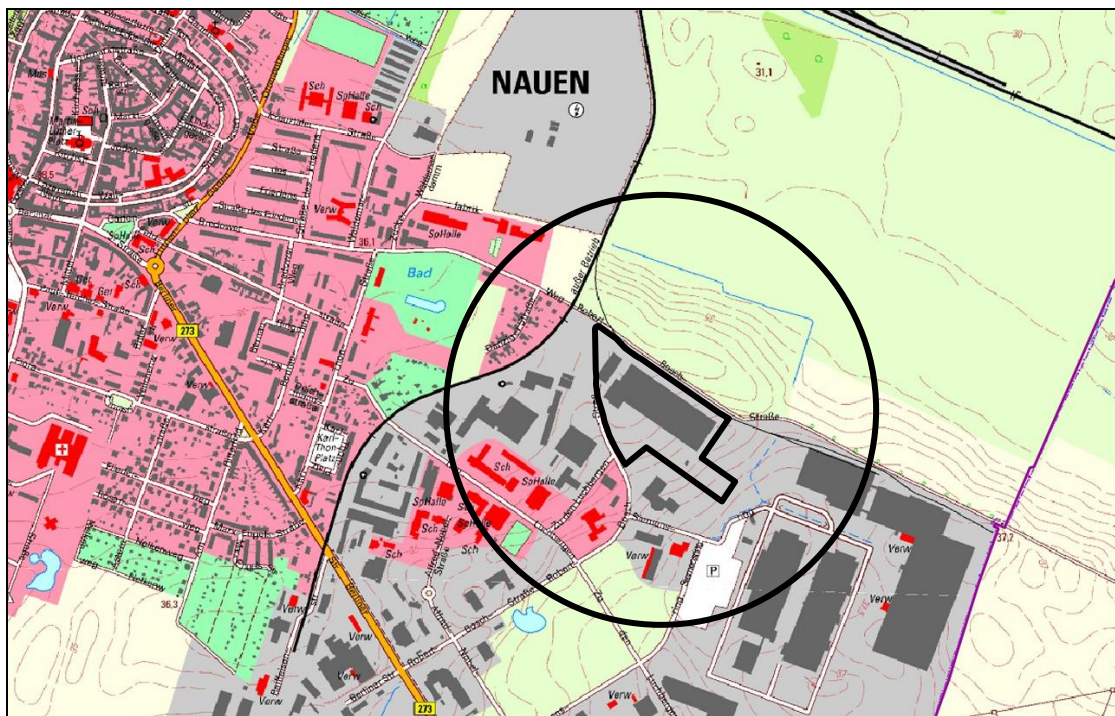


# STADT NAUEN

## Begründung zum Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“, 1. Änderung



Übersichtsplan TK 10 (ohne Maßstab) mit Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

<b>Planungsstand:</b>	Satzungsfassung
<b>Erstellung:</b>	Februar 2016
<b>Planbereich:</b>	Gemarkung Nauen Flur 17, Flurstücke 58/23 (tlw.), 59/13 (tlw.) Flur 32, Flurstücke 28/8, 110, 113, 117, 121, 123, 163, 164, 165, 166, 167, 168

## Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Veranlassung und Ziel	3
1.2.1	Planerfordernis	3
1.2.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2.3	Bisheriges Verfahren	4
1.2.4	Systematik der Änderung des Bebauungsplans	4
1.3	Einfügung in übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Überörtliche Entwicklungsabsichten	5
1.3.2	Überörtliche Entwicklungsabsichten	6
1.4	Beschreibung des Plangebietes	8
1.4.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	8
1.4.2	Altlastensituation und Bodenschutz	8
1.4.3	Kampfmittelbelastung	8
1.4.4	Baudenkmalerschutz und Bodendenkmalerschutz	9
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1	Geltungsbereich der 1. Änderung	9
2.2	Art der baulichen Nutzung	9
2.3	Maß der baulichen Nutzung	10
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
2.5	Immissionsschutz	11
2.6	Erschließung	11
2.6.1	Verkehr	11
2.6.2	Ver- und Entsorgung	12
2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	14
3.1	Plangebiet und derzeitige Nutzung	14
3.2	Kenndaten der Planung	15
3.3	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	15
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

### **1.2 Veranlassung und Ziel**

#### **1.2.1 Planerfordernis**

Der Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ der Stadt Nauen, festgesetzt durch Satzung am 14.07.2008, ist durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 30.07.2008 in Kraft getreten. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgte zugleich die Überführung des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in die Rechtsform eines Bebauungsplans.

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung leer stehender Räume innerhalb des bestehenden gewerblich genutzten Hallengebäudes für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zu schaffen. Es besteht das konkrete Begehren eines Vorhabenträgers zur Nutzung derzeit leer stehender Büroräume im Gebäude des Bau- und Möbelzentrums als Tierarztpraxis. Die Stadt unterstützt dieses Interesse und will zugleich Möglichkeiten für den Grundstückseigentümer eröffnen, dem partiellen Leerstand von Büroräumen innerhalb des Gebäudes durch sinnvolle Nutzungen zu begegnen.

Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist gemäß § 13 BauNVO in fast allen Baugebieten zulässig. Dies gilt jedoch nicht für sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, bei

denen die Art der Nutzung abschließend festgesetzt wird, so auch im Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“, in dem das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt ist. Da § 13 BauNVO für das Baugebiet nicht greift, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans der geplanten Nutzung der leer stehenden Büroräume planungsrechtlich entgegen. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine Ergänzung der entsprechenden textlichen Festsetzung erforderlich. Die Erweiterung des möglichen Nutzungsspektrums stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den bisher zulässigen Nutzungen dar und wirkt dem städtebaulich unerwünschten Leerstand von Teilflächen des Gebäudebestands entgegen.

Weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **1.2.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erreicht werden.

Unter Würdigung der Bestandssituation innerhalb und im Umfeld des Plangebietes werden mit dem Bebauungsplan folgende Entwicklungsziele angestrebt:

- Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung um Gebäude und Räume für freie Berufe durch Ergänzung der entsprechenden textlichen Festsetzung;
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

### **1.2.3 Bisheriges Verfahren**

- Änderungs- und Offenlagebeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2015
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2015 bis 03.02.2016

### **1.2.4 Systematik der Änderung des Bebauungsplans**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ stellt ein eigenes Satzungsdokument dar, das ausschließlich die Änderungsfestsetzungen beinhaltet. Der bereits als Satzung beschlossene und in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan behält weiterhin Gültigkeit und gilt mit dem Inkrafttreten

dieses Änderungsbebauungsplans im Zusammenhang mit diesem. Die Planurkunde des Ursprungsplans ist mit einem Vermerk zu versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan bzw. durch die Änderungssatzung hinweist. Zudem sind die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die geändert wurden und somit ihre Gültigkeit verloren haben, im Plandokument des Ursprungsplans kenntlich zu machen.

### **1.3 Einfügung in übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1 Überörtliche Entwicklungsabsichten**

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) und dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt in der Stellungnahme vom 06.01.2016 mit, dass der vorgelegte Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Stadt Nauen ist gemäß Ziel 2.9 LEP B-B Mittelzentrum. In den Mittelzentren sollen dem Grundsatz 2.10 LEP B-B entsprechend für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung, zu denen u. a. Wirtschaftsfunktionen gehören, konzentriert werden. Gleiches ergibt sich aus dem Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007, nach dem zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Wirtschaftsfunktionen erfüllen sollen. Die Nutzungserweiterung des vorhandenen Sondergebiets „Handel“ mit dem Ziel der Beseitigung von Leerstand und der Bereitstellung nachgefragter Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger im Mittelzentrum Nauen folgt diesen Grundsätzen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. In der Stadt Nauen als zentralem Ort sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig (Konzentrationsgebot gemäß Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B). Gemäß Ziel 4.7 Abs. 2 und 3 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in zentralen Orten nur im Rahmen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und Kongruenzgebotes zulässig. Da mit der vorliegenden Planung keine Veränderung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen beabsichtigt wird, ist der Planentwurf mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Sie entspricht auch dem Grundsatz 4.9 LEP B-B, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig sind.

Gemäß dem Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sollen zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen. Dieser Grundsatz wird durch die Nutzungserweiterung um Gebäude und Räume für freie Berufe erfüllt.

Die Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPI H-F 2020) enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Der Gewerbestandort Nauen-Ost ist nach Grundsatz 2.3.2 als regional bedeutsamer gewerblich-industrieller Standort benannt und soll damit vorrangig für eine industriell-gewerbliche Nutzung verwendet werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft

Havelland-Fläming teilt in der Stellungnahme vom 17.12.2015 mit, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen steht. Dem vorrangigen Nutzungszweck des Standortes für Gewerbe und Industrie wird durch die Planung nicht entgegengewirkt. Gemäß § 13 BauNVO sind Räume und Gebäude für freie Berufe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten des Standortes Nauen-Ost bereits allgemein zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ wird diese gebietsübergreifende Regelung auch für das festgesetzte Sondergebiet „Handel“ getroffen. Die Unterbringung von Gebäuden bzw. Räumen für freie Berufe stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den bisher zulässigen Nutzungen dar. Für gewerbliche und industrielle Nutzungen stehen am Standort Nauen-Ost ausreichend Flächen zur Verfügung.

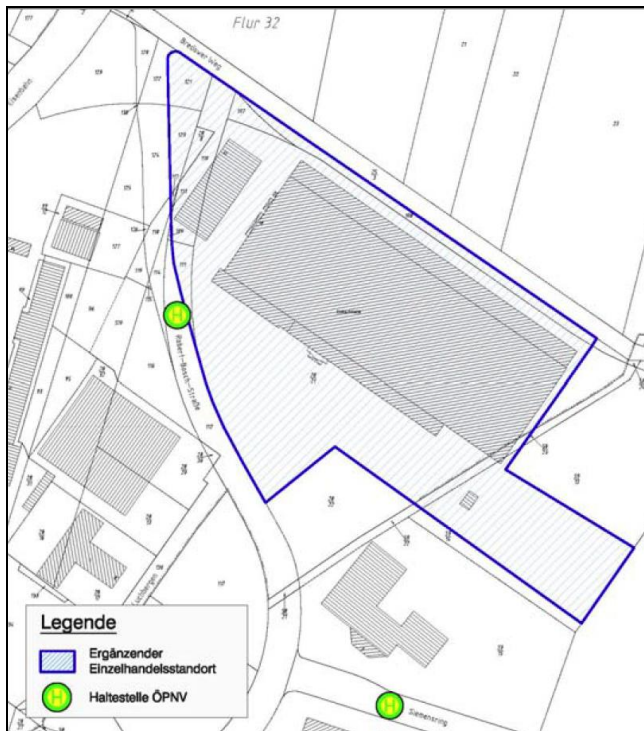
### **1.3.2 Überörtliche Entwicklungsabsichten**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist der das Plangebiet als Sonderbaufläche „Handel“ dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die festgesetzte Art der Nutzung im Wesentlichen beibehalten. Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dient weiterhin vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die innerhalb des Baufeldes zulässigen Nutzungen werden nur um eine sinnvolle Nutzungsart ergänzt. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Stadt Nauen verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in welchem die Rahmenbedingungen, Ziele und Grundsätze sowie Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dargelegt werden. Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden sollen.

Wesentliche Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Nauener Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festlegungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Nauen zu erreichen, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Nauener Innenstadt (Altstadt) gegenüber dem übrigen Stadtgebiet als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sogenannte „ergänzende Einzelhandelsstandorte“ definiert, die insbesondere für die Nahversorgung von Bedeutung sind. Als einer dieser ergänzenden Standorte wird das „Fachmarktzentrum Luchberge“ benannt (siehe Abb. 1). Dieser Standort dient insbesondere der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Nutzungsarten Baumarkt, Gartencenter und Möbelmarkt. Der Standort ist bereits vollständig ausgebildet. Das Warenangebot ist zum überwiegenden Teil auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Der Sonderpostenmarkt vertreibt jedoch auch zu einem nicht unwesentlichen Anteil (auf 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Lebensmittel.



**Abb. 1.:** Ergänzender Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum Luchberge“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen; Kartengrundlage: Kataster- und Vermessungsamt LK Havelland. Liegenschaftskarte. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.05.2007.)

Das Fachmarktzentrum trägt mit einem überörtlichen Einzugsbereich zur Sicherung der Versorgung mit Gebrauchsgütern, insbesondere für den aperiodischen Bedarf bei. Das untergeordnete Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln ist nicht von Bedeutung für die Nahversorgung der Nauener Bevölkerung.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen ist es Anliegen der Stadtentwicklung, das Fachmarktzentrum in seinem Bestand weiterzuentwickeln, indem Leerstände von Büroflächen beseitigt und das Warenangebot im Möbelbereich qualifiziert wird. Eine Erweiterung des Angebots mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – über die bereits vorhandenen Flächenanteile hinaus – ist an diesem Standort nicht zielführend für die Sicherung der Nah- und Grundversorgung in der Stadt Nauen und widerspricht damit den im Konzept dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Das Ziel der Planung, die vorhandenen, städtebaulich unerwünschten Leerstände von Büroflächen im Fachmarktzentrum zu minimieren und zusätzliche Nutzungsoptionen für freiberufliche Tätige zu schaffen, steht in Übereinstimmung mit den Entwicklungsabsichten des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Eine Erweiterung des Angebots mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans.

- ➔ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen und örtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

## **1.4 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.4.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4,6 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Nauen:

Flur 17, Flurstücke 58/23 (tlw.), 59/13 (tlw.)

Flur 32, Flurstücke 28/8, 110, 113, 117, 121, 123, 163, 164, 165, 166, 167, 168

Die Flurstücksbezeichnungen haben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan teilweise geändert.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Nauen, ca. 850 m östlich des Ortskerns und ca. 1 100 m südlich des Bahnhofs Nauen.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Bredower Weg begrenzt. Im Osten und Süden grenzen Gewerbegebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Nauen-Ost“ an. Südlich und westlich schließen sich hinter der Gemeindestraße „Robert-Bosch-Straße“ weitere Gewerbenutzungen und das Freie Gymnasium Nauen mit dem Oberstufenzentrum an.

Innerhalb des Plangebiets dominiert die ca. 15 000 m<sup>2</sup> große Halle, vor deren Westgiebel sich eine weitere kleinere Halle befindet. Die kleine Halle wurde bis 2009 als Go-Kart-Bahn genutzt. Derzeit besteht die Absicht, auf der Fläche einen Speditionsbetrieb zu errichten. In der Haupthalle befinden sich ein Bau- und Gartenmarkt (Hagebau-Markt) mit einem Fachmarkt für Heimtierbedarf (Futterhaus) sowie der Repo-Möbel- und Repo-Sonderpostenmarkt. Des Weiteren sind Verwaltungs- und Büronutzung untergebracht. Vor der großen Halle sind umfangreiche Stellplätze angeordnet, die auf ehemals ungeordneten versiegelten Flächen hergerichtet wurden. Das Vorfeld der Haupthalle und die Stellflächen wurden im Sinne einer Grünordnung bepflanzt und Rasenflächen wurden angelegt. Das im rückwärtigen Bereich des Areals angeordnete Regenrückhaltebecken ist funktionstüchtig und dient der Entwässerung des Plangebiets.

### **1.4.2 Altlastensituation und Bodenschutz**

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert. Die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Unbeschadet der vorstehenden Ausführung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

### **1.4.3 Kampfmittelbelastung**

Eine Kampfmittelbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg –



KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

#### **1.4.4 Baudenkmalerschutz und Bodendenkmalerschutz**

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (z. B. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o. ä.) sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf Tel.: 033702/71407 oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Geltungsbereich der 1. Änderung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans erfolgt die Erweiterung der zulässigen Art der Nutzung um Gebäude und Räume für freie Berufe durch Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.2. Da diese textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben innerhalb des Baufeldes regelt, betrifft die Änderung des Bebauungsplans damit insbesondere die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche, in der sich die bestehenden Hauptgebäude befinden.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ wurde das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ festgesetzt. Das Plangebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit dem Begriff „vorwiegend“ wurde – in Fortführung der bisherigen baulichen Nutzung – die Möglichkeit eröffnet, auch andere (speziell gewerbegebietstypische) Nutzungen zuzulassen, die jedoch nicht den Schwerpunkt bilden. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 sind innerhalb des Baufeldes, das die große und die kleinere Bestandshalle umfasst, folgende Anlagen und Betriebe zulässig: Betriebe für den Verkauf bau- und gartenmarktspezifischer Erzeugnisse an letzte Verbraucher bis zu einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>, Betriebe für den Verkauf von Möbeln an letzte Verbraucher bis zu einer Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup>, ein SB-Markt

für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>, Speditionsbetriebe, Betriebe für den Großhandel von Baustoffen sowie Anlagen für Verwaltungen und für soziale Zwecke.

Neben den festgesetzten Hauptnutzungen wurde mit der Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen und soziale Zwecke die Möglichkeit eröffnet, die für diese Zwecke zur Verfügung stehenden Flächen für die ansässigen Betriebe zu nutzen bzw. zur Fremdvermietung anzubieten.

Die angestrebte Nutzung von leer stehenden Teilflächen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist von der textlichen Festsetzung nicht abgedeckt. § 13 BauNVO, der die baugebietsübergreifende Zulässigkeit dieser Berufsausübung für die meisten Baugebiete regelt (§§ 2 bis 4 BauNVO Räume, §§ 4a bis 9 BauNVO Räume und Gebäude), schließt sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO nicht mit ein. Da das im Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ mit dem darin festgesetzten Nutzungsspektrum teilweise den Charakter eines Gewerbegebiets aufweist und die Unterbringung von Gebäuden bzw. Räumen für freie Berufe eine sinnvolle Ergänzung zu den bisher zulässigen Nutzungen darstellt, wird die textliche Festsetzung 1.2 durch den Änderungsbebauungsplan ergänzt.

Die **textliche Festsetzung 1.2** wird wie folgt ergänzt (Ergänzung farblich in **rot** hervorgehoben):

### **1.2 Innerhalb des Baufeldes sind zulässig:**

1. **Betriebe für den Verkauf bau- und gartenmarktspezifischer Erzeugnisse an letzte Verbraucher bis zu einer Verkaufsfläche von 6.000 m<sup>2</sup>,**
2. **Betriebe für den Verkauf von Möbeln an letzte Verbraucher bis zu einer Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup>,**
3. **Ein SB-Markt für Lebensmittel bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>,**
4. **Speditionsbetriebe,**
5. **Betriebe für den Großhandel von Baustoffen,**
6. **Anlagen für Verwaltungen und für soziale Zwecke,**
7. **Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.**

Die Erweiterung des möglichen Nutzungsspektrums ist mit den bisher zulässigen Nutzungen vereinbar, fügt sich in den umliegenden gewerblich bzw. durch Bildungseinrichtungen geprägten Gebietscharakter ein und stellt eine sinnvolle Lösung zur Behebung des Leerstands von Teilflächen in der Haupthalle des Plangebiets dar.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie sind ausreichend, um die geplante Nutzung zu verwirklichen.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit dem ausgewiesenen Baufeld den Rahmen, in dem die Hauptnutzungen zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

## 2.5 Immissionsschutz

Der mit der Planung verfolgten Erweiterung der möglichen Nutzung für freie Berufe stehen Belange des Immissionsschutzes nicht entgegen. Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, die jedoch im Verhältnis zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung unerheblich ist. Es ergeben sich keine neuen Sachverhalte bezüglich des Immissionsschutzes.

## 2.6 Erschließung

### 2.6.1 Verkehr

#### Verkehrsaufkommen

Die Verkehrsprognose zum rechtskräftigen Bebauungsplan stützte sich auf Erfahrungswerte der Nutzer und diente u. a. der überschläglichen Ermittlung des Stellplatzbedarfs. Nach Angaben des Vorhabenträgers wurden folgende Verkehrsmengen **pro Werktag** prognostiziert:

Wirtschaftsverkehr: 33 Lastzüge, 10 Lkw, ca. 40 Lieferwagen

Kundenverkehr: max. 2 050 Pkw

Berufsverkehr: 50 Pkw

Insgesamt konnte abgeschätzt werden, dass die in vorherigen Planungen angenommenen Werte als Maximalwerte zu betrachten sind und nur teilweise erreicht werden.

Das Verkehrsaufkommen kann durch die zusätzlich ermöglichte Nutzung des Hallengebäudes für freie Berufe geringfügig erhöht werden.

#### Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Gemeindestraße Robert-Bosch-Straße an der südlichen Seite des Plangebiets. An dieser Stelle bestehen gute Sichtverhältnisse, die ein gefahrloses Ab- und Einbiegen ermöglichen.

Die Robert-Bosch-Straße bindet am Ostrand der Stadt noch innerhalb der Ortslage an die Berliner Straße an. Somit besteht auf kurzem Weg ein über einen Kreisverkehr geregelter Anschluss an das Fernstraßennetz, was als Standortvorteil zu bewerten ist. Der überwiegende Teil des Wirtschaftsverkehrs für das Vorhabengebiet und für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost ist auf die Verkehrsrichtung von und nach Osten (d. h. Berlin und BAB-Anschluss am Berliner Ring A 10) orientiert, so dass dieser Teil des Verkehrs die Wohngebiete der Stadt Nauen nicht berührt und das Gesamtstadtgebiet nur tangiert. Auch der Kundenverkehr profitiert von der kurzen Anbindung des Plangebiets an das überregionale Straßennetz.

### Ruhender Verkehr

Gesonderte bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen.

Aufgrund der bisherigen Nutzererfahrungen und unter Berücksichtigung der prognostizierten Marktauslastung wird von einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ausgegangen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 1 100 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsbereich des Plangebiets drei Buslinien mit Verbindungen nach Potsdam, Dallgow-Döberitz und Brieselang. Südwestlich des Plangebiets besteht die Haltestelle „Nauen, Marx-Engels-Straße“ (Entfernung Luftlinie 600 m).

## **2.6.2 Ver- und Entsorgung**

### **Trinkwasser, Schmutzwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Der Tagesbedarf an Trinkwasser wird sich durch die Nutzungsänderung nicht erheblich erhöhen.

Der Schmutzwasseranfall wird über das öffentliche Netz entsorgt. Sofern sich Änderungen im System der Abwasserkanalisierung ergeben sollten, sind die Maßnahmen im Rahmen der Tiefbauplanung mit dem Wasser- und Abwasserverband Havelland abzustimmen.

### **Oberflächenwasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Grundstück bzw. mit Hilfe von Sickermulden zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die Befestigung der Stellplatzflächen im Plangebiet erfolgt mit versickerungsfreundlichen Materialien, wodurch die abzuleitende Regenwassermenge günstig beeinflusst wurde.

Für die Regenwasserableitung liegt eine Genehmigung vor. Ein Regenwasserrückhaltebecken, in das das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen abgeleitet werden kann, ist im Bestand im Osten des Plangebiets vorhanden. Das Regenwassersammel- und Verdunstungsbecken stellt sicher, dass vom Plangebiet kein Regenwasser in die städtische Kanalisation gelangt. Die Größe ist so dimensioniert, dass keine Ableitung in die Vorflut erforderlich ist. Entsprechende Nachweise liegen dem bereits realisierten Projekt zugrunde. Der Landkreis Havelland (untere Wasserbehörde) hat mit Genehmigungsbescheid Nr. 046/97 vom 15.05.1997 den Plan zur Erstellung und zum Betrieb der Regenwasserkanalisation im Plangebiet genehmigt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 Abs. 3 BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z. B.

Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das LUGV, Referat RW 5, zu richten.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 22.04.2008 zum Ursprungsbebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine Benutzung der Gewässer gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bedarf und gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen ist. Benutzungen gemäß § 3 WHG sind die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser, die Absenkung des Grundwasserstandes, die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen, das Aufstauen bzw. die Absenkung oberirdischer Gewässer.

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66 und 68 BbgWG).

Gem. § 54 BbgWG ist die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken wünschenswert, Schachtversickerungen sollten ausgeschlossen werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 BbgWG der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme einer Zulassung etc. nach Bau-, Abfallrecht etc. bedarf.

Für die Pläne zur Erstellung (Genehmigungsplanung) sowie für den Betrieb der Abwasserkanäle ist entsprechend § 71 BbgWG die Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Gemäß § 31 WHG bedürfen die Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung eines Gewässers (z.B. Regenwasserbiotope, Kanäle, Gräben, Teiche) der wasserbehördlichen Genehmigung.

### **Elektroenergie**

Das Plangebiet ist mit Stromleitungen versorgt. Innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Trafostation errichtet. Diese ist als Nebenanlage nicht gesondert in der Planzeichnung enthalten.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 17 des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Die Müllbehälter sind am Tag der Abholung am öffentlichen Straßenrand abzustellen.

Über die gefährlichen Abfälle gemäß § 48 KrWG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend § 50 KrWG sowie der Nachweisverordnung vom 20.10.2006 Nachweise zu führen.

Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten gefährlichen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung – SabfEV) vom 08.01.2010 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen (siehe Ausführungen unter 1.5.2).

### **Löschwasserversorgung**

Die Vorhabenträger haben dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

Für Feuerlöschzwecke steht zusätzlich eine Zisterne mit einer Speicherkapazität von ca. 150 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Für die Löschwasserbereitstellung muss eine Menge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet sein muss. Die Entfernung von Gebäuden zu Löschwasserentnahmestellen darf 300 m nicht überschreiten.

Weitere Maßgaben sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

## **2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden nicht geändert. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß den textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

## **3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange**

Weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **3.1 Plangebiet und derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4,6 ha. Zur allgemeinen Lage und gegenwärtigen Nutzung des Plangebiets siehe Abschnitt 1.4.1.

### **3.2 Kenndaten der Planung**

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung leer stehender Büroräume innerhalb des bestehenden gewerblich genutzten Hallengebäudes für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zu schaffen. Es besteht das konkrete Begehren eines Vorhabenträgers zur Nutzung derzeit leer stehender Büroräume im Gebäude des Bau- und Möbelzentrums als Tierarztpraxis, was durch die Änderung des Bebauungsplans unterstützt wird. Mit der Planung soll dem partiellen Leerstand von Büroräumen innerhalb des Gebäudes durch sinnvolle Nutzungen begegnet werden.

### **3.3 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)**

Eine Änderung der Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation, die hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen war, ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Ortsbild/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine Veränderung der vorhandenen bzw. ermöglichten Versiegelung. Zudem ist das Plangebiet in einem stark anthropogen geprägten Bereich vorzufinden. Die geplante Nutzung durch freiberuflich Tätige beschränkt sich auf leer stehende Büroräume innerhalb des Gebäudebestands. Im Plangebiet selbst ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorzufinden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann daher insgesamt von keinen erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter ausgegangen werden.

#### Prüfung des Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote

Die Prüfung des Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbote erfolgt für alle nationalen, wildlebende Tiere und Pflanzen, die unter besonderen Schutz stehen sowie für alle internationalen, wildlebende Tiere und Pflanzen, d. h., speziell für Tiere, die in der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Der Schutz für diese Arten ist über das Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3), über die sogenannten Zugriffsverbote, geregelt. Im Rahmen der Prüfung muss daher untersucht werden, ob durch die Planung ein Störungs- und Tötungsverbot, ein Störungsverbot während bestimmten Zeiten (z. B. während der Brutphasen) bzw. ein Beseitigungsverbot geschützter Lebensstätten verletzt wird.

Für nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässige Vorhaben liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor, wenn sie nach § 15 BNatSchG einen zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen bzw. im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässig sind und „soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.“

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist zu untersuchen und festzustellen, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens eventuelle Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten.

Da sich die Konfliktlage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert hat, durch die geplante Nutzung von derzeit leer stehenden Büroräumen keine baulichen Veränderungen an der Außenhülle der Gebäude vorgenommen werden und sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt ergeben, kann anhand einer Ersteinschätzung ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbote durch die geringfügige Erweiterung des Nutzungsspektrums im Sondergebiet berührt werden.

#### **4 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Die Änderung der Planung fügt sich in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein.

Durch die Planänderung werden zusätzliche Nutzungsoptionen für bisher leer stehende Teilflächen im Gebäudebestand geschaffen, wodurch einem städtebaulich unerwünschten Missstand entgegengewirkt wird. Die Nutzungserweiterung ist mit den vorhandenen Nutzungen vereinbar.

Durch die Planänderung ist mit einem unerheblichen Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen.

Die Gesamtfläche an Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO bleibt mit der Änderung des Bebauungsplans unverändert. Gleiches gilt für die maximal versiegelbare Fläche nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).