ergebnis wurde die Altlastenfreiheit auf dem Flurstück 300 (nördlicher Bereich) bestätigt (s. Vermerk Stadtkontor v. 20.04.2005).

1.2.3.6 Sonstiges

Die **technische Infrastruktur** ist weitgehend vorhanden.

Zwischen Parkstraße im Norden und Hamburger Straße im Süden verläuft durch das Plangebiet im Poetensteig ein Regenwasserkanal. Im Scheunenweg sind ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Auf dem Flurstück 126/14 (Wasserturm) befindet sich eine Trafostation.

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 19.11.2003 ist eine konkrete **Kampfmittelbelastung** für den Geltungsbereich nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle gem. Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV - unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Die Stadt Nauen ist gemäß **Landesentwicklungsplan (LEP eV)** dem engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin zuzuordnen. Ausgehend vom raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration steuert der LEP eV die Siedlungsentwicklung, indem er den engeren Verflechtungsraum als „Potentiellen Siedlungsbereich“ oder Bereich mit „Vorrangfunktion Ressourcenschutz, Freiraum und Regionalpark“ einteilt. Da Nauen an eine der radial verlaufenden Schienenstrecken angebunden und als Mittelzentrum vorgeschlagen ist, wird es im

⁶ Quelle: Ergebnis der Untersuchung, Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH vom 01.11.1999.

LEP eV als potentieller Siedlungsbereich festgelegt. Nauen gehört damit zu den Typ 1 Gemeinden, denen bis zum Jahr 2010 ein Bevölkerungszuwachs von 50 %, gemessen an der Einwohnerzahl von 1990, zugestanden wird. Mit dieser Ausweisung als „Potentieller Siedlungsbereich mit einem Handlungsschwerpunkt“ sind vor allem folgende, nicht abwägbare landesplanerische Ziele verbunden:

1.2 Potentielle Siedlungsbereiche

1.2.1 Siedlungserweiterungen sind in Gemeinden mit potentiell Siedlungsbereich zu konzentrieren. (...)

1.2.2. Innerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor Freiraumnutzungen. (...)

Im Erläuterungstext heißt es dazu:

„1.2.1 Trotz der mit Vorrang zu betreibenden Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen in den vorhandenen Siedlungsbereichen muss kurzfristig bedarfsgerecht Bauland für den Wohnungs- und Gewerbebau bereitgestellt werden. Die dafür notwendigen Arrondierungen und Siedlungserweiterungen sind auf die potentiellen Siedlungsbereiche zu konzentrieren. Sie stellen ein Angebot der Landesplanung dar, welches Gemeinden, Städten und Investoren zur Orientierung dienen und die Flächennachfrage im engeren Verflechtungsraum auf raumverträgliche Standorte lenken soll. Die ausgewiesenen Standorte sind Arbeitsplatzschwerpunkte, erfüllen in der Regel Zentrenfunktion und verfügen über eine gute Einbindung ins übergeordnete Straßen- und Schienennetz.“

Für diese Siedlungsgebiete soll auch in Zukunft die Erschließung mit einem Bahnanschluss gewährleistet werden. (...) In Hinblick auf die Regionalisierung der Bahn sind die wirtschaftlichen Erfordernisse des Bahnverkehrs bereits jetzt bei der Siedlungsentwicklung bzw. Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.“

Als Zentrum im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes gemäß LEP eV (Z 4.1.4) ist Nauen zugleich Handlungsschwerpunkt für die Erhaltung und Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur. Insbesondere folgende Handlungsgründe und Handlungsziele sind maßgeblich:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktion
- Ausgleich funktionaler Defizite
- Konzentration der Siedlungsentwicklung
- Gewerbliche Umstrukturierung / Revitalisierung.

Für das Plangebiet bestehen laut LEP eV keine Grünzäsuren und übergeordnete Grünverbindungen.

Im **Landesentwicklungsplan I** des Landes Brandenburg übernimmt Nauen die Funktion eines Mittelzentrums im Netz der zentralen Orte.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming** vom 18.12.1997 wurde mit der Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 30.05.2003 für nichtig erklärt. Mit Beschluss vom 09.10.2002 des Oberverwaltungsgerichtes Frankfurt/Oder wird der Regionalplan, welcher am 23.02.1998 genehmigt wurde, wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung obsolet. (Eine Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft als Träger öffentlicher Belange, soweit es nicht den in Aufstellung befindlichen Teilplan „Windenergienutzung“ vom 13.03.2003 berührt, ist ohne Grundlage.)

Der **Flächennutzungsplan – FNP** – der Stadt Nauen (Endfassung vom August 2001) stellt das Plangebiet östlich des Scheunenweges als allgemeines Wohngebiet, westlich des

Scheunenweges als Grünfläche mit einer integrierten Fläche für den ruhenden Verkehr mit hohem Grünanteil und an der Hamburger Straße als Mischgebiet dar. Die Fläche des ehemaligen Heizhauses ist als Altlastenverdachtsstandort gekennzeichnet. Der B-Plan wird aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Nauen (Stand: Fortschreibung 1999 / 2000) weist das Plangebiet im Bestand als Altstadtgebiet mit geringem Grünanteil aus und sieht im Entwurf für das Altstadtgebiet, wozu auch beide Seiten des Scheunenweges gerechnet werden, eine Aufwertung der historischen Straßen und Plätze, sowie den Erhalt und die Entwicklung von Gärten und Grünflächen im Randbereich vor. Das Plangebiet liegt innerhalb eines flächenhaften Bodendenkmals. Diese Angabe wurde nachrichtlich übernommen. Des Weiteren sind Grünverbindungen von der Altstadt zum Stadtpark sowie die Anlage prägender Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen in nordsüdlicher Richtung im Geltungsbereich geplant.

Entsprechend der Vierten **Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf** (4.GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. 01/2001 v. 25.01.2001) wird Nauen als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

Die folgenden aufgeführten Satzungen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden nachrichtlich übernommen.

Die **Denkmalbereichssatzung** Nauen wurde aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993 (GVBl. S. 398) und des § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311) von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen und trat am 07.10.1994 in Kraft. Das Plangebiet liegt fast vollständig in deren Geltungsbereich. Lediglich der südliche Bereich an der Hamburger Straße ist nicht erfasst.

Die **Sanierungssatzung** „Altstadt Nauen“ wurde am 25.10.2000 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen; sie trat am 17. November 2000 in Kraft. Die Grenzen des Sanierungsgebietes sind deckungsgleich mit den Grenzen des Denkmalbereichs.

Der Geltungsbereich der am 13.02.1992 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossenen **Erhaltungssatzung** für die „Altstadt Nauen“ wird im Westen durch den Scheunenweg begrenzt.

Am 22.03.2000 erließ die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen die **Baumschutzsatzung** zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern. Erhaltenswerte, stadtbildprägende Bäume im Geltungsbereich werden besonders gekennzeichnet.

Die **Stellplatzbedarfssatzung** ist seit dem 13.05.2005 und die **Stellplatzablösesatzung** seit dem 29.07.2005 rechtswirksam.

II Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss NAU 0020/94 vom 25.05.1994 (Beschluss-Nr. 055-94) eingeleitet, die Veröffentlichung erfolgte am 03.06.1994 in „Neue Nauener Nachrichten mit Amtsblatt der Stadt Nauen“.

Der Geltungsbereich, der innerhalb des im Oktober 1994 förmlich festgesetzten Denkmalschutzbereiches liegt, umfasste zu dieser Zeit eine Fläche von ca. 3,6 Hektar. Das damalige Verfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 28.01.1997 – 03.03.1997 sowie der parallel durchgeführten Trägerbeteiligung gestoppt, da sich die Stadt von ihrem damaligen Sanierungsträger, der auch die Planung erarbeitete, trennte und sich keine bauliche Entwicklung abzeichnete.

2001 beteiligte sich die Stadt Nauen an dem europäischen Architekturwettbewerb junger Architekten, EUROPAN 6. Im November 2001 und im Juni 2002 fanden im Rahmen des Wettbewerbes Workshops in Nauen statt. Die Architektinnen Tillmann und Schindler mit ihrem Entwurf „Scheune Neue Welt“ gingen als Siegerinnen hervor. Der Entwurf überzeugte durch seine klare Struktur und den eindrucksvollen Typus der Scheune, der in Anlehnung an die Bebauung die Charakteristik des ehemaligen Scheunenviertels aufgreift und ein eigenständiges neues Quartier formuliert. Der Kleingartenstreifen im Entwurf stellt eine kostengünstige Lösung für die Stadt dar, den Grünraum im Übergang zum Stadtpark zu gestalten.

Im Dezember 2002 wird der Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Sanierungsträger Stadtkontor auf 3,08 ha verkleinert, da ein Planungsbedarf für den nördlichen Bereich der Mauerstraße derzeit nicht erkennbar ist.

Der vorliegende Bebauungsplan „Scheunenweg“ wurde aus dem Siegerentwurf in Abstimmung mit den Architektinnen Tillmann und Schindler entwickelt.

II.2 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht verbunden, den westlichen Altstadtrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die städtebauliche Ordnung zu sichern. Gleichzeitig werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

Unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze wurde der vorliegende B-Plan „Scheunenweg“ überarbeitet:

- Entwicklung von Wohnbaustandorten unter Beachtung des raumordnerischen Grundsatzes einer bevorzugten Innenentwicklung und einer bedarfsgerechten Flächenentwicklung,
- Entwicklung als allgemeines Wohngebiet – WA – sowie als Mischgebiet – MI – entsprechend den Darstellungen des FNP bei max. 3 Vollgeschossen (BbgBO 2003),
- Erhalt und Aufwertung der landschaftsräumlichen und topografischen Besonderheiten unter Einbeziehung erhaltenswerter Teile der historischen Scheunenbebauung,
- Wiederherstellung des Gebietscharakters des Scheunenweges,
- Herstellung eines Übergangs vom dichtbebauten Altstadtdistrikt zum Stadtpark durch aufgelockerte Bebauung,
- Abrundung der historisch gewachsenen Ringbebauung an der Mauerstraße,
- Erhalt des denkmalgeschützten Wasserturms,
- Wiederherstellung und Erweiterung des öffentlichen Grünraumes am Altstadtrand und die Wiederherstellung der fußläufigen Anbindung des westlichen Stadtrandbereiches an die Altstadt,
- Erhaltung von wertvollem Baumbestand als stadtbildprägende Elemente,
- teilweise Nutzbarmachung der Brachflächen am Stadtpark zur Gartennutzung,

- Schaffung von Ergänzungs- und Ausweichflächen für den ruhenden Verkehr der Altstadt in direkter räumlicher und funktionaler Nachbarschaft.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegen der planerischen Zielsetzungen an der Wahrung der Naturpotentiale und der Weiterentwicklung des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, durchgrünte Neubebauung angrenzend an die vorhandene dichte Baustruktur zu ermöglichen.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, der südliche Teil an der Hamburger Straße als Mischgebiet und der westliche Bereich weitgehend als Grünfläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf – Sport - entwickelt werden.

II.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücke im Plangebiet am Poetensteig, südlich der Parkstraße, an der Goethestraße und überwiegend östlich des Scheunenweges soll als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet – WA – (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Zulässig sollen sein

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise dürfen errichtet werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sein.

Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung, in der Bauweise und den Höhenbezugspunkten erfordern eine Unterteilung des Geltungsbereiches in 9 Teilgebiete – WA¹ bis WA⁹ –.

Das nun als **WA¹** gekennzeichnete Baufenster zwischen Wasserturm und historischer Villa Parkstraße / Goethestraße wurde im laufenden Planverfahren auf Anregung des Landkreises sowie der Abt. Denkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums reduziert. Der östliche Bereich des Flurstückes 47/2 wird als „Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist“ gekennzeichnet. Künftig soll nur noch eine GRZ von 0,2 bei maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise für ein Einzelhaus zulässig sein. Aus Gründen des Schutzes des Baumaltbestandes wird von der Festsetzung eines Vorgartenbereiches in 3 m Breite abgesehen und zur Straße „Am Wasserturm“ eine Breite von 9 m berücksichtigt.

Im **WA²** wird die Kubatur der noch vorhandenen Doppelscheune durch Baulinien, eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen (BbgBO 2003) und die Traufständigkeit zur Straße gesichert.

Die als **WA³** festgesetzten Gebiete östlich des Scheunenweges entsprechen in der Kubatur und Anordnung den Ergebnissen des Wettbewerbs EUROPAN 6. Als Maß der baulichen Nutzung wird hier eine Grundfläche von 216 m² und eine Geschossfläche (GF) von 408 m² bei einer zwingenden Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen festgesetzt. In den traufständig zur Straße stehenden Scheunen sind maximal 3 Wohnungen zulässig. Die durch Baugrenzen festgesetzte Tenne in der Mitte des Gebäudes darf eine Breite von 3 Metern nicht unterschreiten.

Im **WA⁴** südlich der Parkstraße ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier als weitgefasste Baugrenzen vorgegeben, parallel zur Parkstraße wird ein mindestens 3 Meter breiter Vorgartenstreifen gesichert.

Das als **WA⁵** ausgewiesene Flurstück 126/14, auf welchem sich der Wasserturm befindet, erhält neben den durch Baugrenzen gesicherten Turm zum Schutz des Baumaltbestandes keine weiteren Baufenster. Textlich wird festgesetzt, dass in der 5. Ebene ein umlaufender Balkon mit einer Tiefe von maximal 1,10 m zulässig sein soll.

Im **WA⁶** und **WA⁷** ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen (BbgBO 2003) festgesetzt. Diese Wohngebiete erhalten ein durchgehendes Baufenster; eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Nur Einzel- und Doppelhäuser sollen zulässig sein. Die Unterscheidung in zwei Gebiete ist aufgrund des ansteigenden Niveaus des Weges „Zum Wasserturm“ erforderlich und wird durch zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte spezifiziert.

Das im **WA⁸** ausgewiesene Baufenster orientiert sich an der Bebauung der Mauerstraße. Die Beibehaltung der Bauflucht wird durch eine Baulinie gesichert. Zum Blockinnern und südlich wird die Bebauungsmöglichkeit durch eine Baugrenze vorgegeben. Durch die ausgeweitete Tiefe des Baufensters bis nahezu in die Mitte des Grundstücks soll die Kammstruktur der nördlich angrenzenden Bebauung ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 und einer maximalen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen (BbgBO 2003) bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Im laufenden Planverfahren wurde das Baufenster in Abstimmung mit dem Eigentümer des Flurstückes 300 zulasten der angrenzenden Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – in südliche Richtung auf 36,10 m erweitert.

Im **WA⁹** westlich des Poetensteigs ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine GRZ von 0,4 bei maximal 3 Vollgeschossen (BbgBO 2003) festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hier als weitgefasste Baugrenzen vorgegeben. Dadurch soll parallel zum Poetensteig ein mindestens 3 Meter breiter Vorgartenstreifen gesichert werden, der auch für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch Pkw notwendig ist.

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

WA ¹	max.	4,00 m
WA ² (Bestand)	max.	3,50 m
WA ³ - WA ⁴ und WA ⁶ – WA ⁹	max.	6,00 m.

Die Firsthöhen der Gebäude sollen generell mit einer Höhe von 10,00 m und im **WA¹** mit 8,00 m begrenzt werden.

Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils bestimmten in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkt.

Für den unter Denkmalschutz stehenden Wasserturm gelten diese Festsetzungen nicht.

Eine Ausnahme von den zulässigen Firsthöhen bilden technische Aufbauten, z.B. Dachaufbauten, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen und Einrichtungen dienen sowie Schornsteine, Antennen und Lüftungsanlagen; sie sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe zulässig.

Des Weiteren soll durch textliche Festsetzungen geregelt werden, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen in den WA nicht zulässig sein sollen,
- in den baulichen Anlagen des WA³ auf den Flächen ABCDA des 1. Vollgeschosses (Tenne) maximal 2 Stellplätze zulässig sind,
- auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des WA² und WA³ Stellplätze und Garagen unzulässig sind,
- die Flächen EFGHE im WA² und WA³ von Bebauung frei zuhalten sind.

Mischgebiet

Für das Grundstück an der Hamburger Straße 7 (teilweise Flurstück 72/2) soll als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet – MI – (gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt werden.

Das im **MI** ausgewiesene Baufenster orientiert sich an der Bebauung der Hamburger Straße. Die Beibehaltung der Bauflucht wird durch eine Baulinie gesichert. Dadurch entsteht ein Vorgartenbereich von 3,00 m Tiefe. An den Seiten und im rückwärtigen Bereich werden Baugrenzen festgesetzt, die eine Bebauungstiefe von 12,40 m sichern. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,55 und einer maximalen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen (BbgBO 2003) festgesetzt.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das westlich des Scheunenweges gekennzeichnete Baufenster entspricht im nördlichen Teilbereich in seinen Ausmaßen der noch vorhandenen Scheune mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 325 m² und maximal 2 Vollgeschossen (BbgBO 2003). Das Gebäude soll traufständig zum Scheunenweg erhalten bleiben. Südlich schließt sich auf den Flurstücken 56 und 57 ein Baufenster, eingefasst von Baugrenzen, mit einer Tiefe von 15,00 m an. Hier ist in Verbindung mit der unter Denkmalschutz stehenden Scheune ein „sportlichen Zwecken dienendes“ Gebäude (z.B. Sporthalle) geplant. Eine konkrete Planung der Anlage liegt noch nicht vor. Eine Nutzung der angrenzenden Freifläche ist für sportliche Aktivitäten nicht vorgesehen.

II.3.2 Immissionsschutz

In seiner Stellungnahme vom 4.12.2003 fordert das Amt für Immissionsschutz (Afl) beim Um- und Ausbau bzw. bei der Sanierung des Gebäudes im Mischgebiet – Hamburger Straße - bedingt durch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - Schallschutzmaßnahmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde aufgenommen. Mit Schreiben vom 11.08.2005 weist das LUA Brandenburg, Regionalabteilung West, darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 14 den Zusatz erhalten soll, dass diese Maßnahmen auch bei Sanierung, Um- und Ausbau ebenfalls notwendig sind.

Da im Zusammenhang mit Veranstaltungen der Freilichtbühne und einer Sporthalle auf der Fläche für den Gemeinbedarf westlich des Scheunenweges von einer Nutzung der öffentlichen Stellplätze im Scheunenweg auch zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgegangen wird, fordert das Afl ebenfalls Schutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmer. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die östlich des Scheunenweges Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den öffentlichen Parkplätzen abgewandten Gebäudeteilen zulässt.

II.3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich sollen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt werden. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Nutz- und Ziergärten – befinden sich westlich des Scheunenweges. Darüber hinaus soll die an die Scheunen angrenzende Fläche ebenfalls als Nutz- und Ziergarten angelegt und von baulichen Anlagen freigehalten werden. Für die öffentlichen Grünflächen westlich des Scheunenweges ist die Zweckbestimmung – Naturnahe Parkanlage – vorgesehen. Außerdem kann auf der Grünfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche ein Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre untergebracht werden. Eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – soll zwischen Poetensteig und Mauerstraße auf einer Teilfläche des Flurstückes 300 entwickelt werden.

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass

- auf den privaten Grünflächen „Nutz- und Ziergärten“ je Garten nur ein Gartenhaus mit maximal 10 m² Grundfläche in einem Abstand ab 10 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden darf,
- auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist,
- in den WA und dem MI eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist; Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig sind,
- die Flächen EFGHE im WA² und WA³ von Bebauung freizuhalten, als Nutz- und Ziergärten anzulegen und mit mindestens einem heimischen Baum der Pflanzenliste 1 oder zwei hochstämmigen Obstbäumen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen sind,
- die nördlichen Außenwände der Gebäude im WA² und WA³ ohne offenbare Fenster auszuführen und mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzenliste 3 zu begrünen sind; Belichtungs- und Belüftungselemente zulässig sind,
- auf den jeweiligen Baugrundstücken des WA¹, WA⁴ – WA⁹ und im MI je volle 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen ist, vorhandene Bäume mit einem Stammumfang (STU) ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, anrechenbar sind.

Der stadtbildprägende Baumbestand im Geltungsbereich ist als „erhaltenswerte Bäume“ im Plan gekennzeichnet und besonders zu schützen.

II.3.4 Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes bleibt bezüglich des Scheunenweges, der Parkstraße und der Mauerstraße unverändert.

Im Bereich des Poetensteiges und der Straße „Zum Wasserturm“ ergeben sich folgende Änderungen:

- Der südliche Abschnitt des Poetensteigs mit einer Länge von ca. 70 m im Plangebiet soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg – ausgebaut werden. Er dient lediglich der Erschließung der dort westlich angrenzenden Grundstücke; in südliche Richtung wird er bis zur Hamburger Straße als Fußweg (außerhalb des Plangebietes) fortgesetzt.
- Der mittlere Bereich des Poetensteiges wird wieder vollständig befahrbar sein und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.
- Der nördliche Bereich des Poetensteiges wird den östlich angrenzenden Grundstücken zugeordnet; ihre Erschließung erfolgt nun über die Straße „Zum Wasserturm“, die als Straßenverkehrsfläche in der vorhandenen Breite festgesetzt wird.

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Funktion und ihrer Ausbauparameter als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg – ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im mittleren Bereich beidseitig des Scheunenweges sind die Stellplätze im Bestand als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - ausgewiesen. Zusätzlich werden im Norden und Süden jeweils westlich des Scheunenweges ebenfalls öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Der Scheunenweg wird in das städtische Parkleitsystem eingebunden.

II.3.5 Gestalterische Festsetzungen

Um den Ergebnissen des Wettbewerbs EUROPAN 6 gerecht zu werden, sind insbesondere für die WA² und WA³ gestalterische Festsetzungen notwendig. So wird für die Gebäude am Scheunenweg (WA² und WA³) eine Traufständigkeit zur Straße festgesetzt.

Über textliche Festsetzungen wird darüber hinaus geregelt, dass

- in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig sein sollen,
- die Dacheindeckung im WA³ als keramische, matte, unglasierte Ziegeleindeckung im Normalformat aus kupferbraunen Ziegeln zu erfolgen hat; für die restlichen WA kann die Dacheindeckung in den Farben rot bis rotbraun erfolgen,
- Dachüberstände im Traufbereich 0,3 m und am Ortgang 0,1 m nicht überschreiten dürfen,
- Dachaufbauten im WA² und WA³ nicht zulässig sind; nur liegende Dachflächenfenster zu beiden Seiten des Daches sind zulässig,
- im WA² und WA³ die Fassadenflächen in einheitlichem, einfarbigem, unlackiertem Holz oder rotbraunen bis gelbbraunen Klinkern aus Vollstein auszuführen sind,
- die Eingangsbereiche im WA² und WA³ parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge zum straßenabgewandten Garten als unlackierte Holzschiebetore in einer Breite von 3,00 – 6,20 m und einer Höhe bis maximal 4 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, auszuführen sind; der Einbau einer Schlupftür ist zulässig,
- im WA² und WA³ straßenseitige Einfriedungen am Scheunenweg zwingend sind, neben einem Holzzaun mit offener Verlattung und einem geschlossenem Bretterzaun auch Mauern als Einfriedungen passend zum Farbton der Klinker der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von maximal 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig sind,
- sonstige Einfriedungen der Grundstücke der WA² und WA³ als Holzzaun mit offener Verlattung, einem geschlossenem Bretterzaun, Klinkermauern im Farbton der baulichen Anlage oder als Hecke in einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, entsprechend der Pflanzliste zulässig sind; Ausnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bezüglich der Höhe bis zu 2,00 m zulässig,
- Im WA⁵ (Wasserturm) in der 5. Ebene ein umlaufender Balkon mit einer Tiefe von max. 1,10 m zulässig sein soll.

II.3.6 Sonstige Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Im nördlichen Bereich des Poetensteiges wird für den Regenwasserkanal ein Leitungsrecht (Fläche J) in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung zugunsten der Stadt Nauen eingetragen.

Die Flächen des Plangebietes, die innerhalb der Sanierungs- und Denkmalbereichssatzung liegen, das Bodendenkmal östlich des Scheunenweges sowie der Wasserturm als Bau-
denkmal werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Entsprechend den Forderungen des Landkreises Havelland – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – sind die Flurstücke 86, 87, 88 und 89, Flur 15, im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB / PlanzV Nr. 15.12 zu kennzeichnen, da in diesem Bereich aufgrund der ehemaligen Nutzung verunreinigte Flächen vermutet werden. Darüber hinaus wird ein Hinweis mit folgender Regelung aufgenommen:

„Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flurstücken 86, 87, 88 und 89 (Teilbereich WA) Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen. Ergeben die Untersuchungen, dass Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (z.B. durch Werkstatt und Heizhaus) vorhanden sind, ist der Boden vor Beginn der Baumaßnahmen zu sanieren.“

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es insbesondere einerseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet auf optimierte Grundstücksverwertung und andererseits die im öffentlichen Interesse stehenden Belange der Bereitstellung von Wohnbauland, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung eines intakten Gemeinwesens zu berücksichtigen.

Grundlage für die Wiederaufnahme des B-Planverfahrens war der Architekturwettbewerb EUROPAN 6, dessen Siegerentwurf in gültiges Baurecht umgesetzt werden soll, sowie die Tatsache, dass der westlich der Altstadt gelegene Geltungsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die städtebauliche Ordnung zu sichern ist.

Um die Ergebnisse des Wettbewerbs zu erreichen, wurden u.a. Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise getroffen; am Scheunenweg (WA² - WA³) wird nur ein geringer individueller Spielraum für die bauliche Nutzung zugelassen.

II.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Wohngebiete WA¹ bis WA⁹

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Vorgaben des FNP. Um dem angestrebten Charakter des Wohngebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzung die Nutzung durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes. Der Ausschluss von Tankstellen ist dadurch begründet, dass die Errichtung einer Tankstelle der angestrebten städtebaulichen Zielsetzung zuwider laufen würde. Darüber hinaus sollen sie aufgrund der hohen Immissionen infolge der zu erwartenden höheren Verkehrsbelastung innerhalb des Wohngebietes ausgeschlossen werden. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, bleibt dennoch erhalten. Andererseits soll auch kein reines Wohngebiet festgesetzt werden, um eine zu große Einschränkung der Gebietsnutzung zu verhindern und beispielsweise die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Speisewirtschaften oder kleinen Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht stören, zu ermöglichen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie Betriebe des Beherbergungs-

gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) können zu einer Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzung und zur Versorgung der Bewohner beitragen.

Das bisherige WA⁴ wurde im laufenden Planverfahren in WA¹ (Flurstück 47/2) und WA⁴ (Parkstraße) geteilt. Das bisherige WA¹ wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Zum Schutz des Baumaltbestandes ist das Baufenster außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume angeordnet; es ermöglicht somit den Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes. Aus Gründen des Umgebungsschutzes für Baudenkmale gem. § 2 Abs. 3 BbgDSchG fordert die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Baudenkmalpflege, eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeit auf dem Flurstück 47/2 (nun WA¹). Durch die Reduzierung der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche auf den westlichen Grundstücksbereich kann die geforderte freie Sicht zur stadtbildprägenden und unter Denkmalschutz stehenden Villa auf dem Grundstück 47/1 sowie zum „Einzeldenkmal Wasserturm“ gesichert werden. Das Flurstück 47/2 wird angrenzend an die Goethestraße in einer Tiefe von 24 m aus v. g. Gründen als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ gekennzeichnet. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht eine „Nicht-Bebaubarkeit“ aus sonstigen städtebaulichen Gründen, d. h. ein Freihalten, um einen Anblick z. B. auf denkmalgeschützte Gebäude oder ein markantes Ortsbild zu ermöglichen.

Damit der Neubau auf dem Flurstück 47/2 gegenüber der stadtbildprägenden angrenzenden Villa nicht dominiert, ist entsprechend der Forderung des Landkreises, Untere Denkmalschutzbehörde, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren; zulässig soll sein: ein Einzelhaus mit max. 2 Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 4 m und einer Firsthöhe von 8 m sowie einer GRZ von 0,2. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf einen in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkt über DHHN. Das bisher geplante Maß der baulichen Nutzung wird zugunsten denkmalpflegerischer Aspekte reduziert; eine städtebaulich sinnvoll Bebauung unter Berücksichtigung des vorgegebenen Baufensters ist für den Eigentümer dennoch möglich. In diesem städtebaulich sensiblen Bereich wird dem Denkmalschutz gegenüber privaten Interessen der Vorrang gegeben.

Das im WA² durch Baulinien festgesetzte Baufenster östlich des Scheunenweges entspricht in seiner Grundfläche sowie der Geschossigkeit dem Ausmaß der noch existierenden, abgeleitet aus der Denkmalbereichssatzung unter Denkmalschutz stehenden Scheune; sie sollen durch diese Festsetzungen in ihrer Kubatur gesichert werden.

Die Baufenster im WA³ ebenfalls auf der östlichen Seite des Scheunenweges sind durch Baulinien, einer festgesetzten Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), der zwingenden Dreigeschossigkeit sowie der maximalen Anzahl von 3 Wohnungen aus den Vorgaben des Architekturwettbewerbes sehr genau abgeleitet. Die offene Bauweise entlang des Scheunenweges soll von der dicht bebauten Altstadt in den Grün- und Freiraum des Stadtparks hinüberleiten. Die Baufenster sind ohne Vorgartenbereich direkt am Scheunenweg angeordnet und nehmen so ein Merkmal der ursprünglichen historischen Bebauung auf.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude werden hinsichtlich ihrer Anzahl der Wohnungen beschränkt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit nur drei Wohneinheiten soll sicherstellen, dass der Gebietscharakter als Wohngebiet erhalten bleibt und eine maßvolle Einwohnerentwicklung erreicht werden kann.

Als Nutzungsmaß für die WA⁴, WA⁶ bis WA⁹ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossigkeit der öst-

lich liegenden Altstadt wird somit nicht überschritten und die Altstadt-Silhouette, vom Stadtpark aus gesehen, nicht verdeckt.

Aus diesem Grund und um Baukörper auszuschließen, die auf Grund ihrer Größe das Ortsbild beeinträchtigen können, wird generell für alle neu zu errichtenden Gebäude in den **WA³**, **WA⁴**, **WA⁶** – **WA⁹** die Traufhöhe auf 6,00 m und die Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf einen in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenbezugspunkt über DHHN, der für das jeweilige WA bestimmt wird. Erforderliche technische Aufbauten sind aus oben genanntem Grund bis zu einer Höhe von 1,00 m über Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

Die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken im Verhältnis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird durch die Bauweise, die aus städtebaulichen, landschaftsräumlichen oder baugestalterischen Gründen vorgegeben wird, geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden abgeleitet aus dem Bestand bzw. entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

So ist die geschlossene Bauweise im **WA⁸** aus der Umgebungsstruktur an der Mauerstraße außerhalb des Plangebietes abgeleitet.

Die offene Bauweise in den **WA³**, **WA⁴** und **WA⁹** soll einen fließenden Übergang von der dicht bebauten Altstadt zum offenen Gelände / Stadtpark in einer lockeren Bebauung ausdrücken. Im **WA³** sind daher nur Einzelhäuser in Form der Scheunen und in den **WA⁴** und **WA⁹** Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die **WA²**, **WA⁵** – **WA⁷** wurde keine Bauweise festgesetzt. Im **WA²** ist die Baufläche durch Baulinien vorgegeben; dadurch soll eine bauliche Anlage entsprechend dem Bestand der Scheune gesichert werden. Im **WA⁶** und **WA⁷** soll eine individuelle Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern die Verbindung zwischen der lockeren Bebauung am Scheunenweg und der geschlossenen Bebauung an der Mauerstraße herstellen. Im **WA⁵** ist ein sensibler Umgang mit dem unter Denkmalschutz stehenden Wasserturm und dessen Umgebung notwendig; daher werden keine weiteren Baufenster ausgewiesen und das Baufenster auf dem Grundstück 47/2 (**WA¹**) im laufenden Planverfahren reduziert.

Baulinien sollen dort festgesetzt werden, wo die zugrundeliegende Ordnungsvorstellung zur Gewährleistung einer einheitlichen Bauflucht, meist entlang des öffentlichen Straßenraumes, durchgesetzt werden soll. Bei einer Baulinie müssen Gebäude und bauliche Anlagen auf ihr zwingend errichtet werden.

Baugrenzen sollen dort festgesetzt werden, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Einbußen für die städtebauliche Struktur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann. Die Baugrenzen erlauben das Zurücktreten von baulichen Anlagen und ermöglichen so eine städtebaulich gewünschte individuelle Raumgestaltung. Für die Regelung der Abstandsflächen ist die Bauordnung für das Land Brandenburg maßgebend.

Die Baufenster im **WA²** und **WA³** sind direkt am Scheunenweg ohne Vorgartenbereich angeordnet und nehmen so ein Merkmal der ursprünglichen historischen Bebauung auf. Im **WA²** ist die bestehende Scheune durch Baulinien gesichert. Die Baufenster des **WA³** sollen durch Baulinien mit innen liegenden Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen entsprechen dem Siegerentwurf des EUROPAN 6 - Architekturwettbewerbes. Der Haustypus am Scheunenweg soll an die ursprüngliche Bebauung mit Scheunen erinnern. Die festgesetzte Tenne in der Mitte des Gebäudes darf eine Breite von 3 Metern nicht unterschreiten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen kann die Tenne jedoch nach Wunsch des Bauherren vergrößert und somit individuell gestaltet werden. Diese Festsetzung trifft auch für das 2. und 3.

Vollgeschoss zu, welche somit als Luftgeschosse im Bereich zwischen den Baugrenzen zu handhaben ist.

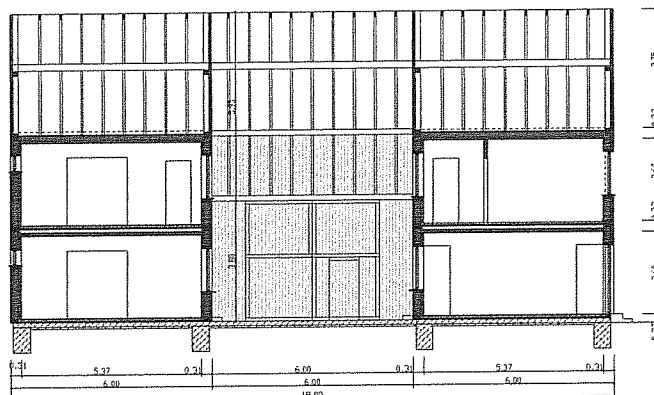


Abb. 1: Längsschnitt Scheune im WA³ mit Tenne⁷
- unmaßstäblich -

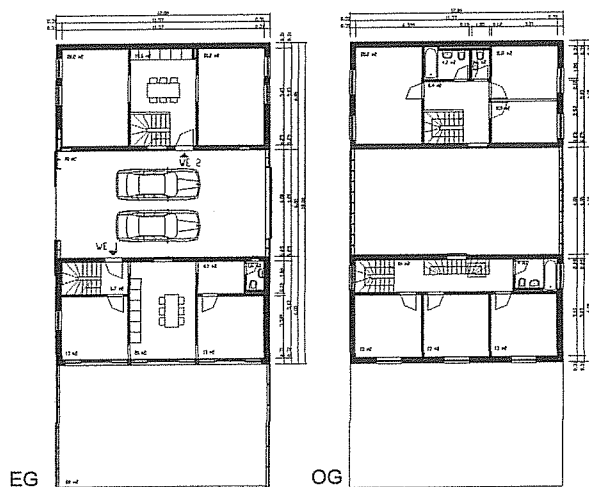


Abb. 2: Grundrisse Erd- und Obergeschoss mit Gartenhof und Tenne⁸
- unmaßstäblich -

Die textlichen Festsetzungen, die max. 2 Stellplätze im 1. Vollgeschoss (Tenne) des WA³ ermöglichen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA² und WA³ ausschließen, resultieren aus dem Ergebnis des Architekturwettbewerbes EUROPAN 6. Der Entwurf „Scheune Neue Welt“ sieht neben den neuen Scheunen mit jeweils 3 Wohneinheiten je Scheune 2 Stellplätze im Erdgeschoss (Tenne) vor. Weitere erforderliche Stellplätze sollen entsprechend den Vorschlägen des Wettbewerbs auf den dezentral angeordneten Plätzen beidseitig des Scheunenweges bzw. in den Parkbuchten entlang des Scheunenweges nachgewiesen werden. Die neuen Scheunen sollen jeweils eine Freifläche mit südlich angrenzendem Gartenhof erhalten. Aufgrund der ohnehin geringen Freifläche auf den Baugrundstücken im WA² und WA³ sind weitere Versiegelungen durch Stellplätze zu vermeiden.

⁷ Zur Verfügung gestellt durch Tillmann Schindler Architekten.

⁸ Zur Verfügung gestellt durch Tillmann Schindler Architekten.

Das **WA⁴** parallel zur Parkstraße erhält in Anlehnung an das Grundstück östlich außerhalb des Plangebietes an der Parkstraße einen Vorgartenbereich mit einer Tiefe von 3 m.

Auf dem Grundstück, auf welchem sich der Wasserturm befindet (**WA⁵**), werden keine weiteren Baufenster aus Gründen des Erhaltes des ortsbildprägenden Baumaltbestandes und zur Sicherung der Sichtbeziehungen zum Turm festgesetzt.

Im **WA⁶** und **WA⁷** liegt das Baufenster entsprechend der vorhandenen Bauflucht direkt an der Straße „Zum Wasserturm“ und ist dort durch Baulinie und im hinteren Bereich durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch soll der hintere Bereich der kleinen Grundstücke von Bebauung freigehalten, eine Nutzung als Garten ermöglicht und ein zusammenhängender Grünbereich zwischen der Bebauung an der Straße „Zum Wasserturm“ und des Scheunenweges geschaffen werden.

Um die Umgebungsstruktur an der Mauerstraße aufzunehmen und fortzusetzen, wird im **WA⁸** parallel zur Mauerstraße eine Baulinie festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters, gekennzeichnet durch Baugrenzen, geht bis ca. zur Mitte des Flurstücks und soll dadurch die Aufnahme der Kammstruktur der benachbarten, nördlich außerhalb des Plangebietes liegenden, bebauten Grundstücke ermöglichen. Im laufenden Planverfahren wurde das **WA⁸** zur Betonung des Altstadtcharakters und weiterer Fassung des Straßenraumes in südliche Richtung um 10 m erweitert.

Im südlichen Bereich des Poetensteiges (**WA⁹**) wird das vorgesehene Baufenster mit Vorgartenbereich festgesetzt. Eine Abweichung des von der ursprünglich direkt am Weg befindlichen Bebauung ist vertretbar, da der ehemalige Charakter des Poetensteiges bereits in den letzten Jahrzehnten aufgegeben wurde und diese Gliederung einer besseren Erschließung der Grundstücke (z.B. Zufahrt zu Garagen) dient.

Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes an der Hamburger Straße entspricht den Vorgaben des FNP.

Das Baufenster im **MI** ist 3,00 m von der Hamburger Straße zurückgesetzt und im vorderen Bereich durch Baulinien festgesetzt. Dadurch wird die Umgebungsstruktur der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Die Tiefe des Baufensters orientiert sich an dem vorhandenem Baukörper. Als Nutzungsmaß wird eine GRZ von 0,55 und eine Geschossigkeit von maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Geschossigkeit stellt einen Übergang von der südöstlich angrenzenden Bebauung (Hamburger Str. 5) mit vier Vollgeschossen (VG) zur nordwestlich des Grundstücks gelegenen Bebauung mit zwei VG (Hamburger Str. 11) dar und fügt sich somit in die Umgebung sehr gut ein.

Die Tiefe des Mischgebietes nimmt die Grundstückstiefe der nordwestlich angrenzenden Flurstücke auf.

Fläche für den Gemeinbedarf

Im laufenden Planverfahren zeigte sich, dass ein Bedarf an einer zentral gelegenen Turnhalle in Nauen besteht. Aus diesem Grunde sollen nun die Flurstücke 55, 56 und 57 westlich des Scheunenweges als Fläche für den Gemeinbedarf – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – festgesetzt werden. Die auf dem Flurstück 55 befindliche, unter Denkmalschutz stehende Scheune soll in die geplante sportliche Einrichtung einbezogen werden. Das auf den südlich angrenzenden Flurstücken 56 und 57 durch Baugrenzen gekennzeichnete Baufenster mit einer Tiefe von 15 m ermöglicht die Realisierung eines Neubaus, der sich der vorhandenen Scheune anpasst. Gestalterische Regelungen sowie Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplanverfahren nicht vorgegeben werden und sind auch nicht erforderlich, da die Bestimmungen des Denkmalschutzge-

setzes sowie die Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen zwingend zu beachten sind. Eine konkrete Planung liegt zur Zeit noch nicht vor.

Das Landesumweltamt Brandenburg (LUA), Regionalabteilung West, weist in seinem Schreiben vom 09.12.2004 darauf hin, dass eine Turnhalle im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sei. Forderungen bezüglich des Schallschutzes können derzeit noch nicht formuliert werden, da eine konkrete Planung zum Bau einer sportlichen Einrichtung noch nicht vorliegt. Eine Turnhalle sei jedoch in der Regel relativ unrelevant, da die Aktivitäten im Gebäude stattfinden. Beeinträchtigungen können jedoch durch die Nutzung der Parkplätze, insbesondere nach 22.00 Uhr, und durch größere Veranstaltungen mit regem Publikumsverkehr möglich sein. Eine Nutzung der Freiflächen durch sportliche Aktivitäten ist nicht vorgesehen.

Das LUA empfiehlt, im Baugenehmigungsverfahren den notwendigen Schallschutz zu prüfen. Sollte eine erweiterte Nutzung als Turn- und Mehrzweckhalle angestrebt werden, wäre zu prüfen, ob sich eine Mehrzweckhalle in das Plangebiet einfügt.

II.4.2 Immissionsschutz

In seiner Stellungnahme vom 04.12.2003 verweist das Amt für Immissionsschutz (heute: LUA Brandenburg, Regionalabteilung West) auf die Belastung des **Mischgebietes** durch **Verkehrslärm der Hamburger Straße**. Trotz zwischenzeitlich angelegter Umgehungsstraße ergaben überschlägige Berechnungen für die Hamburger Straße, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für ein Mischgebiet am Tage um ca. 8 dB(A) und in der Nacht um ca. 11 dB(A) überschritten sind. Aus diesem Grunde soll eine textliche Festsetzung regeln, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die den Lärmquellen der Hamburger Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 45 dB(A) bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 40 dB(A) aufweisen oder dass andere geeignete Vorkehrungen und Maßnahmen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen sind. Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster zur Hamburger Straße bzw. an den Seitenfassaden liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 auszustatten. Textlich ergänzt wurde, dass diese Festsetzung auch bei der Sanierung eines Gebäudes sowie bei Um- und Ausbauten zu berücksichtigen ist.

Auch die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten **öffentlichen Parkflächen** führen zu Störungen der Wohnruhe. So wurde durch das Afl überschlägig ermittelt, dass bei 1,5 Parkplatzbewegungen je Stunde am Tage der Beurteilungspegel z. B. für den großen Parkplatz von 55 dB(A) im gegenüberliegenden WA³ erreicht werden könnte. Bei Veranstaltungen in der Freilichtbühne kann von einer Nutzung der öffentlichen Parkplätze bei voraussichtlich maximal 8 Veranstaltungen im Jahr auch zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgegangen werden. Derzeit liegen weder Angaben zur Häufigkeit der Nutzung in der Nacht noch zu Parkplatzbewegungen je Stunde tags / nachts vor.

Nach Realisierung der Planung werden voraussichtlich insgesamt 74 öffentliche Stellplätze auf den Parkflächen (ohne Stellplätze im Straßenland) im Bereich Scheunenweg zur Verfügung stehen. Eine maximale Ausnutzung dieser Stellplätze wird voraussichtlich nur im Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Freilichtbühne – auch zwischen 22.00 Uhr und 6,00 Uhr – erreicht. In Abstimmung mit dem Afl sollte aus diesen Gründen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes textlich geregelt werden, dass für die Bebauung östlich des Scheunenweges Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den öffentlichen Parkplätzen abgewandten Gebäudeteilen zulässig sein sollen.

Durch diese vorgesehenen Festsetzungen können die schädlichen Auswirkungen des Individualverkehrs bestmöglich gemindert und die Wohnqualität erhöht werden.

Auch die westlich des Plangebietes in etwa 140 m Entfernung befindliche **Freilichtbühne** führt zu Lärmbelastungen im Geltungsbereich. Das Afl ermittelte die Lärmvorbelastung durch die Freilichtbühne auf das B-Plangebiet überschlägig mit folgendem Ergebnis: Die Lautstärke der Musikveranstaltungen muss nach der Freizeitlärmrichtlinie auf den Schalleistungspegel begrenzt werden, der die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den am stärksten betroffenen Wohnhäusern sicherstellt (für seltene Ereignisse: Tag 70 dB(A), Ruhezeiten 65 dB(A), Nacht 55 dB(A)). Durch die Topografie und die Richtwirkung der Lautsprecher sind die am stärksten betroffenen Orte nicht mit den nächstgelegenen Orten gleichzusetzen. Entscheidend für die Beurteilung des B-Planes ist, dass kein geplantes WA stärker belastet werden darf, als ein schon vorhandenes Wohnhaus; d. h. eine heranrückende Wohnbebauung würde den Betreiber in seinen Rechten beeinträchtigen. Die Simulation einer Rockveranstaltung zeigte, dass der mittlere Bereich des B-Plangebietes eine heranrückende Wohnbebauung darstellt.

Im weiteren Planverfahren zeigte sich, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Freilichtbühne bereits Wohnbebauung auf den Grundstücken Parkstraße 17 und 30 sowie im Goetheweg auf den Flurstücken 109, 110/6 und 110/7 befindet. Die geplante Wohnbebauung am Scheunenweg wird somit nicht stärker durch Konzerte in der Freilichtbühne belastet als die schon vorhandene Wohnbebauung.

In Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz kann das Planverfahren aus v. g. Gründen wie beabsichtigt weitergeführt und die Wohnbebauung am Scheunenweg realisiert werden. Im Übrigen wird ohnehin ein bestmöglicher Schutz der Wohnbebauung am Scheunenweg durch die textliche Festsetzung zur Ausrichtung der Schlaf- und Kinderzimmer im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkflächen am Scheunenweg erreicht.

II.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich sollen private und öffentliche Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Die geplanten **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung – Naturnahe Parkanlage – befinden sich zwischen Scheunenweg und Stadtpark und stellen somit auch eine Sicherung der Hangkante dar, die aufgrund ihrer historischen und landschaftsprägenden Bedeutung als noch erlebbarer Randbereich der Nauener Platte zu erhalten ist. Die derzeit mangelhafte Anbindung der Altstadt an den Stadtpark kann durch die Gestaltung von attraktiven Verknüpfungswegen für Fußgänger verbessert werden. Die öffentliche Grünfläche zwischen Poetensteig und Mauerstraße ist als Parkanlage zu gestalten und kann Gestaltungselemente der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (kombiniert mit einer Stellplatzanlage) außerhalb des Geltungsbereiches aufnehmen. Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sollen das Grünflächendefizit der Altstadt ausgleichen.

Die **privaten Grünflächen** sind mit der Zweckbestimmung – Nutz- und Ziergärten – geplant. Die Gartenfläche stellt zum einen für die Stadt eine kostengünstige Lösung dar, den Grünraum im Übergang von der lockeren Bebauung am Scheunenweg zum Stadtpark zu gestalten und soll zum anderen als Ausgleich für fehlende wohnungsnahen Grünflächen dienen. Durch eine textliche Festsetzung wird je Garten ein Gartenhaus von maximal 10 m² Grundfläche in einem Abstand ab 10 Metern zur Straßenbegrenzungslinie ermöglicht. Diese Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar etc. Zum Schutz der Hangkante sollen im Übergangsbereich zum Stadtpark Flächen mit Bindungen für Bepflan-

zungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, des Bodens sowie des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Sie sind aus der Bestandsaufnahme und -bewertung im Rahmen des Grünordnungsplanes sowie den planerischen Vorgaben abgeleitet und dienen auch der Weiterentwicklung des Ortsbildes; eine bessere Einbindung der Neubebauung in die Landschaft wird erreicht.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes NAU 20/94 „Scheunenweg“ wurde 1995 ein Grünordnungsplan (GOP) für das Gebiet erarbeitet. Damit werden verschiedene Planungsziele verfolgt, die aus bisherigen Planungen für die Altstadt, insbesondere aus dem Baufeldkonzept für den betreffenden Bereich entwickelt wurden. Ziel dieser Planungen ist es, den westlichen Altstadtrand unter weitgehender Wahrung seines Charakters und seiner stadt- und landschaftsräumlichen Qualitäten neu zu ordnen. Die Inhalte des vorhandenen GOP fließen in die weitere Planung ein.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) am 18.12.2002 ist eine Überarbeitung bzw. eine Weiterführung des GOP nicht erforderlich. Der Geltungsbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen, das heißt Baumaßnahmen können derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB im Geltungsbereich durchgeführt werden; dies wurde durch das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland mit Schreiben vom 12.12.2003 bestätigt. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB legt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Scheunenweg“ schreibt die bereits bestehenden Baurechte fest bzw. reduziert ggf. bestehende Baurechte. Erstmalige bauliche Nutzungen in relevantem Umfang bzw. Erweiterungen der bestehenden baulichen Nutzbarkeiten in beachtlichem Umfang werden durch die Aufstellung des B-Planes nicht begründet. Eine Ausgleichspflicht bei der Überplanung des schon bestehenden Baurechts ist nicht abzuleiten. Dennoch werden grünordnerische Festsetzungen aus stadtgestalterischen Gründen aufgenommen.

Das Plangebiet soll überwiegend zu einem Wohnstandort im Grünen entwickelt werden. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,2 und 0,4 bzw. einer GR von 216 m². An der Mauerstraße soll die vorhandene geschlossene Bauweise aufgenommen werden. Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen unterstützen diese städtebauliche Zielsetzung. Durch die zulässige geringfügige Versiegelung im Geltungsbereich kann ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der „Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ (Beschluss 22.03.2000) können sowohl Baumbestand als auch Gehölze weitgehend erhalten bleiben. In den WA¹, WA⁴ bis WA⁹ sind je volle 300m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume mit einem STU ab 30 cm in einer Höhe ab 130 cm angerechnet werden können. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Eine bessere Einbindung der baulichen Anlagen bzw. eine Minderung des Eingriffes ins Landschaftsbild wird erreicht.

Darüber hinaus werden im Plan besonders erhaltenswerte Bäume, die für die Stadtsilhouette sehr prägend und daher von besonderer Bedeutung sind, festgesetzt.

Weitere zeichnerische und textliche Regelungen betreffen Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung der Naturpotenziale. So sind aus der Bestandsaufnahme und -bewertung sowie den planerischen Vorgaben und den allgemeinen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende landschaftsplanerische Ziele für den Geltungsbereich abzuleiten:

- Begrenzung der überbaubaren Flächen, Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß,
- weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes,
- zusätzliche Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen,
- zusätzliche Begrünung geeigneter Außenwandflächen,
- Ausführung der erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen in luft- und wasser-durchlässiger Bauweise.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers vor Ort versickern kann und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Diese Maßnahme bindet teilversiegelte Flächen in das Ortsbild ein und wirkt sich positiv auf das Kleinklima und die Fauna aus.

Festsetzungen, die die WA² und WA³ entlang des Scheunenweges betreffen, sind aus dem Siegerentwurf des Architekturwettbewerbes EUROPAN 6 abgeleitet. So ist eine Bepflanzung der nördlichen Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen festgesetzt, um die ohne offenbare Fenster ausgeführten Nordwände der Scheunen besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Außerdem ist aus diesem Grund auf den südlich an die Scheunen anschließenden Freiflächen (EFGHE), welche als Nutz- und Ziergärten zu gestalten sind, mindestens ein heimischer Baum der Pflanzenliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste 2 zu pflanzen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz- und Ziergärten“. Dadurch soll die Hangkante des westlich angrenzenden Stadtparks geschützt und gesichert werden, da sie den historischen Übergang von der Luchlandschaft direkt zum Altstadtgebiet kennzeichnet und einen Bereich mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild darstellt; hier ist die markante Hangkante der Nauener Platte noch erlebbar. Die Bereiche der Hangkante ohne Erhaltungsbindung sind öffentliche Grünflächen und unterliegen einer Selbstbindung der Stadt, so dass auch hier die Hangkante erhalten und geschützt werden kann; eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich.

Zu den textlichen „Grünfestsetzungen“ gehört eine Liste der Pflanzen, die zur Erhaltung des Siedlungscharakters im Plangebiet geeignet sind und die die Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzenarten sichert.

II.4.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen Hamburger Straße, Parkstraße und Mauerstraße an den Stadtkern sowie das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Ausbau des Scheunenweges wurde im Juni 2001 abgeschlossen.

Die verkehrliche Situation für die innere Erschließung des Plangebietes bleibt bezüglich des Scheunenweges, der Parkstraße und der Mauerstraße unverändert.

Im Bereich des Poetensteiges und der Straße „Zum Wasserturm“ ergeben sich folgende Änderungen:

- Der in der vorhandenen Breite von 3 bis 5 Metern als Wohnweg festgesetzte südliche Abschnitt des Poetensteigs im Plangebiet dient lediglich der einseitigen Erschließung der dort westlich, derzeit 5 angrenzenden Baugrundstücke und wird nach Süden als Fußweg (außerhalb des Plangebietes) fortgesetzt. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist aufgrund der vorgesehenen angrenzenden Nutzung der Grundstücke als all-

gemeines Wohngebiet ausgeschlossen. Aufgrund der geringen Breite und der Kürze des Wohnweges (ca. 70 m) kann auf eine Wendemöglichkeit verzichtet werden.

- Der mittlere Bereich des Poetensteiges soll in seiner ehemaligen historischen Führung wieder vollständig befahrbar sein und als Straßenland in der gewidmeten Breite den Verkehrsflächen wieder zugeführt werden. Die derzeitige Privatnutzung ist aufzugeben.
- Der nördliche Bereich des Poetensteiges wird den östlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 51/2, 95 - 100) zur Vergrößerung zugeordnet. Die Erschließung erfolgt nun über die Straße „Zum Wasserturm“, welche als Straßenverkehrsfläche in ihrer vorhandenen Breite festgesetzt wird.

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend ihrer Funktion und ihrer Ausbauparameter als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg – ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Teilfläche des Flurstückes 72/2 im Bereich Scheunenweg / Ecke Hamburger Straße, welche sich in Privateigentum befindet, wird als Gehweg genutzt. Straßen- und Wegeflächen, die vor dem 15.06.1992 öffentlich benutzbar und begehbar waren, gelten gemäß § 48 Brandenburgisches Straßengesetz als öffentlich gewidmet; es handelt sich hierbei um eine öffentliche Last auf diesem Grundstücksteil. Zur Sicherung dieser Ecksituation ist ggf. die Übernahme dieser Fläche durch die Stadt Nauen erforderlich.

Die westlich und östlich des Scheunenweges geplanten **öffentlichen Parkflächen** werden aufgrund des Stellplatzmangels in der Altstadt ausgewiesen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von Ergänzungs- und Ausweichflächen für den ruhenden Verkehr der Altstadt in direkter räumlicher und funktionaler Nachbarschaft Rechnung getragen. Auch für die Besucher der Freilichtbühne im Stadtpark stehen die ausgewiesenen Stellplätze entlang des Scheunenweges zur Verfügung. Es können zu den bereits im mittleren Bereich der Straße bestehenden Stellplätzen circa 52 weitere errichtet werden. Diese dienen auch als Ersatz für die längerfristig wegfallenden 46 Garagen westlich des Scheunenweges.

Die östlich des Scheunenweges gelegene öffentliche Parkfläche mit derzeit 18 Stellplätzen wird aufgrund der Siegerentwürfe des Architekturwettbewerbes EUROPAN 6 zugunsten des südlich angrenzenden WA³ um ca. 2 m verkleinert, so dass ca. 4 Stellplätze aufgegeben werden müssen.

Auf dem gegenüberliegenden öffentlichen Parkplatz westlich des Scheunenweges befinden sich 8 Stellplätzen.

Insgesamt werden nach Festsetzung des B-Plans auf den öffentlichen Parkflächen im Geltungsbereich ca. 74 Stellplätze zur Verfügung stehen; die Stellplätze parallel zur Verkehrsfläche des Scheunenweges wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Die Parkmöglichkeiten des Scheunenweges sollen künftig in das Parkleitsystem der Stadt Nauen eingebunden werden.

Südlich angrenzend an die Parkanlage zwischen Mauerstraße und Poetensteig ist außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 300 eine Stellplatzanlage mit ca. 69 Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter des Kreishauses Nauen sowie für Dienstfahrzeuge des Landkreises geplant.

In seiner Stellungnahme vom 11.12.2003 weist der Landkreis Havelland darauf hin, dass Interesse an einer Erweiterung der Stellplatzanlage am Poetensteig auf dem Flurstück 300 bestehe. Bei der Festlegung des Geltungsbereiches des B-Planes wurde die Fläche der Stell-

platzanlage – Kreishaus Nauen –, die gemäß Baugenehmigung des Landkreises vom 18.06.2001 auf dem Flurstück 300, Flur 15, angelegt werden soll, bereits berücksichtigt. Die angesprochene Erweiterung der Stellplatzanlage unter Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – ist nicht bekannt und entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nauen.

Die **technische Infrastruktur** ist im Geltungsbereich weitgehend vorhanden. Im Bereich des Poetensteiges und der Straße „Zum Wasserturm“ verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Regenwasserkanal. Die derzeitige Trassenführung ist in der Planzeichnung erkennbar. Um eine sinnvolle Bebauung auf dem Flurstück 51/2 zu ermöglichen, soll bei Sanierung des überwiegend maroden Regenwasserkanals die Trassenführung in Richtung westlicher Flurstücksgrenze verschoben werden. Die westliche Baugrenze wird nun in einem Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Da der Regenwasserkanal künftig auf Privatgrundstücken verlaufen soll, wird ein Leitungsrecht (J) zugunsten der Stadt Nauen als Betreiber berücksichtigt.

Beim Bau des Scheunenweges wurde bereits die erforderliche technische Infrastruktur im Straßenraum berücksichtigt. Sollten weitere Wasser- und Abwasserkanäle zur Erschließung der Baugebiete erforderlich werden, sind diese ebenfalls im öffentlichen Straßenraum anzulegen.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 54 BbgWG auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern und sammelt sich in Teilen des Geltungsbereichs im vorhandenen Regenwasserkanal. Ggf. ist eine Gewässerbenutzung in diesem Zusammenhang bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2003 darauf hin, dass für die Bemessung von Versickerungsanlagen der unterlagernde Geschiebemergel, der keine günstigen Wasserdurchlässigkeitseigenschaften besitzt und zur Bildung von Schichtenwasser auf seiner Oberfläche führt, maßgeblich sei. Dieser Hinweis ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

II.4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen bezüglich des Daches (Form, Neigung, Eindeckung, Überstände) in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind aus der „Sanierungssatzung der Altstadt Nauen“ vom 25.10.2000 weitgehend abgeleitet, in dessen Geltungsbereich das B-Plangebiet liegt.

Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten, die Materialvorgabe der Fassaden und Einfriedungen sowie die Gestaltung der Eingangsbereiche der Scheunen in den WA² und WA³ ist aus den Wettbewerbsergebnissen von EUROPAN 6 abgeleitet. Dadurch soll der ehemalige Charakter des Scheunenweges, der in seiner historischen Bebauung mit Scheunen aus Klinkerfassaden mit Holztoren bestand, zurückgewonnen und ein eigenständiges Flair entwickelt werden.

Zur Wahrung und Wiederherstellung des ehemaligen Charakters der Bebauung am Scheunenweg sind alle Gebäude entlang der Straße traufständig zu errichten

II.4.6 Sonstige Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

Die Flächen des Plangebietes, die innerhalb der Sanierungs- und Denkmalbereichssatzung liegen, das Bodendenkmal östlich des Scheunenweges sowie der Wasserturm als einzelnes Baudenkmal werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Landkreis Havelland verweist in seiner Stellungnahme vom 11.12.2003 auf eine Altlastenfläche im Geltungsbereich, die im Altlastenkataster unter der Nr. 0334633046 registriert ist. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 86, 87, 88 und 89, Flur 15, auf denen eine verunreinigte Fläche mit einer Größe von 500 m² vermutet wird; dieser Vermutung wurde aufgrund der bisherigen Nutzung (Werkstatt / Heizhaus) in das Altlastenkataster aufgenommen. Ein Gespräch mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde am 11.03.2004 ergab, dass die genaue Lage der vermuteten Altlasten nicht bekannt ist. Auch ist nicht bekannt, ob es sich um „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ handelt.

Generell sollte vor Realisierung der angestrebten Bebauung auf den v. g. Flurstücken Bodenuntersuchungen und ggf. Bodensanierungen durchgeführt werden. Aus diesem Grunde sind entsprechend den Forderungen des Landkreises Havelland – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – die Flurstücke 86, 87, 88 und 89, Flur 15, im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB / PlanzV Nr. 15.12 zu kennzeichnen.

In Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wird darüber hinaus ein Hinweis mit folgender Regelung aufgenommen:

„Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flurstücken 86, 87, 88 und 89 (Teilbereich WA) Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen. Ergeben die Untersuchungen, dass Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (z.B. durch Werkstatt und Heizhaus) vorhanden sind, ist der Boden vor Beginn der Baumaßnahmen zu sanieren.“

Dieses Vorgehen wurde unter Berücksichtigung des Punktes 2.1.4 „Auswirkungen auf das weitere Planverfahren und den Planinhalt“ des Entwurfs eines Runderlasses des MSWV zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren v. Oktober 2003, vereinbart. Hiernach ist die Kennzeichnung der Bodenbelastung im Bauleitplan und Weiterführung des Verfahrens, soweit das Gebot der Konfliktbewältigung es zulässt, erforderliche Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu überlassen, zulässig. Darüber hinaus wird betont, dass „eine Weiterführung des Verfahrens mit dem bisherigen Planinhalt möglich ist, wenn durch Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist.“

Da mit Ausnahme des Flurstückes 87 alle Flurstücke der öffentlichen Hand zuzuordnen sind, ist davon auszugehen, dass im Zuge der erforderlichen Abrissmaßnahmen bzw. Entsiegelung der Flächen die entsprechenden Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchgeführt werden. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde empfiehlt im Zusammenhang mit Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen eine Oberflächenbeprobung in einer Tiefe von 35 cm durchzuführen.

Das Erfordernis eine entsprechende Untersuchung und ggf. Sanierung auf dem Privatflurstück 87 zwingend durchzuführen, ist als Bestandteil der Abriss- bzw. der Baugenehmigung aufzunehmen. Im Übrigen liegen alle Altlastenverdachtsflächen im Sanierungsgebiet, so dass die Durchführung der v. g. erforderlichen Maßnahmen als gesichert angesehen werden kann.

Das Flurstück 86, ehemals Werkstatt mit kontaminiertem Betonfußboden, wurde zwischenzeitlich geräumt. Auf telefonische Anfrage teilte das Büro Dr. Fechter GmbH mit, dass von der Beseitigung der Kontamination auszugehen sei; eine schriftliche Bestätigung liegt jedoch nicht vor. Aus diesem Grunde soll auch dieses Flurstück in die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche einbezogen werden.

Nach durchgeführter Untersuchung und ggf. Sanierung der Böden kann nach Einschätzung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde die beabsichtigte Nutzung als allgemeines Wohngebiet realisiert werden.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, vermutlich nicht zu erwarten.

III.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Geltungsbereich liegen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG vor. Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

U. Kuschnerus verweist in seinem Buch „Der sachgerechte Bebauungsplan“ darauf, dass „die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Anwendung in fachlichen Zulassungsverfahren für Einzelvorhaben konzipiert sei. In diesem Anwendungsbereich ist sie dem fachlichen Zulassungsverfahren als ein auf die Bedürfnisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeschnittenes Folgenbewältigungssystem aufgesattelt. Für die Bauleitplanung hat der Gesetzgeber demgegenüber ausdrücklich festgelegt, dass die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB eingebunden ist. Insoweit legt § 1a Abs. 2 BauGB nunmehr ausdrücklich fest, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist.“

Da im Geltungsbereich Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, entfällt die Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Im Übrigen werden Natur und Landschaftsbild durch die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes geschützt (Sicherung der Hangkante, Festsetzung von erhaltenswerten Baumbestand), wieder hergestellt (Entsiegelung des Areals des ehemaligen Heizhauses, Herstellung zusammenhängender Grünverbindungen) und aufgewertet (zusätzliche Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung).

III.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Es liegen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da das Plangebiet nach § 34 BauGB (Innenbereich) behandelt wird. Es ist nicht beabsichtigt, bestehende bauliche Nutzbarkeiten in beachtlichem Umfang zu erweitern.

Dennoch werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt, um das Landschaftsbild zu schützen und aufzuwerten.

Zur **Vermeidung** werden folgende Regelungen aufgenommen:

- Sicherung von erhaltenswerten Bäumen, die die Stadtsilhouette sehr prägen und daher von besonderer Bedeutung sind,

- Sicherung der Hangkante zum Stadtpark, da sie den historischen Übergang von der Luchlandschaft direkt zum Altstadtgebiet kennzeichnet und einen Bereich mit sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild darstellt; hier ist die markante Hangkante der Naener Platte noch erlebbar,
- Sicherung der Grünflächen westlich des Scheunenweges als Nutz- und Ziergärten bzw. als öffentliche naturnahe Parkanlagen,
- möglichst „naturschonende“ Festsetzungen auf den Baugrundstücken durch Verschiebung der Baufenster z.B. außerhalb des Kronentraufenbereiches und dadurch Erhalt von Bäumen,
- möglichst „naturschonende“ Festlegung der Standorte der Baufenster, z.B. „Blockrandbebauung“ im nördlichen und südlichen Bereich und dadurch Schaffen eines zusammenhängenden grünen Innenbereiches sowie Verzicht auf weitere Baufenster auf dem Grundstück des Wasserturms (Flurstück 126/14).

Um die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild besser einzufügen und dieses aufzuwerten, werden folgende Festsetzungen zur **Minderung** möglicher Beeinträchtigungen aufgenommen:

- Ausführung von erforderlichen Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Teilversiegelung),
- Begrünung der nördlichen Außenwandflächen im WA² und WA³ durch selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen,
- Freihaltung der Flächen EFGHE von Bebauung in den WA² und WA³ und Anlage dieser als Nutz- und Ziergärten mit Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum (STU 14/16 in 1,30 m Höhe) oder zwei hochstämmigen Obstbäumen (STU 10/12 in 1,30 m Höhe),
- Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum (STU 14/16 in 1,30 m Höhe) oder zwei hochstämmigen Obstbäumen (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) in den WA¹, WA⁴ – WA⁹ und im MI je volle 300 m² Grundstücksfläche,
- Anrechenbarkeit von vorhandenen Bäumen ab einem Stammumfang von 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m,
- Erhaltung und Nachpflanzung des Vegetationsbestandes bei Abgang auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Beschränkung der Größe von Gartenhäusern auf eine Grundflächen von 10 m²,
- Anlage der öffentlichen Parkfläche auf der bereits versiegelten Fläche des Garagenkomplexes und teilweise Entsiegelung dieser Fläche,
- Entsiegelung und Begrünung der durch das ehemalige Heizhaus genutzten Freiflächen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Realisierung baulicher Anlagen, wie:

- Nutzung schadstoff- und geräuscharmer Baumaschinen und –fahrzeuge,
 - Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme auf höchstens 5 m allseitig über die Baukörperfläche hinaus,
 - Sicherung und Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens,
 - Bodenlockerung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen
- sind im B-Plan nicht festsetzbar bzw. sind durch andere Rechtsgrundlagen geregelt; sie sollen bei der Baudurchführung Beachtung finden.

III.2.2 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, Nr. 92/43/EWG) sind schützenswerte Biotope und Arten im Geltungsbereich nicht bekannt.

III.2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet; eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus diesem Grunde nicht durchzuführen.

III.3 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung, z.B. Veränderungssperre und Vorkaufsrecht der Gemeinde wurden nicht durchgeführt.

III.4 Bodenordnung

In Teilbereichen des Bebauungsplanes sollen durch Baulandumlegung als bodenordnerische Maßnahme Baugrundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die entsprechende, vorgesehene Nutzung geeignet sind. Unter Umständen kann ein Umlegungsverfahren erforderlich werden, wenn eine Einigung über die Neuordnung und Neugestaltung der Grundstücke auf privatrechtlichem, freiwilligem Wege nicht realisierbar ist.

III.5 Grunderwerb

Eine Teilfläche des Flurstückes 72/2 im Bereich Scheunenweg / Ecke Hamburger Straße, welches sich in Privateigentum befindet, wird als Gehweg genutzt. Straßen- und Wegeflächen, die vor dem 15.06.1992 öffentlich benutzbar und begehbar waren, gelten gemäß § 48 Brandenburgisches Straßengesetz als öffentlich gewidmet; es handelt sich hierbei um eine öffentliche Last auf diesem Grundstücksteil. Zur Sicherung dieser Ecksituation ist ggf. die Übernahme dieser Fläche durch die Stadt Nauen erforderlich.

IV Verfahren

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss NAU 20/94 vom 25.05.1994 (Beschluss-Nr. 055-94) eingeleitet; der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.1994 ortsüblich in „Neue Nauener Nachrichten mit Amtsblatt für die Stadt Nauen“ bekannt gemacht.

Die Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erfolgte mit Schreiben vom 16.05.1995.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte als Bürgerversammlung zum Entwicklungskonzept zum Baufeld 10/12 am 06.04.1995. Äußerungen der Bürger flossen unter Abwägung in das Planverfahren ein.

Mit Schreiben vom 04.05.1995 bat man die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Vorentwurf. Der Grünordnungsplan (GOP, Fassung vom Mai 1995) wurde mit Schreiben vom 28.06.1995 nachgereicht.

In Übereinstimmung mit den Forderungen des GOP bezüglich der Eingriffsminimierung und den Forderungen der Denkmalpflege zum Erhalt des ehemaligen Wallgrabens überarbeitete man den Entwurf und legte ihn im November 1995 der Stadt Nauen vor.

Ein positiver Bescheid des Baudezernats zu einer Bauvoranfrage sowie neue Stellungnahmen der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde erforderten 1996 eine erneute Überarbeitung.

In ihrer Sitzung am 11.12.1996 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen den Entwurf zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Verfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 28.01.1997 – 03.03.1997 sowie der parallel durchgeführten Trägerbeteiligung gestoppt, da sich die Stadt von ihrem damaligen Sanierungsträger, der auch die Planung erarbeitete, trennte; eine bauliche Entwicklung war nicht zu erkennen.

Nach der Beteiligung der Stadt Nauen am Architekturwettbewerb EUROPAN 6 im Jahr 2001 wurde das Verfahren im Dezember 2002 wieder aufgenommen und der Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Sanierungsträger Stadtkontor modifiziert. Eine Verkleinerung auf 3,08 ha erfolgte, da im Wesentlichen für die Flurstücke im nördlichen Bereich der Mauerstraße kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Nach Überarbeitung des Entwurfs fasste die Stadtverordnetenversammlung am 22. Oktober 2003 einen erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Mit Schreiben vom 13. November 2003 wurden die Träger öffentlicher Belange um erneute Stellungnahme zum geänderten Entwurf gebeten.

Im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB konnten Bürger vom 5. Januar 2004 bis zum 6. Februar 2004 ihre Anregungen und Bedenken äußern.

Bedenken einiger Träger öffentlicher Belange im Zusammenhang mit Immissionsschutz und Altlastenverdacht erforderten eine erneute Überarbeitung des B-Planes in Teilbereichen. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 8. Juni 2005 eine erneute Auslegung zum überarbeiteten Entwurf. Diese öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am 24. Juni 2005 im Amtsblatt für die Stadt Nauen, erfolgte vom 04. Juli 2005 bis einschließlich 05. August 2005. Zeitgleich wurden mit Schreiben vom 04. Juli 2005 betroffene Träger öffentlicher Belange beteiligt und über die erneute Auslegung informiert. Die vorgebrachten Anregungen bzw. die vorliegenden Stellungnahmen flossen unter Abwägung in das weitere Planverfahren ein.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst in ihrer Sitzung im Oktober 2005 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1381).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Satzungen

Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.10.1994.

Satzung der Stadt Nauen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Nauen“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.11.2000 (Amtsblatt Nr.13/2000)
– **Sanierungssatzung** –.

Erhaltungssatzung für die Altstadt Nauen nach § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.02.1992.

Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2000.

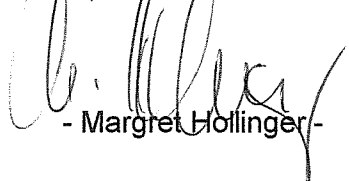
Satzung über den Stellplatzbedarf in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.2005 –
Stellplatzbedarfssatzung –

Satzung über die Höhe der Ablösebeträge für Stellplätze in der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2005 – **Stellplatzablösesatzung** –.

Hinweise

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf den Flurstücken 86, 87, 88, 89 (Teilbereich WA) Altlastenuntersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durchzuführen. Ergeben die Untersuchungen, dass Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung (z.B. durch Werkstatt und Heizhaus) vorhanden sind, ist der Boden vor Beginn der Baumaßnahmen zu sanieren. Für das Flurstück 86 der Flur 15 liegt eine Untersuchung auf Kontamination durch das Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH vom 01.11.1999 vor. Diese Untersuchung ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung.

Berlin, im Oktober 2005



- Margret Hollinger -

Anlage 1:**Textliche Festsetzungen****Art der baulichen Nutzung**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Auf den privaten Grünflächen „Nutz- und Ziergärten“ darf je Garten nur ein Gartenhaus mit maximal 10 m² Grundfläche in einem Abstand ab 10 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

3. Die festgesetzten Grundflächen und Geschossflächen beziehen sich auf die einzelne bauliche Anlage.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
4. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe zulässig. Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den für das jeweilige Wohngebiet bestimmten Höhenbezugspunkt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

5. In den baulichen Anlagen des WA³ sind auf den Flächen ABCDA des 1. Vollgeschosses (Tenne) jeweils max. 2 Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 5 BauNVO)
6. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des WA² und WA³ sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wohnweg, Öffentliche Parkfläche – sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. Die Fläche J ist mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal) zugunsten der Stadt Nauen zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grünfestsetzungen

9. In den WA² und WA³ sind die Flächen EFGHE von Bebauung freizuhalten und als Nutz- und Ziergarten anzulegen; hier ist mindestens ein heimischer Laubbaum (Stammumfang - STU 14/16 in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Im WA² und WA³ sind die nördlichen Außenwandflächen von Gebäuden mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (1 Pflanze je angefangene 2,0 m) der Pflanzenliste 3 zu begrünen; Belichtungs- und Belüftungselemente sind frei zu halten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. In den WA¹, WA⁴ - WA⁹ und im Mischgebiet ist je volle 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (STU 14/16 cm in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 1 oder zwei hochstämmige Obstbäume (STU 10/12 in 1,30 m Höhe) der Pflanzenliste 2 auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Vorhandene Bäume mit einem STU ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
12. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
13. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Immissionsschutz

14. Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bei Neu-, Um und Ausbauten sowie Sanierung die den Lärmquellen der Hamburger Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von 45 dB(A) bzw. für die seitlichen Außenbauteile von 40 dB(A) aufweisen oder es sind andere geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen (z.B. lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung) mit gleicher Wirkung zu treffen.
Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster zur Hamburger Straße bzw. an den Seitenfassaden liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
15. Östlich des Scheunenweges sind Schlaf- und Kinderzimmer nur in den den Parkplätzen abgewandten Gebäudeteilen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

16. Die nördlichen Außenwände der baulichen Anlagen im WA² und WA³ sind ohne öf-fenbare Fenster auszuführen; Belichtungs- und Belüftungselemente sind zulässig.
17. In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.
18. Die Dacheindeckung hat im WA³ als keramische, matte, unglasierte Ziegeleindeckung im Normalformat aus kupferbraunen Ziegeln zu erfolgen. Für die WA¹, WA², WA⁴- WA⁹ werden die Farben rot bis rotbraun zugelassen.

19. Dachüberstände dürfen im Traufbereich 0,3 m und am Ortgang 0,1 m nicht überschreiten.
20. Dachaufbauten sind im WA¹, WA² und WA³ nicht zulässig. Hier sind nur liegende Dachflächenfenster zu beiden Seiten des Daches zulässig.
21. Im WA² und WA³ sind die Fassadenflächen in einheitlichem, einfarbigem und unlackiertem Holz oder rotbraunem bis gelbbraunem Klinker aus Vollstein auszuführen.
22. Im WA² und WA³ sind die Eingangsbereiche parallel zum Scheunenweg sowie die Zugänge zum straßenabgewandten Garten als unlackierte Holzschiebetore in einer Breite von 3,00 – 6,20 m und einer Höhe bis maximal 4 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, auszuführen; der Einbau einer Schlupftür ist zulässig. (Anlehnung an Scheunentor)
23. Die Grundstücke der WA² und WA³ sind straßenseitig am Scheunenweg zwingend einzufrieden. Diese Einfriedungen sind nur als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von maximal 2 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.
24. Sonstige Einfriedungen der Grundstücke im WA² und WA³ sind als Holzzaun mit offener Verlattung (z.B. Staketenzaun), als geschlossener Bretterzaun oder als Klinkermauer im jeweiligen verwendeten Farbton der Fassade der baulichen Anlage oder mit einer Hecke in einer Höhe von 1,00 m bis 1,50 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, entsprechend der Pflanzenliste 4 zulässig. Ausnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
25. Im WA⁵ (Wasserturm) ist in der 5. Ebene ein umlaufender Balkon mit einer Tiefe von maximal 1,10 m zulässig.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 – Einheimische Laubbäume

Eberesche	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotdorn	<i>Crataegus x laevigata</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Pflanzenliste 2 – Obstbäume

Apfel (in Sorten)	<i>Malus sylvestris</i>
Birne (in Sorten)	<i>Pyrus communis</i>
Süßkirsche (in Sorten)	<i>Prunus avium</i>
Sauerkirsche (in Sorten)	<i>Prunus cerasus</i>
Pflaume (in Sorten)	<i>Prunus domestica</i>

Pflanzenliste 3 – Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Wilder Wein (in Sorten) Parthenocissus
Geißblatt (in Sorten) Honicera

Pflanzenliste 4 – Hecken

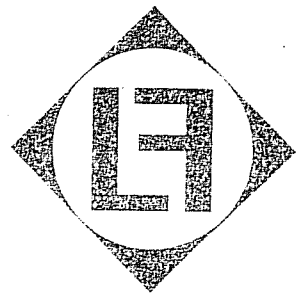
Hainbuche	Carpinus betulus
Johannisbeere	Ribes alpinum
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus spec

Anlage 2:**Flächenbilanz**

Art der Ausweisung	Fläche in m² ca.	Relativer Anteil
Allgemeines Wohngebiet	13.698	44,4 %
Mischgebiet	435	1,4 %
Fläche für den Gemeinbedarf	1.071	3,5 %
Straßenverkehrsfläche	6.871	22,3 %
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)	2.438	7,9 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg)	310	1,0 %
Öffentliche Grünflächen	3.827	12,4 %
Private Grünflächen	2.197	7,1 %
insgesamt	30.847	100 %

Anlage 3:

Ergebnis der Untersuchung des Flurstückes 86, Flur 15, auf Kontaminationen durch das Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH v. 01.11.1999



Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH · Haydnallee 11 · 14612 Falkensee

Frau
Lieselotte Schmitz
Fleherstr. 8

40223 Düsseldorf

DR. FECHTER GmbH
Umweltlabor und Ingenieurbüro

Analysen · Konzepte · Lösungen

Telefon 0 33 22/25 58-10
Telefax 0 33 22/22 832

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon (Durchwahl)	Datum
		Tr/Gn	(0 33 22) 25 58 10	01.11.1999

Untersuchung des Grundstückes Scheunenweg, Nauen, Flur 15, Flurstück 86, auf Kontaminationen zwecks Grundstücksverkaufs, Angebot-Nr. 076.959 vom 05.10.1999

Sehr geehrte Frau Schmitz,

anliegend übersenden wir Ihnen die Ergebnisse über die Durchführung der Untersuchung des Grundstückes Scheunenweg in Nauen auf Kontaminationen zwecks Grundstücksverkaufs.

Vorgang und Aufgabenstellung

Aufgrund des geplanten Verkaufs des Grundstückes Scheunenweg, Nauen, Flur 15, Flurstück 86, waren wegen des Kontaminationsverdachts Untersuchungen des Bodens im Bereich der Verdachtsflächen durchzuführen.

Wir wurden daher auf unser Kostenangebot Nr. 076.959 vom 05.10.1999 mit Schreiben vom 11.10.1999 mit der Durchführung der erforderlichen Arbeiten beauftragt. Der Umfang der Arbeiten war im Vorfeld mit dem Umweltamt des Landkreises Havelland, Frau Thöns, in der Weise abgestimmt worden, daß lediglich Untersuchungen im Werkstattbereich mit Montagegrube der ehemaligen Autoverwertung durchgeführt werden sollten. Im Außenbereich war von Kontaminationen nicht auszugehen.

Die Lage des zu untersuchenden Grundstückes ist der Anlage 1.1 zu entnehmen.

Durchgeführte Arbeiten

Die Betonkernbohrungen und die Rammkernsondierungen (RKS) wurden am 22.10.1999 durch Mitarbeiter der Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH durchgeführt. Die Betonkernbohrungen wurden mittels einer Betonkernbohranlage an drei optisch auffälligen Bereichen in einer Werkstatt mit Montagegrube abgeteuft. Darunter wurden bis zur Endteufe von 0,50 m Rammkernsondierungen im Durchmesser von 60 mm abgeteuft. Auf diese Weise wurden drei Betonproben Betonkern 1, Betonkern 2 und Betonkern 3 sowie die Bodenproben RKS 1 BP 2 und BP 3, RKS 2 BP 2 und RKS 3 BP 2 und BP 3 gewonnen. Das Probenmaterial wurde in luftdicht schließende Probengläser abgefüllt. Die Betonproben wurden am 22.10.1999 dem Zentrallabor der Dr. Fechter GmbH zur laboranalytischen Untersuchung überstellt. Die Bodenproben wurden ebenfalls am 22.10.1999 dem Zentrallabor als Rückstellproben zur Verwahrung übergeben.

Die Lage der Probenahmepunkte ist in der Lageskizze, Anlage 1.2, dargestellt. Die Schichtenverzeichnisse der Rammkernsondierungen sind als Anlage 2 beigelegt.



Vom Zentrallabor der Dr. Fechter GmbH wurden die Betonproben Betonkern 1, Betonkern 2 und Betonkern 3 auf die Parameter Trockensubstanz und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) analysiert. Die Beschreibung der Analysemethoden sowie die Bestimmungsgrenzen sind dem anliegenden Laborbericht zu entnehmen.

Ergebnisse

Die Bodenproben wurden wegen ihrer organoleptischen Unauffälligkeit nicht laboranalytisch untersucht.

Die Analysenergebnisse der Betonproben Betonkern 1, Betonkern 2 und Betonkern 3 sind in der anliegenden Tabelle 1, Anlage 3, den Zuordnungswerten gem. LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln gegenübergestellt.

Die MKW-Gehalte der Betonproben Betonkern 1 und Betonkern 3 von 1.063 mg/kg TS bzw. 26.334 mg/kg TS überschreiten den Zuordnungswert Z 2 gem. LAGA. Der MKW-Gehalt der Betonprobe Betonkern 2 unterschreitet den Zuordnungswert Z 0 gem. LAGA.

Für das weitere Vorgehen bedeutet dies, daß bei einem eventuellen Abriß der Werkstatthalle die kontaminierten Bereiche des Betonfußbodens aufgrund der Überschreitung des Zuordnungswertes Z 2 gem. LAGA ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Die kontaminierten Flächen sind die Bereiche der RKS 1 und RKS 3 und aufgrund ihrer deutlichen Verfärbung gut erkennbar.

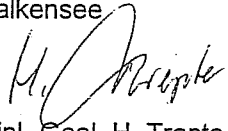
Das Material der nicht kontaminierten Bereiche kann aufgrund der Unterschreitung des Zuordnungswertes Z 0 gem. LAGA als Recyclingmaterial uneingeschränkt eingebaut werden. Aus Vorsorgegründen soll auf den Einbau in festgesetzten, vorläufig sichergestellten oder fachbehördlich geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I und II) verzichtet werden. Beim Rückbau der Werkstatthalle sollte jedoch darauf geachtet werden, ob weitere Kontaminationen augenscheinlich werden.

Weitere Untersuchungen halten wir nach derzeitigem Kenntnisstand für nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

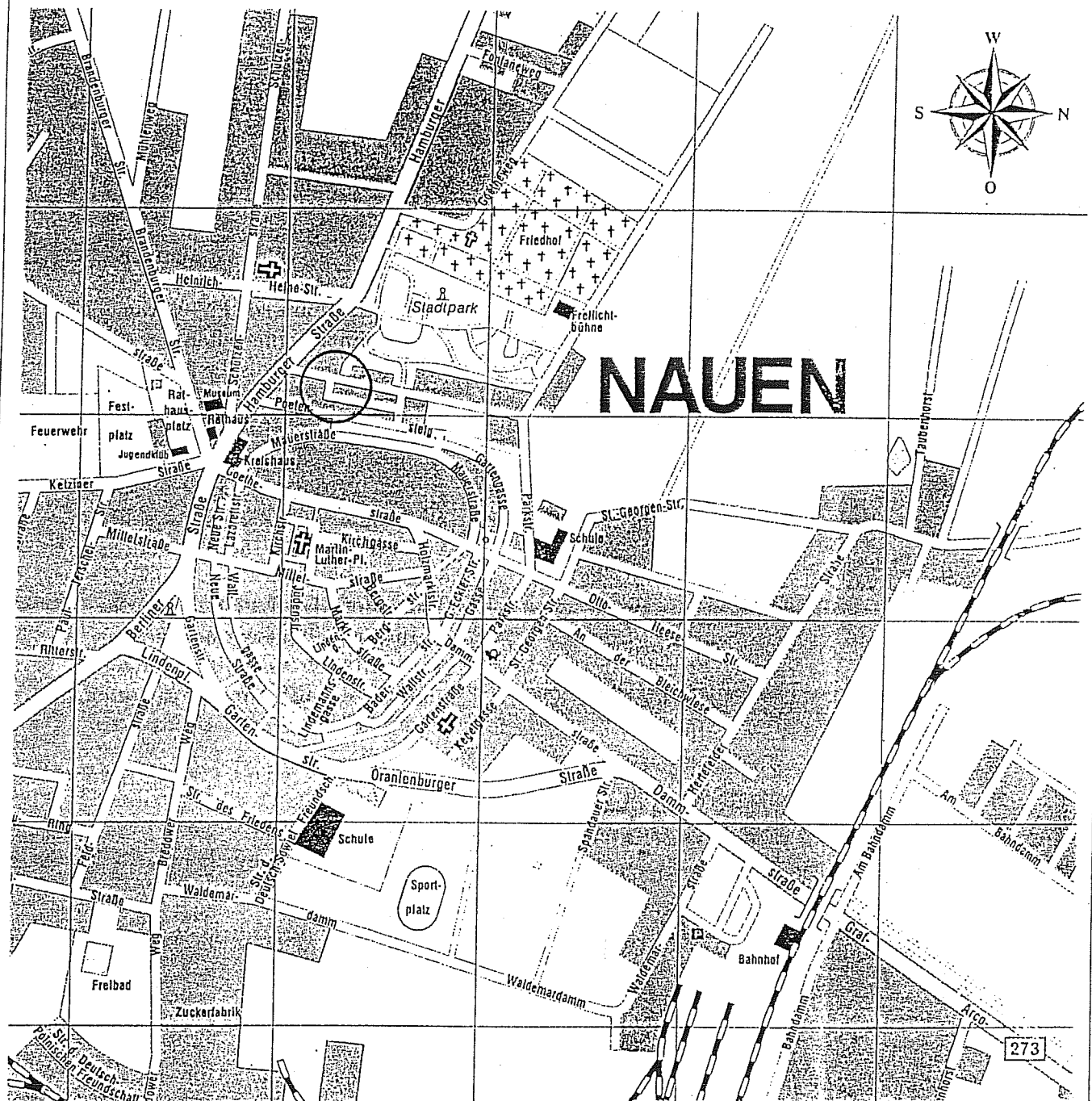
Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH
Falkensee



Dipl.-Geol. H. Trepte

Anlagen

Anlage 1



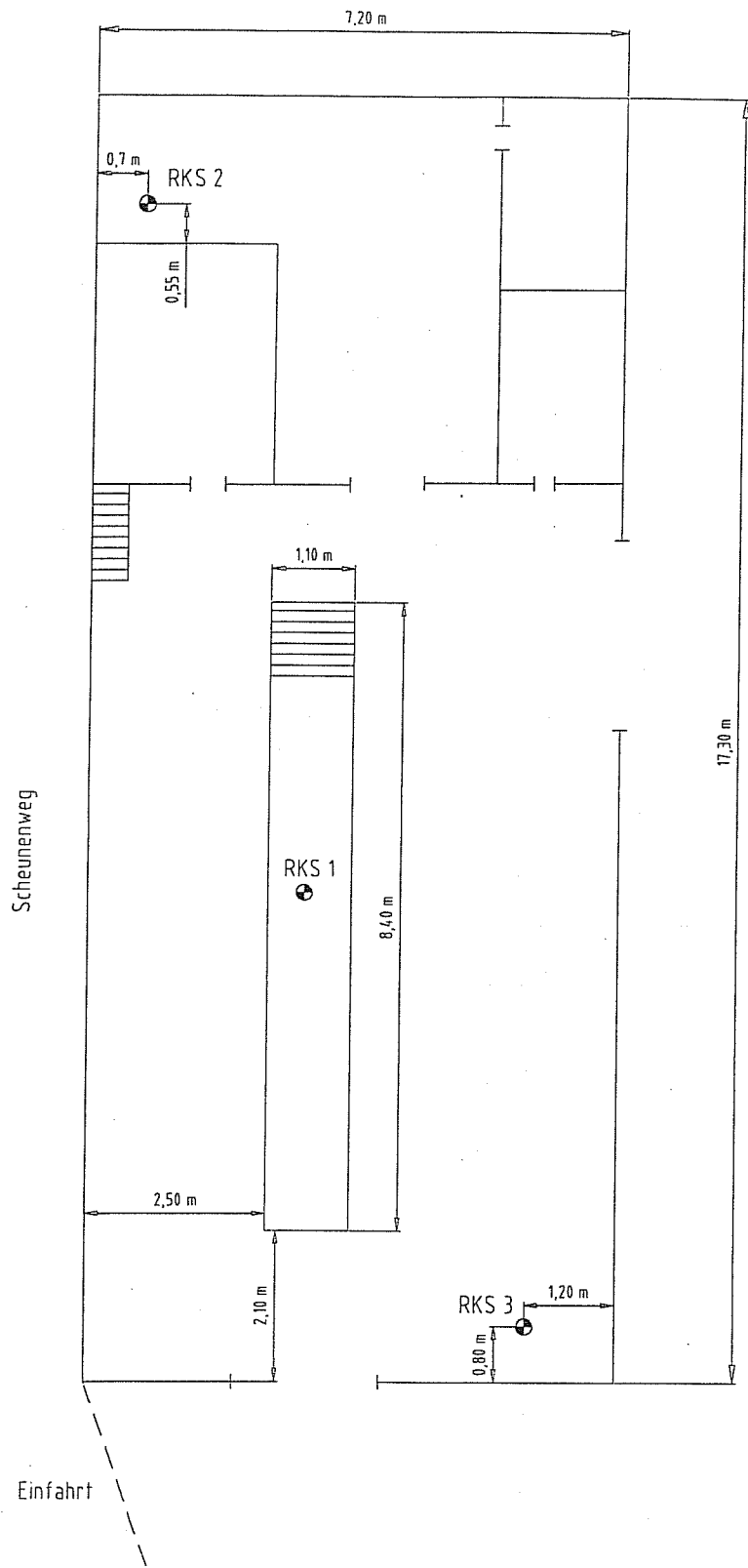
Legende:



Lage des Untersuchungsgebietes

Baustelle		Scheunenweg, Nauen			
Benennung		Übersichtsplan			
Maßstab	ohne	Ort	Datum	Zeichnung	
Blattgröße	A 4	Falkensee	29.10.99	Anlage 1.1	

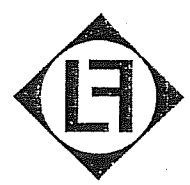
Anlage 2



Legende:

- ⊕ RKS Rammkernsondierung/
Betonkernbohrung

Baustelle		Scheunenweg, Nauen		Kom.Nr.	
Benennung					
Lageskizze der Probenahmepunkte					
Maßstab	ohne	Berlin	29.10.1999		Zeichnung
		Ort	Datum		
Blattgröße	A4	Gy	Tr	B/SCHEUNENWEG	Anlage 1.2
		gez.	Sab.	Dat	





DR. FECHTER GmbH

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage : 2.1

Bohrung: RKS 1

Projekt: Scheunenweg, Nauen

RW: 0

HW: 0

Seite 1 von 1

Datum: 22.10.1999

1	2			3	4	5	6
Bis .. m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung				Proben Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalk- gehalt				
0.20	a) Beton				Betonkern1	0.20	
	b)						
	c)	d)	e)				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i)				
0.30	a) Mittelsand; feinsandig, sehr schwach grobsandig, sehr schwach mittelkiesig, Betonbruch			schwach feucht	BP2	0.30	
	b)						
	c)	d)	e) weiß-hellbraun				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i) +				
0.50	a) Feinsand; schwach mittelsandig, sehr schwach schluffig, sehr schwach grobsandig			schwach feucht	BP3	0.50	
	b)						
	c)	d)	e) braun, rostfarbenfleckig				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i) +				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				



DR. FECHTER GmbH

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage : 2.2

Bohrung: RKS 2

Projekt: Scheunenweg, Nauen

RW: 0

HW: 0

Seite 1 von 1

Datum: 22.10.1999

1	2			3	4	5	6
Bis .. m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung				Proben Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalk- gehalt				
0.19	a) Beton				Betonkern2	0.19	
	b)						
	c)	d)	e)				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i)				
0.50	a) Feinsand; sehr schwach mittelsandig, sehr schwach feinkiesig, sehr schwach mittelkiesig, Ziegel- und Betonbruch			schwach feucht	BP2	0.50	
	b)						
	c)	d)	e) beige, schwarzschlierig				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i) O				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				



DR. FECHTER GmbH

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Anlage : 2.3

Bohrung: RKS 3

Projekt: Scheunenweg, Nauen

RW: 0

HW: 0

Seite 1 von 1

Datum: 22.10.1999

1	2			3	4	5	6
Bis .. m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung				Proben Nr	Tiefe in m (Unter- kante)	
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalk-gehalt				
0.045	a) Beton				Betonkern3	0.045	
	b)						
	c)	d)	e)				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i)				
0.12	a) Feinsand; schwach mittelkiesig, Beton			schwach feucht	BP2	0.12	
	b)						
	c)	d)	e) weiß				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i) +				
0.37	a) Feinsand; sehr schwach mittelsandig, sehr schwach grobsandig, sehr schwach feinkiesig			schwach feucht			
	b)						
	c)	d)	e) beigebraun				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i) O				
0.50	a) Feinsand; sehr schwach schluffig, sehr schwach mittelsandig, sehr schwach feinkiesig, Ziegelbruch			schwach feucht	BP3	0.50	
	b)						
	c)	d)	e) braun				
	f) künstliche Auffüllung	g) Holozän	h) i) +				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Anlage 3

10.10.2010 10:10:10

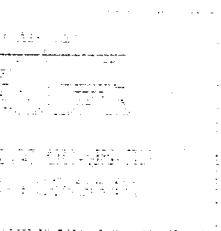
Tabelle 1: Gegenüberstellung der Analyseergebnisse mit den Zuordnungswerten Feststoff für Recyclingbaustoffe / nicht aufbereiteten Bauschutt gem. LAGA

Labornummer:	25956	25957	25958	Zuordnungswert					
Probenbez.	Parameter	Dimension	Betonkern 1	Betonkern 2	Betonkern 3	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2
Feststoff									
TS	Gew. %	94,7	93,1	97,8		-	-	-	-
MKW	[mg/kg TS]	1063	10	26334		100	300	500	1.000

Legende:

-	kein Zuordnungswert angegeben
xxx	Überschreitung des Zuordnungswertes Z 0
xxx	Überschreitung des Zuordnungswertes Z 1.1
xxx	Überschreitung des Zuordnungswertes Z 1.2
xxx	Überschreitung des Zuordnungswertes Z 2
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall

Anlage 4



BERICHT NR. 13853

über die Untersuchung
von 3 Materialproben

Projekt: Am Scheunenweg

Auftraggeber : Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH
Geschäftsstelle Falkensee
Haydnallee 11
14612 Falkensee

Meßinstitut : Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH
- Zentrallabor -
Seestraße 64 - 67
13347 Berlin (-Wedding)
Telefon : 455 00 5 - 0
Telefax : 456 50 24

Probenahme : durch Mitarbeiter der
Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH

Probenanlieferung : 25.10.1999

Bericht : Dipl. Chem. Michael Wachotsch
(Laborleitung)

Seitenzahl mit Anhang : 4

13347 Berlin, den 29. Oktober 1999

Durch das DAP Deutsches Akkreditierungssystem
Prüfwesen
akkreditiertes Prüflaboratorium

Die Akkreditierung gilt für die in den Urkunden
aufgeführten Prüfverfahren



DAP-PG-01.474-00-96-00
DAP-P-00.833-00-94-01

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung
2. Probenahme
3. Zusammenstellung der Analysenergebnisse

Anhang

Verwendete Untersuchungsmethoden

ANHANG

Verwendete Untersuchungsmethoden

Parameter		Untersuchungs- verfahren	Bestimmungs- grenze
TS	Bestimmung des Trockenrückstandes und des Wassergehaltes	DIN 38 414 -S2 1985-11	
MKW	MKW, Mineralölkohlenwasserstoff -(nach Trocknen mit Na ₂ SO ₄ IR-spektrometrische Bestimmung nach Extraktion mit 1,1,2-Trichlortrifluorethan	ISO/TR 11 046 1994-06	5 mg/kg TS

1. Aufgabenstellung

Die Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH (Zentrallabor) wurde von der Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH, Geschäftsstelle Falkensee beauftragt, 3 Materialproben auf folgende Parameter zu untersuchen:

Laboruntersuchungen

- TS - Trockensubstanz
- MKW - Kohlenwasserstoffe aus Mineralölprodukten

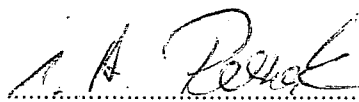
2. Probenahme

Die Probenahme erfolgte durch Mitarbeiter der Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH, Geschäftsstelle Falkensee. Alle Angaben über die Probenidentifikation (Probenahmeort, Sondierpunkt, Probenbeschriftung etc.) wurden vom Auftraggeber übernommen.

3. Zusammenstellung der Analysenergebnisse

Labornummer :		25956	25957	25958	bestimmt
Probenbezeichnung:		RK1	RK2	RK3	aus der
		Betonkern1	Betonkern2	Betonkern3	
TS	[Gew.%]	94,7	93,1	97,8	Originalprobe
MKW	[mg/kg TS]	1063	10	26334	Originalprobe

Hinweis: Die Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände.



 Dipl. Chem. Michael Wachotsch
 (Laborleitung)

Ingenieurbüro Dr. Fechter GmbH
 Zentrallabor
 Seestraße 64-67, 13347 Berlin
 Telefon 030 / 455 00 5-0
 Telefax 030 / 455 50 76

