

**Begründung
zum Text-Bebauungsplan
NAU 0015/93 „SW A2“ – 1
der Stadt Nauen**

(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

Berlin, im April 2012

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Planungsbindungen	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung	8
4	Planungskonzept	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2	Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	10
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	10
5.1	Streichung einer textlichen Festsetzung	10
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
6.2	Natur, Landschaft, Umwelt	11
6.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
6.4	Kosten	12
7.	Verfahren	12
8.	Rechtsgrundlagen	13

Begründung

zum Text-Bebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ – 1 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ vom 12. Juni 1998 (Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 6 vom 12. Juni 1998). Der Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich (Anlage 1); die Größe beträgt ca. 12,7 Hektar.

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Nauen, südlich der Hamburger Straße und schließt süd-westlich an das Bebauungsplangebiet „SW A1“ an.

Es wird begrenzt :

- im Norden durch die nördliche Grenze der Hamburger Straße bzw. der Schützenstraße und dem nördlich davon gelegenen „Wohnpark Hamburger Straße“,
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße Märkischer Ring,
- im Süden durch eine Brachfläche und
- im Osten durch eine Brachfläche bzw. durch die bestehende Wohnbebauung südlich der Schützenstraße.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Mit Ausnahme einer Bebauung am Bäkerweg / Stürzebeinweg zwischen Schützenstraße und Stöckerstraße sowie am Märkischen Ring und an der Schützenstraße konnten bis heute die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes **NAU 0015/93 „SW A2“** nicht realisiert werden.

Planungen bedürfen der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse. So soll, abgeleitet aus der städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Neubaugebiete, künftig auch im Geltungsbereich des i.R.st. Bebauungsplanes die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports auf dem jeweiligen Baugrundstück des Eigentümers zulässig sein. Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen günstigere Vermarktungschancen der einzelnen Baugrundstücke und die städtebaulich gewünschte Arrondierung am westlichen Stadtrand Nauens erreicht werden.

Weder eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, noch der übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist beabsichtigt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll ein Änderungsbebauungsplan als Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet „SW A2“ gehört zum Gebiet der Stadterweiterung Süd-West und wurde bereits im Rahmen der „koordinierenden Stadterweiterungsplanung SW A“ bestimmt. Es liegt am südwestlichen Stadtrand von Nauen, südlich der Hamburger Straße und schließt südwestlich an das Bebauungsplangebiet „SW A1“ an. Hier befindet sich die 1997 entstandene Wohnanlage des sozialen Wohnungsbaus „Wohnpark Hamburger Straße“ mit ca. 350 Wohnungen. Im Nord-Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Einfamilienhausbebauung an der Schützenstraße. Westlich des Märkischen Rings befindet sich der Wohnpark „Am Mahlbusen“; auch hier handelt es sich um Einfamilienhausbebauung.

Nauen ist verkehrstechnisch 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 Bahnstrecke Berlin – Hamburg/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.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst liegt südlich der Schützenstraße überwiegend brach und ist mit Ausnahme einer dreigeschossigen Reihenhausbauung am Bäkerweg / Stürzebeinweg zwischen Schützenstraße und Stöckerstraße sowie zweigeschossiger Einzelhausbebauung am Märkischen Ring und im Eckbereich der Schützenstraße unbebaut und ungenutzt.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hamburger Straße / Märkischer Ring bzw. Hamburger Straße / Theodor-Kerkow-Allee im Norden und über die Schützenstraße aus östlicher Richtung. Darüber hinaus ist eine interne Erschließung des Plangebietes über die teilweise ausgebaute Von-Baußen-Allee und die teilweise ausgebaute Stöckerstraße gegeben. Die Reihenhausbauung zwischen der Schützenstraße und der Stöckerstraße wird westlich durch den Bäkerweg und östlich durch den Stürzebeinweg erschlossen.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Märkischer Ring, Schützenstraße, Von-Baußen-Allee, Stöckerstraße und Bäkerweg sind noch nicht vollständig ausgebauten; sie befinden sich teilweise in Privateigentum.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebietes wird über die technische Infrastruktur der vorhandenen Straßen gesichert.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Bis 1990 wurde der größte Teil der Fläche ackerbaulich und durch eine Baumschule genutzt. Danach fielen die Flächen brach und sind überwiegend von Spontanvegetation bedeckt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet vollständig auf der Nauener Platte.

Das Gelände des Geltungsbereiches weist Höhenunterschiede von ca. 6 m auf, wobei der höchste Punkt ca. 39 m ü. NN im Bereich des Mühlenwegs am südlichen Rand des Plangebietes und der niedrigste Geländebereich von ca. 34 m über NN am westlichen Rand des Plangebietes liegt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ wurde zur Betrachtung von Natur, Landschaft und Umwelt ein Grünordnungsplan erarbeitet. Aus diesem Grünordnungsplan¹ mit den dazugehörigen Erläuterungen aus dem Jahr 1995 sind Einzelheiten zum Vegetationsbestand und Landschaftsbild, zu den Bodenverhältnissen sowie zur Topographie zu entnehmen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ besitzt seit dem 12. Juni 1998 Rechtskraft (Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 6 vom 12. Juni 1998).

Im Wesentlichen gelten folgende Festsetzungen des v. g. **rechtskräftigen Bebauungsplanes** NAU 0015/93 „SW A2“ weiterhin:

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie im südöstlichen Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung KITA, festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Maße der baulichen Nutzung resultieren aus dem prämierten Wettbewerbsentwurf für das Plangebiet. Sämtliche Nutzungsmaße unterschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Baugrundstücke des Plangebietes werden Grundflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Mit Ausnahme des Baugrundstücks WA 4, für das eine GRZ von 0,2 vorgesehen wird, werden alle Bauflächen mit einer zulässigen GRZ von 0,3 ausgewiesen.

¹Stadt Nauen, Erweiterung Süd-West, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan SW A2, Entwurf; Ökologie & Planung, Berlin Juni 1995.

Über textliche Festsetzungen werden detaillierte Regelungen zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen. So darf in den allgemeinen Wohngebieten bei Einrechnung aller Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, aller Nebenanlagen sowie aller baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 erreicht werden. Mit dieser Regelung nach § 19 Abs.4 BauNVO soll gewährleistet werden, dass die nach landesrechtlichen Vorschriften nachzuweisenden Stellplätze und Erschließungsanlagen auf den Baugrundstücken relativ hoher Dichte untergebracht werden können. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegte Höchstgrenze von 0,8 wird mit dieser Regelung deutlich unterschritten.

Demgegenüber darf auf der Gemeinbedarfsfläche (KITA) die zulässige GRZ von 0,3 um höchstens 50 % überschritten werden (GRZ bis max. 0,45), da auf dieser öffentlichen Baufläche ein deutlich niedrigerer Anteil von Stellplätzen und Nebenanlagen und ein hoher Anteil an Spiel- und Freianlagen vorausgesetzt werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke werden maximal zulässige Geschossflächenzahlen festgesetzt. Für die Baufelder WA 3 und WA 5 – WA 9 wird eine zulässige GFZ von 1,1 festgesetzt. Diese GFZ beinhaltet die zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen zulässigen Staffelgeschosse, die anstelle von Dachgeschossen errichtet werden können, auch wenn sie nach landesrechtlichen Regelungen als Vollgeschosse gerechnet werden müssen.

Für die Wohnbauflächen an der Hamburger Straße (WA 1 und WA 2) werden geringere Geschossflächenzahlen (GFZ 1,0) festgesetzt. Mit dieser Nutzungsmaßfestsetzung werden die nachbarliche Bebauung an der Hamburger Straße und die besondere Erschließungssituation berücksichtigt.

Für WA 4 wird unter Berücksichtigung der benachbarten Einfamilienhausbebauung an der Schützenstraße eine geringere GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ von 0,8 für den KITA-Standort resultiert aus der geringeren Geschossigkeit der geplanten Kindertagesstätte.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend den allgemeinen Planungsvorgaben des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts für die Stadterweiterung Nauen Süd-West und den Inhalten des prämierten städtebaulichen Wettbewerbentwurfs, werden für den Großteil des Plangebiets dreigeschossige Wohnbauten festgesetzt. Entlang des geplanten Ringboulevards (Märkischer Ring) werden zwei viergeschossige Baukörperzeilen festgesetzt. In den Innenbereichen der Wohngebietsflächen WA 3, 5 und 6 sollen nur zweigeschossige Gebäude zulässig sein.

Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, wobei je nach städtebaulicher Situation und Regelungsbedarf unterschieden wird zwischen flächenhafter Festlegung der überbaubaren Bereiche und enger Festlegung von Baukörpern durch allseitige enge Baugrenzen.

Stellplätze und Garagen

Auf den allgemeinen Wohngebietsflächen WA 3, 5 und 6 werden zusätzlich zu den durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen Bereiche für Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen gemäß §§ 12 und 21a BauNVO ausgewiesen.

Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind entlang der Planstraße C festgesetzt. Die Festsetzung weiterer Stellplatzflächen soll gewährleisten, dass die übrigen Grundstücksbereiche weitgehend von größeren Stellplatzanlagen freigehalten werden können. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Tiefgaragenflächen außerhalb der bebaubaren Flächen.

Des Weiteren sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1-5 und WA 9 Stellplätze zulässig, wenn der maximal zulässige Versiegelungsgrad nicht überschritten wird, und wenn sie offen und mit versickerungs- und verdunstungsfähigen Materialien angelegt werden.

Im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplatzanlagen in allen Baugebieten, auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Zusätzliche Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen sind jedoch generell zulässig.

Nebenanlagen

Textliche Festsetzungen regeln die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Lt. textlicher Festsetzung ist die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hamburger Straße, der Schützenstraße sowie der Planstraßen A und B nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Festsetzungen. Die Einteilung des sog. Ringboulevards (Märkischer Ring) und der Planstraße C (Stöckerstraße) wird jedoch im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Für Brandenburg: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

In ihrer Stellungnahme vom 15. März 2012 formuliert die Gemeinsame Landesplanungsabteilung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den umrissenen Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Im Weiteren sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Ziel 2.9 (Z) LEP B-B: die Stadt Nauen ist Mittelzentrum.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: vorrangige Siedlungsentwicklung in Zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung.
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziffer 1 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (auch Mischgebietesflächen) in Zentralen Orten ohne quantitative Beschränkung.
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Den Zielen 4.2 LEP B-B und 4.5 LEP B-B wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem Zentralen Ort sowie der Einordnung im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete entsprochen.

Die v.g. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung (vgl. § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B) sowie zur integrierten Freiraumentwicklung (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B) sind angemessen zu berücksichtigen.

Der konzipierten Änderung des Bebauungsplanes NAU 0015/93 stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen (ABl. für die Stadt Nauen v. 22. Dezember 2006) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche / Potentialfläche Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dar.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“ – 1 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Landschaftsrahmenplan

(Entwurf zum Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland - Band II - Planung, S 10 FF, Stand 1994)

Als wesentliche Aufgabe sieht der Landschaftsrahmenplan die Wiederherstellung des Gleichgewichtes zwischen „nutzen“ und „pflegen“. Es sind Wege aufzuzeigen, wie eine Nutzung der Landschaft ohne grundlegende Schädigung oder Belastung erfolgen kann. Die Umsetzung dieses Leitgedankens stellt sich der Landschaftsrahmenplan u.a. folgendermaßen vor: „Das Naturgut Boden ist vor weiterem Verlust durch Überbauung, Versiegelung und Abtrag soweit wie möglich zu bewahren.“

Durch die geplante Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Wegfall einer textlichen Festsetzung - s.v) wird die maximal zulässige GRZ von 0,55 weiterhin eingehalten. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht zulässig.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes widerspricht somit nicht den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Nauen mit OT wurde in den FNP integriert. Er formuliert für das Stadtgebiet Nauen mit OT folgende Ziele:

- Ziel ist es, eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung mit qualitativ hochwertigen Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu erreichen.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ökologisch gering empfindliche Bereiche.
- Gewährleistung einer landschaftlichen Prägung von Wohn- und Gewerbegebieten in Stadt- und Ortsrandbereichen (hoher Grünanteil, geringe bauliche Dichte).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Stadt durch Verbesserung vorhandener und Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen.
- Herausführung von Grünzügen aus dem Stadtkern durch Neubaugebiete in die umgebende Landschaft.

Darüber hinaus sollen jedoch auch für ein allgemeines Wohngebiet typische Nutzungen bei Bedarf zulässig sein.

Die geplante Änderung (Wegfall einer textlichen Festsetzung) widerspricht nicht der typischen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet. Die an den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes angrenzenden neu entstandenen Wohngebiete weisen ähnliche Strukturen auf, so dass sich die zukünftige Bebauung mit Garagen und Carports in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Die geplante Änderung widerspricht nicht den Vorgaben des Landschaftsplanes.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „NAU 0015/93 „SW A2““ wird gemäß § 13 BauGB der Bebauungsplan „NAU 0015/93 „SW A2“ – 1 als Text-Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist die Streichung der textlichen Festsetzung 9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

„Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.“

Bis heute konnte die städtebauliche Zielsetzung des in Rede stehenden (i.R.st.) rechtskräftigen Bebauungsplanes nur in kleinen Teilbereichen realisiert werden.

Planungen bedürfen der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse. So soll, abgeleitet aus der städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Neubaugebiete, künftig auch im Geltungsbereich des i.R.st. Änderungsbebauungsplanes die Er-

richtung von oberirdischen Garagen und Carports auf dem jeweiligen Baugrundstück des Eigentümers unter Beibehaltung der maximal zulässigen GRZ von 0,55 ermöglicht werden.

4.2 Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vor. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Streichung einer textlichen Festsetzung

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan² vor (s. Punkt 3.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“). Zur Änderung des Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ wird für dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan **NAU 0015/93 „SW A2“ – 1** gemäß § 13 BauGB als Text-Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist einzig die Streichung der textlichen Festsetzung 9 des rechtskräftigen Bebauungsplanes:

„Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.“

Planungen bedürfen der Anpassung an veränderte städtebauliche Gegebenheiten und Erfordernisse. Mit Ausnahme einer Bebauung am Bäckerweg / Stürzebeinweg zwischen Schützenstraße und Stöckerstraße sowie am Märkischen Ring und an der Schützenstraße konnten bis heute die städtebaulichen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ nicht realisiert werden.

Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollen günstigere Vermarktungschancen der einzelnen Baugrundstücke und die städtebaulich gewünschte Arrondierung am westlichen Stadtrand Nauens erreicht werden.

So soll, abgeleitet aus der städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Neubaugebiete, künftig auch im Geltungsbereich des i.R.st. Änderungsbebauungsplanes die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports auf dem jeweiligen Baugrundstück des Eigentümers zulässig sein.

Weder eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, noch der übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist beabsichtigt.

Die maximal zulässige GRZ von 0,55 ist auch künftig einzuhalten. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht zulässig. Ein Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Aufhebung der textlichen Festsetzung somit nur im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes erfolgen.

² Stadterweiterung Nauen Süd-West, Bebauungsplan NAU 0015/93 „SW A2“, Städtebau und Architektur Niemann + Weineck, Berlin unter Mitwirkung von Ökologie und Planung, Berlin, Oktober 1997.

Da durch die Änderung die maximal zulässige GRZ von 0,55 nicht überschritten wird, hat die Änderung keine Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan und die in diesem Zusammenhang zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

In seiner Stellungnahme vom 19. März 2012 teilt der Landkreis Havelland – Bauordnungsamt – mit, dass die Belange des Landkreises Havelland von der geplanten geringfügigen B-Planänderung nicht berührt werden.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist einzig die Streichung der textlichen Festsetzung 9: *„Auf sämtlichen Baugrundstücken sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig“*.

Die beabsichtigte Streichung der v. g. textlichen Festsetzung wirkt sich voraussichtlich nicht negativ auf *derzeit* ausgeübte Nutzungen im Geltungsbereich aus.

6.2 Natur, Landschaft, Umwelt

Für das Plangebiet liegt ein Grünordnungsplan³ mit den dazugehörigen Erläuterungen aus dem Jahr 1995 vor (s. Punkt 2.5 „Natur, Landschaft, Umwelt“), dessen Inhalt auch weiterhin zu beachten ist.

Da die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige GRZ von 0,55 zwingend einzuhalten ist, erfolgt durch die Aufhebung der textlichen Festsetzung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.

Die vorgesehene Änderung hat somit auch keine Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch – Erholungsfunktion,
- Schutzgut Pflanzen und Tiere,
- Schutzgut Boden,
- Schutzgut Wasser,
- Schutzgut Klima/Luft,
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen erfolgen durch die geplante Zulässigkeit oberirdischer Garagen und Carports auf das Orts- und Landschaftsbild. Die geplante Änderung ist jedoch gebietstypisch, da in den umliegenden neu entstandenen Wohngebieten ebenfalls Garagen und Carport zulässig sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan vor. Da die maximale GRZ von 0,55 einzuhalten ist und eine zusätzliche Versiegelung unzulässig ist, erfolgt kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft. Eine Untersuchung von Flora und Fauna ist aus diesem Grund nicht notwendig.

³Stadt Nauen, Erweiterung Süd-West, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan SW A2, Entwurf; Ökologie & Planung, Berlin Juni 1995.

Fazit

Durch die Möglichkeit künftig oberirdische Garagen und Carports auf den Baugrundstücken zu realisieren, ergeben sich Änderungen im Orts- und Landschaftsbild. Die Änderungen stehen jedoch den gebietstypischen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nicht entgegen und entsprechen dem Charakter der Bebauung der umgebenden Neubaugebiete. Die maximal zulässige GRZ von 0,55 wird eingehalten; eine zusätzliche Versiegelung ist unzulässig. Ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft findet durch die nun zulässige Errichtung von Garagen und Carports nicht statt.

Bezogen auf die Schutzgüter hat die geplante Streichung der textlichen Festsetzung keine Auswirkungen.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

6.4 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet werden.

7. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 06. Februar 2012 den Beschluss über die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes NAU 0015/93 „SW A2“ gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte i. Z. mit der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 1 vom 27. Februar 2012.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2012 wurde die beabsichtigte Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) angezeigt und um Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Bewertung der Planungsabsicht sowie die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden der Stadt Nauen mit Schreiben der GL vom 15. März 2012 mitgeteilt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06. März 2012 bis einschließlich 21. März 2012 in der Stadtverwaltung Nauen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Ebenfalls mit Schreiben vom 28. Februar 2012 wurde der Landkreis Havelland um Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten; mit Schreiben vom 19. März 2012 wurde der Planänderung ohne Hinweise und Anregungen zugestimmt.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll am 18. Juni 2012 gefasst werden.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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).

Anlage 1



Geltungsbereich des Änderungsplans

zum Bebauungsplan Nau 0015/93 "SW A2", der Stadt Nauen