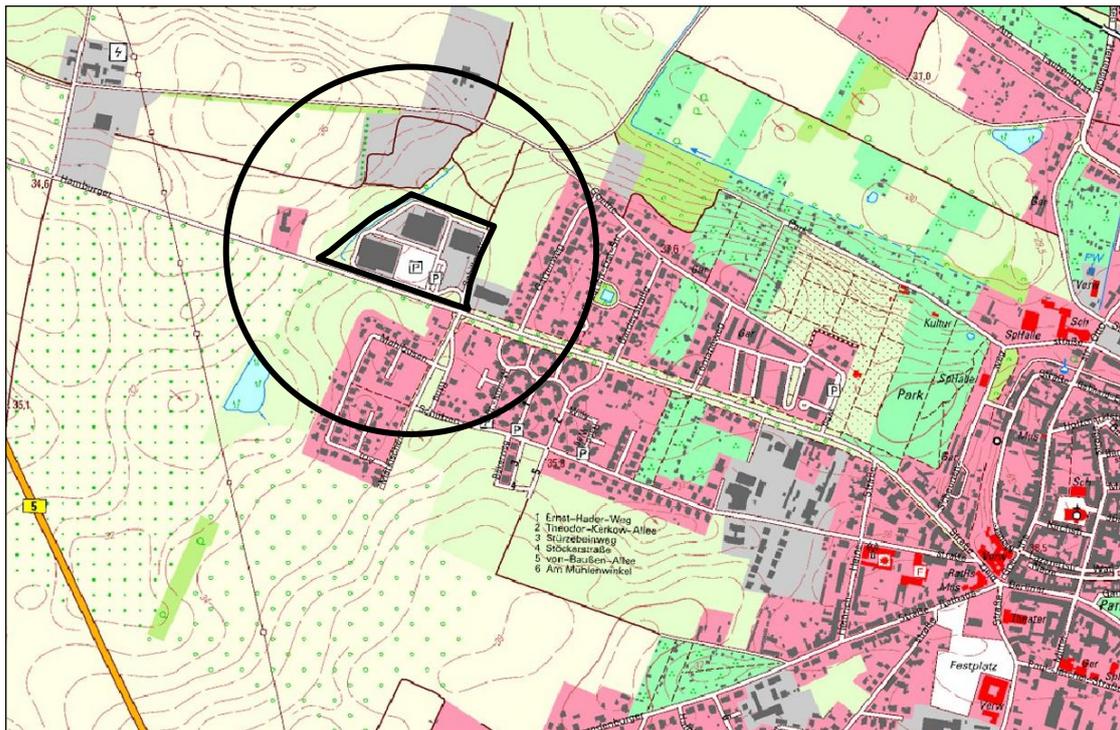


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan „Luch-Center Nauen“ (1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“)



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

Planungsstand:	Satzungsfassung
Erstellung:	Oktober 2015
Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 20, Flurstücke 207/2, 208/1, 433, 434, 547 (tlw.)
Hinweis:	Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich in blau hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
1.3	Veranlassung und Ziel	3
1.3.1	Planerfordernis	3
1.3.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.3.3	Bisheriges Verfahren	5
1.3.4	Systematik der Änderung des Bebauungsplans	5
1.4	Einfügung in übergeordnete Planungen	5
1.4.1	Überörtliche Entwicklungsabsichten	5
1.4.2	Örtliche Entwicklungsabsichten	13
1.5	Beschreibung des Plangebietes	14
1.5.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	14
1.5.2	Altlastensituation und Bodenschutz	15
1.5.3	Kampfmittelbelastung	15
1.5.4	Bodendenkmalschutz	16
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	16
2.1	Geltungsbereich der 1. Änderung	16
2.2	Art der baulichen Nutzung	16
2.3	Maß der baulichen Nutzung	24
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	25
2.5	Immissionsschutz	25
2.6	Erschließung	27
2.6.1	Verkehr	27
2.6.2	Ver- und Entsorgung	29
2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	32
3.1	Kenndaten der Planung	32
3.2	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	33
3.3	Schutzgüter	33
4	EINGRIFFSREGELUNG	43
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	43
4.2	Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderung	43
4.3	Kompensationsermittlung	44
4.4	Kompensationsanforderung/Bilanzierung	45
4.6	Maßnahmenblätter	47
4.7	Darstellung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	48
4.8	Zusammenfassung	48
5	FOTODOKUMENTATION	49
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	53

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 zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der Lageplan vom 05.05.2015 (Maßstab 1 : 250), angefertigt durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Reinhard Frotscher, Am Wald 27, 14656 Brieselang.

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ wurde mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 06.07.1996 rechtskräftig. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen (SB-Warenhaus, Baumarkt, Gartencenter, Baumschule) mit maximalen Größenangaben geregelt. Textilmärkte, Schuhmärkte und Parfümeriefachmärkte sind ausdrücklich unzulässig. Der ursprünglich am Standort angesiedelte Götzen Baumarkt musste bereits 2001 aufgrund einer Insolvenz schließen. In der Folge war der Eigentümer gezwungen, alternative Nutzungskonzepte für den Standort zu entwickeln. Ein Baumarkt konnte nicht wieder für den Standort gewonnen werden. Die Stadt Nauen hat daher bereits Ende 2001/Anfang 2002 in Abstimmung mit dem damaligen Bauausschuss der Stadtverordnetenversammlung der Befreiung von der Festsetzung zugestimmt und

damit nach Wegfall des Baumarktes die Ansiedlung des Dänischen Bettenlagers, des Takko-Modemarktes und des Schuhmarktes ermöglicht. Insoweit ist bereits vor mehreren Jahren von der Sortimentseinschränkung abgewichen worden.

Der Eigentümer des Luch-Centers hat jedoch weiter mit erheblichem Leerstand, insbesondere im Haus 2 (ehemals „Baumarkt“) zu kämpfen. Vor allem die große Fläche des ehemaligen Bowling-Centers konnte trotz intensiver Bemühungen bisher nicht wieder vermietet werden. Insgesamt ist das Einkaufszentrum etwas in die Jahre gekommen, so dass eine Neugestaltung der Ladenflächen, der Fassaden, Eingangssituationen, Aufenthaltsbereiche auf dem Gelände und der Stellplatzanlage beabsichtigt ist.

Voraussetzung für die oben beschriebenen Maßnahmen und Kernpunkt des Änderungsverfahrens ist die grundsätzliche Überarbeitung der zulässigen Art der Nutzung. Um den Standort für die Zukunft möglichst gut aufzustellen, soll eine größere Flexibilität ermöglicht werden. Ziel ist es, im Sondergebiet die Sortimentsvorgaben dem aktuellen und künftigen Bedarf anzupassen und lediglich noch „Fachmarktzentrum“ als Zweckbestimmung des Sondergebiets festzusetzen. Dazu soll die Zulässigkeit von Fachmärkten bestimmt werden, um die Entwicklung kleinteiliger Ladenzeilen in den Gebäuden zu verhindern. Als Fachmarktzentrum mit entsprechenden Fachmärkten können die Voraussetzungen geschaffen werden, um den Standort im regionalen Wettbewerb zu stärken und damit eine höhere Bindung der Kunden an den Standort Nauen zu erreichen. Gleichzeitig treten die Geschäfte nicht in Konkurrenz zur Innenstadt, da aufgrund der historischen Altbausubstanz keine Flächenpotenziale für Fachmärkte vorhanden sind. Dem gegenüber kann der Standort Luch-Center, in Wechselwirkung mit der Innenstadt, gesamtstädtische Versorgungsfunktionen erfüllen.

Bei der Erarbeitung des geänderten Bebauungsplans sind die Grundzüge des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vom März 2010 zu beachten. Dies wird im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens für die geplanten Änderungen der Sortimente am Standort nachgewiesen.

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.

1.3.2 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

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

- Optimierung gesamtstädtischer Angebotsstrukturen und Weiterentwicklung der Zentralität der Stadt Nauen bei Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts;

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße Modernisierung und Weiterentwicklung des Luch-Centers;
- Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets zu „Fachmarktzentrum“ mit Festlegung der zulässigen Betriebstypen und deren Geschossflächenobergrenzen;
- Festlegung von Fachmärkten als zulässige Einzelhandelsbetriebe in Ergänzung zur eingeschränkten Verkaufsfläche in der historischen Altstadt;
- Anpassung der Baugrenzen an die geplanten Baumaßnahmen (Vordächer/Eingangssituationen, Pfandannahmestelle am SB-Warenhaus);
- Änderung der Festsetzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage;
- Reduzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt auf das unvermeidbare Maß;
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit im Sinne des Naturschutzrechtes;
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Änderungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08.2015 bis 03.09.2015
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2015
- Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2015

1.3.4 Systematik der Änderung des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ wird die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Luch-Center Nauen“ geändert. Der Änderungsbebauungsplan stellt ein eigenes Satzungsdocument 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 Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich in [blau](#) hervorgehoben.

1.4 Einfügung in übergeordnete Planungen

1.4.1 Überörtliche Entwicklungsabsichten

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

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt in den Stellungnahmen vom 24.08.2015 und 12.10.2015 mit, dass der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans berührt die Ziele der Raumordnung nicht.

Nach den Festlegungen des LEP B-B ist die Stadt Nauen Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt.

Die Funktionen der Mittelzentren werden in den Grundsätzen 2.10 und 2.12 LEP B-B wie folgt festgelegt:

2.10 (G) *In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:*

[...]

- Einzelhandelsfunktionen,

[...]

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.

Bezogen auf die Funktion der Stadt Nauen als Mittelzentrum enthält der LEP B-B für die Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen folgende Ziele und Grundsätze:

4.7 (Z) (1) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind [...] nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*

4.7 (Z) (2) *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).*

4.7 (Z) (3) *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*

4.8 (G) (1) *Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).*

4.8 (G) (2) *Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.*

4.8 (G) (4) *Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1)*

nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt.

Da die Stadt Nauen Mittelzentrum ist, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich zulässig (Ziel 4.7 LEP B-B). Allerdings befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „EKZ Hamburger Straße“ gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ nicht in einem städtischen Kernbereich, sodass die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nicht nach den Ziffern 1 und 2, sondern nach Ziffer 4 des Grundsatzes 4.8 LEP B-B zu beurteilen ist.

Die Planinhalte des Bebauungsplans „Luch-Center Nauen“ (1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“) sind mit den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B vereinbar. Das Plangebiet umfasst einen bestehenden, genehmigten und siedlungsstrukturell angebotenen großflächigen Einzelhandelsstandort. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die städtebaulich unerwünschten Funktionsschwächen des Standortes zu beheben. Der Standort Luch-Center erfüllt sowohl Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil, als auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen in Wechselwirkung mit der Innenstadt. Die Auswirkungen der Planänderung sind insgesamt als geringfügig zu betrachten, weshalb abzuschätzen ist, dass die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden. Die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes entspricht zudem der zentralörtlichen Funktion der Stadt Nauen. Die „Auswirkungsanalyse zur Prüfung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der Weiterentwicklung des Luchcenters am Standort Hamburger Straße in der Stadt Nauen“ (Einzelhandelsgutachten) stellt im Ergebnis keine schädlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Nauen und die weiteren Ortskerne im Einzugsgebiet sowie auf die verbrauchernahe Versorgung durch die ergänzende Fachmarktstruktur fest (siehe oben). Es wurde nachgewiesen, dass das Einzugsgebiet des Luch-Centers im Wesentlichen dem Mittelbereich Nauen entspricht und somit keine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte zu erwarten ist. Daher steht das beabsichtigte Vorhaben nicht im Widerspruch zu Ziel 4.7 (1-3) LEP B-B.

Entgegen den Vorgaben des Grundsatzes 4.8 (4) wird mit der Planung eine Erhöhung der genehmigten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente verfolgt. Die Auswirkungen dieser Erhöhung sind jedoch als geringfügig einzustufen und die Ertüchtigung des bestehenden Einzelhandelsstandortes mit funktionalen Mängeln ist städtebaulich auch vor dem Hintergrund der Zwecke des Grundsatzes 4.8 sinnvoll und vertretbar (vgl. dazu noch die Einzelerläuterungen weiter unten). Insgesamt sind die Planungsziele mit den landesplanerischen Vorgaben vereinbar.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Geschossfläche für das Fachmarktzentrum von insgesamt 13 000 m² darf nicht überschritten werden. Diese maximale Gesamtgeschossfläche entspricht der des rechtskräftigen Bebauungsplans, d. h. mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche (und damit auch keine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche) insgesamt ermöglicht.

Eine Erhöhung der Geschoss- bzw. Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird für einzelne Bestandteile des Fachmarktzentrums ermöglicht. Die textlich festgesetzten Obergrenzen der einzelnen möglichen Anbieter mit einer Gesamtgeschossfläche von 18 070 m² können jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden (maximal bis 13 000 m² Geschossfläche). Diese Systematik dient der Schaffung eines Gestaltungsspielraums für den Betreiber des Fachmarktzentrums gemäß den gutachterlich ermittelten Empfehlungen. Sollten beispielsweise die ermöglichten Flächen für einzelne Anbieter voll ausgeschöpft werden, können die Flächen anderer Anbieter nur noch entsprechend

geringer oder gar nicht ausgenutzt werden. Eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird damit ausgeschlossen. In Bezug auf zentrenrelevante Sortimente wird eine Ausnutzung der maximalen Geschossfläche (GF) für folgende Anbieter ermöglicht (Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 3 zu 4; vgl. Abschnitt 2.2):

- Fachmarkt für Möbel, Haus- und Heimtextilien (GF 1 400 m², davon Möbel nicht zentrenrelevant)
- zwei Bekleidungsfachmärkte (GF 1 800 m²)
- Schuhfachmarkt (GF 460 m²)
- Non-Food-Discounter (GF 840 m², Sortiment nur teilweise zentrenrelevant)
- Drogeriemarkt (GF 1 070 m²)
- Sportartikelfachmarkt (GF 550 m²)
- Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (GF 550 m²)
- Fachmarkt für Tiernahrung (GF 800 m²)
- Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment; zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt (GF 2 000 m², davon max. 200 m² zentrenrelevant)

Die durch die B-Planänderung ermöglichte zusätzliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente entspricht jedoch in weiten Teilen der bereits am Standort bestehenden Anbieterstruktur. Durch bereits erteilte Befreiungen von den engen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde 2002 die Ansiedlung eines Fachmarktes für Möbel, Haus- und Heimtextilien, eines Bekleidungsfachmarktes und eines Schuhfachmarktes ermöglicht. Insoweit ist bereits seit ca. 14 Jahren von der Sortimentseinschränkung des Ursprungsbebauungsplans abgewichen worden. Über diesen etablierten Besatz an Fachmärkten hinaus ist die tatsächlich ermöglichte Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nur äußerst geringfügig. Sie bezieht sich im Wesentlichen auf die Nachnutzung von Restflächen im Gebäudebestand, insbesondere des seit längerer Zeit leer stehenden Bowling-Centers im Gebäude des ehemaligen Baumarktes. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird für diesen Bereich ein gewisser Gestaltungsspielraum geschaffen. Die Gesamtstruktur des Einzelhandelsstandortes bleibt dabei erhalten.

Durch den Anbau des Pfandlagers mit einer Pfandannahmestelle am großen Supermarkt Sky wird sich die Geschossfläche gegenüber dem bisherigen Bestand um ca. 200 m² erhöhen, um den vom Gesetzgeber geforderten hygienischen Bedingungen zu entsprechen und auch Geruchsbelästigungen für den Kunden zu reduzieren. Die umsatzrelevante Verkaufsfläche wird sich dabei lediglich um ca. 20 m² erhöhen. Ansonsten werden die bisherigen Verkaufs- und Geschossflächen nicht erweitert. Die maximal zulässige Geschossfläche des bestehenden Bebauungsplans von 13 000 m² wird dabei nicht überschritten.

Die Geschossfläche (GF) für den Großen Supermarkt entspricht mit 4 000 m² der maximalen GF des rechtskräftigen Bebauungsplans für ein SB-Warenhaus. Planungsrechtlich findet demnach keine Erhöhung der GF für zentrenrelevante Sortimente statt. Das Gartencenter ist kein Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Insbesondere auch gemäß den Ergebnissen einer gutachterlichen Analyse durch die BBE Handelsberatung GmbH gilt im vorliegenden Fall:

Das geplante Fachmarktzentrum hat gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine besondere Versorgungsfunktion für die Stadt Nauen zu übernehmen. Vordringlich liegt diese bereits gegenwärtig im Bereich Gartenbedarf und Lebensmittelwocheneinkauf für die Bevölkerung der Stadt Nauen und das regionale Umland.

Im Zuge einer dynamischen Entwicklung des Einzelhandels verändert sich das Nachfrageverhalten und daraus resultierend auch Betriebskonzepte. Auch aufgrund einer veränderten Wettbewerbssituation hat der ehemals angesiedelte Baumarkt den Standort verlassen und die Flächen wurden einer neuen Nutzung mit Fachmärkten zugeführt. Für diese Betriebskonzepte bietet die historische Altstadt nicht die erforderlichen Flächenpotenziale. Bereits gegenwärtig fließen über 21 Mio. Euro Kaufkraft aus dem Mittelzentrum Nauen, aus dem Mittelbereich sogar 73,5 Mio. Euro Kaufkraft ab. Insbesondere die Wettbewerbsstandorte in Dallgow-Döberitz, Wustermark und durch die Pendlerverflechtungen auch zu Standorten in Berlin ist ein hoher Kaufkraftabfluss des Mittelzentrums zu Wettbewerbsstandorten zu konstatieren.

Dies betrifft damit insbesondere die fachmarktorientierte Nachfrage, wie die Anführung der Wettbewerbsstandorte belegt. Mit der Weiterentwicklung des Luchcenters wird vor allem das Ziel verfolgt vorhandene Fachmärkte zu sichern und damit auch eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes Nauen zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund soll das Luchcenter auch weiterhin eine Ergänzung zur Innenstadt darstellen und wird deshalb auf bestimmte Konzepte festgeschrieben.

Die historische Altstadt zeichnet sich durch eine individuelle Fachgeschäftsstruktur mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben aus. Demzufolge sind die Wettbewerbsbeziehungen des Luchcenters mit den Anbietern in der historischen Altstadt marginal. Insofern hat die Analyse zu den Auswirkungen auf die Innenstadt ergeben, dass auch weiterhin sortimentspezifische Entwicklungsspielräume für die Innenstadt bestehen und damit keine städtebaulichen Funktionsstörungen der historischen Altstadt zu erwarten sind. Der Zweck des Grundsatzes 4.8, lebendige Stadtkerne auch als Identifikationspunkte für Städte und Gemeinden zu nutzen, wird daher hier nicht entscheidend tangiert. In der Mehrzahl zentrenrelevanter Branchen, insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Unterhaltungselektronik, verzeichnet die Stadt Nauen unterdurchschnittliche Bindungsquoten, die folglich entsprechende Entwicklungschancen für die Altstadt und das Luchcenter eröffnen.

Der Standort wird auch weiterhin, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen ausgewiesen, ergänzende Versorgungsfunktionen für die Stadt Nauen übernehmen. Er trägt maßgeblich zur Sicherung mittelzentraler Versorgungsfunktionen bei. Über den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird die zugewiesene Funktion planungsrechtlich abgesichert.

Um somit dem Zweck des Ziels 4.7 zu entsprechen, nach welchem großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten zu konzentrieren sind und dabei dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion zu entsprechen haben, ist zur Stärkung des Mittelzentrums Nauen eine Abweichung vom Grundsatz 4.8 erforderlich. Dies ist für den Standort Luch-Center aus folgenden Gründen vertretbar:

Gemäß Begründung zum LEP dient der Grundsatz 4.8 insbesondere auch dazu „die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und vorhandene Infrastruktur und Erreichbarkeitsvorteile, insbesondere auch in der fußläufigen Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung zu nutzen.“ Der in Nauen etablierte Einzelhandelsstandort Luch-Center ist gut an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe besteht eine Haltestelle, die derzeit von fünf Buslinien angefahren wird. Über diese besteht Anschluss an den Bahnhof Nauen. Die Stadtbus-Linie 666 hält sogar unmittelbar im Zentrum des Einzelhandelsstandortes, was zu einer sehr guten Anbindung insbesondere an die Innenstadt von Nauen führt. Zudem stellt das Luch-Center einen fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandort für die angrenzenden Wohngebiete im Westen der Stadt Nauen dar. Zu diesem unmittelbaren Einzugsbereich gehören sowohl Einfamilienhaus- als auch Mehrfamilienhaus-Gebiete. Die Bedeutung als Nahversorgungsstandort wird mit der Realisierung des direkt angrenzenden

Wohngebiets „Lietzow-Platz“ in Zukunft noch weiter zunehmen. Der Zweck des Grundsatzes 4.8 wird mit der Planung demnach gerade in Hinblick auf die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung und die Nutzung vorhandener Infrastruktur und Erreichbarkeitsvorteile unterstützt.

Um den etablierten Standort auch in Zukunft zu sichern und Wettbewerbsnachteile gegenüber anderen überregionalen Einkaufszentren auszugleichen, ist die funktionale Aufwertung und die Steigerung der Attraktivität und Kundenfreundlichkeit dringend erforderlich.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg weist in der verspätet eingegangenen Stellungnahme vom 12.10.2015 darauf hin, dass die benannte Veränderung nicht im Sinne des Grundsatzes 4.8 Abs. 4 LEP B-B ist und die vorliegende Planänderung mit dem Ziel einer angemessenen Berücksichtigung des Plansatzes anzupassen ist (gewünscht ist eine Planänderung, die zukünftig eine Geschossfläche von insgesamt nicht mehr als 10 852 m² im Plangebiet, davon maximal 5 052 m² für zentrenrelevante Sortimente, ermöglicht). Hierzu ist auszuführen:

a) Rechtliche Einordnung:

Die Stellungnahme fordert die angemessene Berücksichtigung eines Grundsatzes der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, müssen aber selbst abgewogen werden und können im Abwägungsvorgang gegenüber anderen abwägungsrelevanten Belangen auch „unterliegen“/zurücktreten (vgl. Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, § 4 ROG Rn. 53).

b) Abwägung:

Wie bereits in der Begründung zur Planänderung dargelegt und durch gutachterliche Untersuchungen belegt (vgl. zuletzt die Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 26.08.2015), hat das geplante Fachmarktzentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine besondere Versorgungsfunktion für die Stadt Nauen zu übernehmen. „Städtische Kernbereiche“ im Sinne von Grundsatz 4.8 LEP B-B, namentlich die Altstadt, können diese Funktionen auch nach gutachterlicher Feststellung nicht übernehmen. Ohne Stärkung des Fachmarktzentruns wären (weiterhin) hohe Kaufkraftabflüsse des Mittelzentrums Nauen in andere Gemeinden zu konstatieren, insbesondere im Bereich der fachmarktorientierten Nachfrage. Die Weiterentwicklung des Luchcenters als Ergänzung zur Innenstadt hat daher eine hohe Bedeutung.

Diese Weiterentwicklung zum Ausgleich der bestehenden Wettbewerbsnachteile kann mit einer Geschossflächen- und Sortimentsbegrenzung wie sie in der Stellungnahme der GL vom 12. Oktober 2015 gefordert wird, nicht erreicht werden. Weder sähe sich der Betreiber in der Lage mit diesen Begrenzungen eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, noch wird diese Möglichkeit von der Stadt Nauen oder den Gutachtern gesehen.

Die BBE Handelsberatung GmbH äußert sich zu diesem Sachverhalt mit Schreiben vom 15.10.2015 wie folgt:

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung sollen die Vorgaben des Grundsatzes 4.8 (4) im Entwurf des Bebauungsplans nicht ausreichend berücksichtigt worden sein. Dazu wird von Seiten der BBE Handelsberatung als Bearbeiter der „Analyse zur Prüfung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der Weiterentwicklung des Luchcenters in Nauen“ folgendes festgestellt:

Bei dem Luchcenter handelt es sich um einen etablierten Einzelhandelsstandort, der maßgeblich mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahrnimmt. In Wechselwirkung mit der Innenstadt bindet der Standort Hamburger Straße die fachmarktorientierte Nachfrage. Diese Nachfrage fließt zu großen Teilen gegenwärtig an

Wettbewerbsstandorte außerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs ab. Dabei handelt es sich um Standorte, wie Dallgow-Döberitz und Wustermark, die bedeutende Größendimensionierungen aufweisen und städtebaulich nicht integriert sind. Während dessen verfügt das Luchcenter über eine integrierte Lage und übernimmt auch Nahversorgungsfunktionen für den westlichen Stadtbereich. Mit einer Geschossflächen- und Sortimentsbegrenzung, wie sie in der Stellungnahme der GL vom 12. Oktober 2015 gefordert wird, kann sich der Einzelhandelsstandort Hamburger Straße (Luchcenter) nicht zukunftsfähig aufstellen. Somit würden die bestehenden Nachteile mit den aufgeführten Wettbewerbsstandorten weiter verstärkt, mit nachhaltigen Folgen für das Mittelzentrum Nauen.

Die Struktur des Einzelhandelsstandortes Hamburger Straße ändert sich nicht wesentlich. Es bleibt ein Fachmarktzentrum in dem weiterhin der Große Supermarkt und das Gartencenter dominierend sind. Tatsächlich ist mit der Planung eine Erhöhung der genehmigten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente verbunden. Die städtebaulichen Auswirkungen dieser Erhöhung sind untersucht und bewertet. Auf dieser Grundlage enthält das Gutachten konkrete Empfehlungen zu Verkaufsflächengrößen und Betriebskonzepten, welche keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt entfalten. Die Empfehlungen sind in den Bebauungsplan eingegangen.

Die maximale Geschossfläche wurde auf 13.000 m² festgelegt. Folglich können nur bestimmte Ansiedlungsoptionen zum Tragen kommen. Mit der Konsequenz, dass die Erhöhung für zentrenrelevante Sortimente am Standort, unter Berücksichtigung bereits erteilter Genehmigungen, als nicht wesentlich eingestuft werden kann. In der Mehrzahl zentrenrelevanter Branchen, insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Unterhaltungselektronik verzeichnet die Stadt Nauen starke Kaufkraftabflüsse, die folglich entsprechende Entwicklungschancen für die Altstadt und das Luchcenter eröffnen.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Grundsatz 4.8 in der vorliegenden Planung, unter Berücksichtigung aller Aspekte, angemessen berücksichtigt.

Die betriebstypenbezogene Festschreibung der Geschossflächenobergrenzen dient der Schaffung eines Gestaltungsspielraums für den Betreiber des Fachmarktzentrums gemäß den Empfehlungen der Auswirkungsanalyse auf die Innenstadt. Diese hat ergeben, dass auch weiterhin sortimentspezifische Entwicklungsspielräume für die Innenstadt bestehen und damit keine städtebaulichen Funktionsstörungen der historischen Altstadt zu erwarten sind. Mit der Planung soll in erster Linie eine sinnvolle Nutzung der Gebäude des ehemaligen Baumarkts und des SB-Warenhauses ermöglicht werden, um die gesamtstädtische Versorgungsfunktion des etablierten Einzelhandelsstandorts Luch-Center in Wechselwirkung mit der Innenstadt zu stärken. Über den etablierten Besitz an Fachmärkten hinaus ist die tatsächlich ermöglichte Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nur geringfügig. Sie bezieht sich im Wesentlichen auf die Nachnutzung von Restflächen im Gebäudebestand, insbesondere des seit längerer Zeit leer stehenden Bowling-Centers im Gebäude des ehemaligen Baumarktes. Eine solche Nachnutzung wurde bisher durch die engen Beschränkungen des Ursprungsbebauungsplans verhindert. Um im Zuge der Planänderung Entwicklungsperspektiven für den Standort zu schaffen, ist eine Flexibilisierung der Nutzungsoptionen erforderlich. Der vorhandene etablierte Besitz an Fachmärkten soll auch zukünftig an den Standort gebunden werden, wofür die Voraussetzung die geplante Erneuerung des Fachmarktzentrums darstellt. Trotz der Schaffung eines gewissen Gestaltungsspielraums bleibt die Gesamtstruktur des Einzelhandelsstandortes erhalten.

Weiter zu berücksichtigen erscheint:

Der Zweck des Grundsatzes 4.8 LEP B-B, lebendige Stadtkerne auch als Identifikationspunkte für Städte und Gemeinden zu nutzen, wird hier – wie bereits in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt – nicht entscheidend tangiert. Der Standort Luchcenter weist ergänzende Versorgungsfunktionen zur Altstadt auf, die Weiterentwicklung des Luchcenters schwächt die Altstadt nicht, sondern stärkt sie und das Mittelzentrum Nauen insgesamt. Auch weitere Zwecke des Grundsatzes 4.8 LEP B-B, insbesondere die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Nutzung vorhandener Infrastruktur und Erreichbarkeitsvorteile, werden, wie in der Begründung zur Planänderung dargelegt, hier gefördert. Dass der Grundsatz 4.8 LEP B-B hier nicht schematisch umgesetzt wird, bedeutet daher nicht, dass die mit ihm verfolgten Zwecke entscheidend beeinträchtigt oder hintangestellt werden. Auch das spricht für die beabsichtigte Planung in der vorliegenden Form.

Ebenso folgt die Planung den Festlegungen des § 5 Abs. 4 LEPro 2007:

- (4) *Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.*

Außerdem wird auf die Vorgaben eingegangen, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in Ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit gesichert und entwickelt werden sollen und die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums vermieden werden soll (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007). Die mit der Planung verfolgte Umgestaltung und Aufwertung des bestehenden Standortes stellt nur eine geringfügige Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter dar. Es erfolgt keine Erhöhung der versiegelbaren Flächen nach GRZ. Die Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation ändert sich gegenüber der bisherigen Situation nur in begrenztem Umfang (vgl. Abschnitt 3).

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan H-F [Stand: Satzungsbeschluss vom 16.12.2014, Genehmigung durch das Land Brandenburg am 18.06.2015, Inkrafttreten durch Bekanntmachung]) sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in der Stellungnahme vom 27.07.2015 mit, dass dem Planvorhaben zum Zweck der baulichen Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums sowie die Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen.

In der Festlegungskarte ist der östliche Teil des Plangebiets als Vorzugsraum Siedlung gemäß Grundsatz 2.1.1 festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Vorzugsraums Siedlung, welcher das Kernstadtgebiet der Stadt Nauen umfasst. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Die Festlegungskarte enthält für den westlichen Teil des Geltungsbereichs keine flächenbezogenen Festlegungen.

Für Nauen gelten die Festlegungen als Funktionsschwerpunkt Mittelzentrum (Grundsatz 2.2.1) sowie als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2). In den Funktionsschwerpunkten der Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes

Gewicht eingeräumt werden. Die Planung steht in Einklang mit diesen Grundsätzen, da der bestehende großflächige Einzelhandelsstandort sowohl Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil, als auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen in Wechselwirkung mit der Innenstadt erfüllt.

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

1.4.2 Örtliche Entwicklungsabsichten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ (SO Handel) dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

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 „Luchcenter“ benannt (siehe Abb. 1). Dieser Standort umfasst den Bereich des in den 1990er Jahren auf der Grundlage des Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ entwickelten heutigen Einkaufszentrums „Luch-Center“ sowie den östlich angrenzenden Nahversorgungsstandort, der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SB-Markt Lietzow-Platz“ befindet.

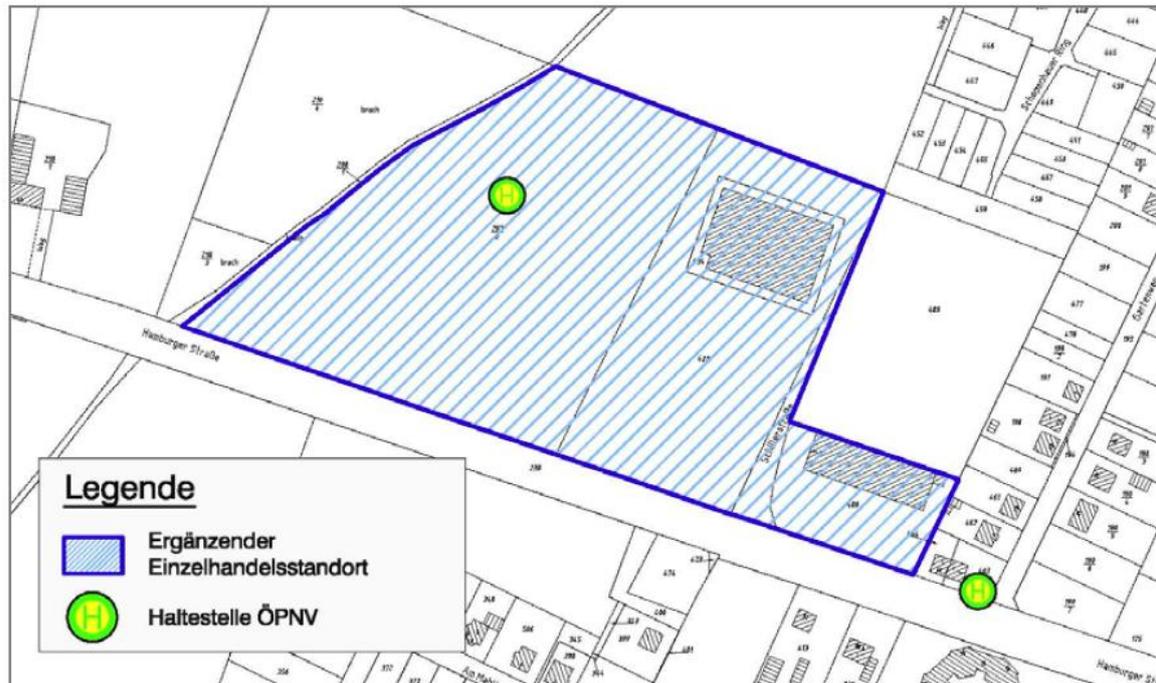


Abb. 1.: Ergänzender Einzelhandelsstandort „EKZ Luchcenter“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen; Kartengrundlage: Kataster- und Vermessungsamt LK Havelland. Liegenschaftskarte. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.05.2007.)

Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans von der BBE Handelsberatung GmbH erstellte „Auswirkungsanalyse zur Prüfung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der Weiterentwicklung des Luchcenters am Standort Hamburger Straße in der Stadt Nauen“ kommt zu dem Ergebnis, dass die getroffenen planungsrechtlichen Empfehlungen den Bestand und die Entwicklungsperspektiven unter Beachtung der historischen Altstadt berücksichtigen. Die Ergänzungsfunktion zur Altstadt wird damit gestärkt und die Möglichkeit eröffnet bisher aus dem Mittelzentrum Nauen in die umliegenden Städte abfließende Kaufkraft zu binden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Nauen und die weiteren Ortskerne im Einzugsgebiet sowie auf die verbrauchernahe Versorgung können dabei durch die ergänzende Fachmarktstruktur nicht festgestellt werden. Damit ist das Vorhaben im Sinne einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen kompatibel.

→ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den örtlichen Entwicklungsabsichten stehen.

1.5 Beschreibung des Plangebietes

1.5.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 207/2, 208/1, 433, 434, 547 (tlw.) der Flur 20 in der Gemarkung Nauen und hat eine Größe von ca. 4 ha. Das Plangebiet liegt ca. 1 000 m westlich des Ortskerns der Stadt Nauen.

Im Plangebiet befindet sich das örtlich etablierte Einkaufszentrum „Luchcenter“, das Mitte der 1990er Jahre entstand. Das Einkaufszentrum liegt an der Hamburger Straße, unmittelbar am westlichen Siedlungsrand des Nauener Stadtgebiets. Die zentral gelegene ausgedehnte Stellplatzfläche wird von drei hallenartigen Gebäuden eingerahmt. Die Nutzung der Gebäude ist von Filialgeschäften geprägt. Insbesondere ein großflächiger Lebensmittelanbieter, der als Vollsortimenter eine umfangreiche

Produktpalette anbietet, stellt einen Magnetbetrieb dar. In Ergänzung dazu stehen die Angebote von Textil-, Bekleidungs- und Schuhgeschäften, einem Möbelgeschäft und einem Gartencenter. Teile der nördlichen Halle (ehemals Baumarkt bzw. Bowling-Center) sind derzeit von Leerstand betroffen. Ein Lebensmittel-Discounter, der ursprünglich im westlichen Gebäudekomplex neben dem Vollsortimenter angeordnet war, befindet sich einem Neubau direkt östlich angrenzend an das Einkaufszentrum, ebenfalls an die Hamburger Straße.

Südlich des Plangebiets und der Hamburger Straße erstreckt sich das Wohngebiet „Am Mahlbusen“ mit überwiegend Einfamilienhäusern. Östlich entlang der Hamburger Straße befinden sich weitere Wohngebiete, sowohl mit Mehrfamilien- als auch mit Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Plangebiets entsteht zukünftig mit der Umsetzung des Bebauungsplangebiets „Luchblick“ ein weiteres Einfamilienhausgebiet.

1.5.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Das Plangebiet war bis ca. 1990 Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft Nauen (GPG). Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücken befanden sich Gewächshäuser (teilweise mit Betonböden), Frühbeete, das Kohleheizhaus und Garagen, die zum Teil mit Betonfahrbahnen untereinander verbunden waren. Die Gewächshäuser und das Heizhaus wurden im Zuge der Planung des Luch-Centers Mitte der 1990er Jahre abgebrochen und beräumt.

Gemäß Begründung zum Ursprungsbebauungsplan sind Anlagen und Einrichtungen der ehemaligen GPG Nauen, wie z. B. Werkstätten, die Betriebstankstelle, das Pflanzenschutzmittellager, der Kohlelagerplatz und die kurzzeitig genutzten Öltanks, nicht relevant für den vorliegenden Bebauungsplan, da diese Anlagen außerhalb des Plangebiets lagen. Dies erklärt die günstige Altlastensituation. Die Altlasteneinschätzung endet mit der Aussage, dass ein Handlungsbedarf zur Untersuchung auf eventuelle Bodenbelastungen durch Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Asche, Kohle oder Mineralöle nicht besteht. Trotz dieser Aussage bewertete die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises das Gelände weiter als Altlastenverdachtsfläche. Zur Erlangung von Planungssicherheit hat der Investor eine eingehende laborgestützte Boden- und Wasseruntersuchung veranlasst, die erneut keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser aufzeigt.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden und sich keine Erhöhung der Bebaubarkeit nach GRZ ergibt, werden Belange der Altlastensituation durch die Planung nicht berührt. Es ergeben sich keine neuen Sachverhalte bezüglich des Bodenschutzes.

Der Landkreis Havelland (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) teilt in der Stellungnahme vom 29.07.2015 mit, dass zum Planentwurf keine Einwände bestehen.

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

1.5.3 Kampfmittelbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

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. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5.4 Bodendenkmalschutz

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nauen Nr. 25. Das Bodendenkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum – teilt in der Stellungnahme vom 25.08.2015 mit, dass gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken stehen, da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale erhalten sind.

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 Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/71407; Fax 033702/71601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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 werden im Sondergebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Vorhaben durch die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geschaffen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde im Ursprungsbebauungsplan zum überwiegenden Teil als Sondergebiet, das Unterbringung von Einkaufszentren und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO dient, festgesetzt. Der Terminus „Einkaufszentrum“ wird so definiert, dass es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handelt, dessen Räume und Läden an interessierte Einzelhandels-, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe vermietet werden. Zulässig sind – jeweils auf festgelegten Teilflächen des Sondergebiets – ein Selbstbedienungswarenhause bis zu einer Geschossfläche von 4 000 m², davon maximal 200 m² für eine an die Öffnungszeiten des Selbstbedienungswarenhauses gebundene gastronomische Einrichtung, ein Baumarkt bis zu einer Geschossfläche von

4 000 m² sowie ein Gartencenter bis zu einer Geschossfläche von 5 000 m². Außerdem wurde eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Baumschule“ festgesetzt. Die im Sondergebiet zulässigen Anlagen gehören damit zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend an den Endverbraucher ausgerichtet sind. Ausdrücklich als unzulässig sind ein Textilmarkt, ein Schuhfachmarkt sowie ein Parfümeriefachmarkt.

Entsprechend der Zielstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Zweckbestimmung für das gesamte Sondergebiet als „Fachmarktzentrum“ festgesetzt. Die zulässigen Betriebsarten bezogen auf die jeweils festgelegten Teilflächen (SB-Warenhaus, Baumarkt, Gartencenter) sowie die Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Zweckbestimmung „Baumschule“) entfallen. Das Sondergebiet zielt auf die Errichtung eines Fachmarktzentrums als einzelnes Bauvorhaben ab, welches die drei bestehenden und durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmten Baukörper umfasst. Ein Fachmarktzentrum im Sinne dieses Bebauungsplans wird definiert als „eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums, das einheitlich geplant und zentral verwaltet wird (Vermietung/Management) und das aufgrund einheitlicher Gebäudegestaltung und einem gemeinsamen Parkplatz als ein zusammengehöriger Komplex wahrgenommen wird“ (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, 2014, S.97). Neben der Korrektur der Festsetzung in der Planzeichnung wird auch die **textliche Festsetzung 1.0** wie folgt geändert:

1.0 Zweckbestimmung

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ dient der Unterbringung ~~von Einkaufszentren und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO.~~ eines Fachmarktzentrums mit großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben nach näherer Maßgabe von Ziffer 2.1.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde eine „Auswirkungsanalyse zur Prüfung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der Weiterentwicklung des Luchcenters am Standort Hamburger Straße in der Stadt Nauen“ von der BBE Handelsberatung GmbH erstellt. Die BBE trifft in dem Gutachten folgende Empfehlungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, die in der nachfolgenden Tabelle 8 abgebildet werden. Dabei wurden die derzeitigen Nutzungen des Einkaufszentrums aufgeführt und empfohlenen Festsetzungen (jeweils bezogen auf Anbieter und Geschossfläche) gegenübergestellt:

Tabelle 8: Empfehlungen für planungsrechtliche Festsetzungen in Gegenüberstellung zum aktuellen Anbieter- und Flächenbesatz²²

Flächen aktuell		empfohlene Festsetzungen	
Anbieter	Geschossfläche in m ²	Anbieter	Geschossfläche in m ²
Gebäude SB-Warenhaus		Großer Supermarkt einschließlich Konzessionären in der Vorkassenzone	4.000
Großer Supermarkt Sky	2.870	Gartencenter	4.600
Der Havelbäcker inkl. Gastronomie	150		
Lotto-Toto	60		
TÉdi-Sonderpostenmarkt	840		
Vodafone-Handyshop	80		
Gebäude ehemals Baumarkt		ein Fachmarkt für Möbel, Haus- und Heimtextilien	1.400
Dänisches Bettenlager (Fachmarkt für Möbel, Haus- und Heimtextilien)	800	zwei Bekleidungsfachmärkte mit maximal	1.800
Takko (Textilmarkt)	650	ein Schuhfachmarkt	460
K+K Schuhcenter (Schuhfachmarkt)	402	ein Non-Food-Discounter	840
Gebäude Gartencenter		ein Drogeriemarkt	1.070
baumert Gartencenter	3.000 + 2.000 m ² Außenfläche	ein Sportartikelfachmarkt	550
		ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik	550
		ein Fachmarkt für Tiernahrung	800
		ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (zentrenrelevant. Sortimente auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt)	2.000
	10.852	Geschossfläche maximal	13.000

Berechnung: BBE Handelsberatung, Mai 2015

Im Gutachten werden dazu folgende Aussagen getroffen:

Zur besseren Vergleichbarkeit mit dem bestehenden Bebauungsplan, werden die errechneten Verkaufsflächen in Geschossflächen umgerechnet. Dabei wird nach höchstrichterlicher Entscheidung ein Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 3 zu 4 (Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 24.11.2015, BVerwG 4 C 10.04) angesetzt. Eine Erweiterung der Geschossfläche ist dabei mit Ausnahme des Pfandanbaus von 200 m² beim großen Supermarkt und des geplanten Eingangsportals im hinteren Bereich des Gebäudes mit u. a. Takko als Mieter auszuschließen, so dass die angegebenen Geschossflächen immer unter der Prämisse der bestehenden Gebäude zu bewerten sind. Die Geschossfläche für das Gartencenter wird dafür entsprechend reduziert.

*Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird als Zweckbestimmung die Ausweisung eines Fachmarktzentums (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (Hrsg.): Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, 2014, S.97: „Bei einem Fachmarktzentrum handelt es sich um eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums [...], das einheitlich geplant und zentral verwaltet wird (Vermietung / Management) und das aufgrund einheitlicher Gebäudegestaltung und einem gemeinsamen Parkplatz als ein zusammengehöriger Komplex wahrgenommen wird.“) und eine betriebstypenbezogene Festschreibung der Geschossflächenobergrenze, wie in **Tabelle 8** dargestellt, empfohlen. Zum einen, weil damit die Zweckbestimmung der Festsetzungen entsprechend begründbar ist und zum anderen auch in einem bestimmten Rahmen eine Optimierung der Angebotskonzepte im Fachmarktzentrum vorgenommen werden kann. Letzteres dient auch der Sicherung des Luchcenters und berücksichtigt Aspekte der Angebots- und Nachfrageentwicklung.*

Die empfohlenen Festsetzungen spiegeln die diskutierten Entwicklungsperspektiven des Fachmarktzentums wider.

Für den großen Supermarkt Sky ist im bestehenden Bebauungsplan eine Geschossfläche von 4.000 m² festgesetzt. Es wird empfohlen die bestehende Festsetzung für den großen Supermarkt beizubehalten. Darin eingebunden ist die geplante Pfandannahmestelle von 200 m² Geschossfläche. Perspektivisch könnten sich damit bei Veränderungen der Markttrends neue Angebotskonzepte einbinden lassen, um auch den Betriebstyp großer Supermarkt zukünftig mit seiner mittelzentralen Funktion zu sichern.

Aktuell wird die Geschossfläche des Gartencenters nicht ausgeschöpft. Unter der Prämisse, dass sich die Geschossfläche des Luchcenters im Zuge der Weiterentwicklung des Fachmarktzentruns nicht erhöhen soll, wird die Geschossfläche von 5.000 m² auf 4.600 m² reduziert. Ein Fortbestand des Gartencenters ist damit möglich.

Die Geschossfläche des Gebäudes mit ehemaliger Baumarktnutzung von 4.000 m² wird lediglich durch die Neugestaltung des Eingangsbereichs im hinteren Gebäudebereich minimal erhöht. Im Abschnitt 8 [des Einzelhandelsgutachtens] wurden Entwicklungsspielräume in bestimmten Branchen errechnet und die Auswirkungen im Einzugsbereich insbesondere auf die historische Altstadt und deren Entwicklungsmöglichkeiten untersucht. Hierbei können Entwicklungsspielräume sowohl im Bestand mit einem Fachmarkt für Möbel, Haus- und Heimtextilien, für Bekleidung und für Schuhe abgeleitet werden. Mit Fachmärkten in den Bereichen Drogerie, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Tiernahrung und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind vor dem Hintergrund der Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und der geringen Auswirkungen auf die historische Altstadt auch weitere Fachmärkte mit den angegebenen Geschossflächen unter Beachtung der Gesamtgeschossfläche zu empfehlen. So darf die bestehende Gesamtgeschossfläche von 13.000 m² nicht überschritten werden.

Der Bebauungsplan ist auf einen langfristigen Zeitraum ausgelegt. Die Entwicklung der Angebots- und Sortimentskonzepte ist über einen solchen Zeitraum kaum absehbar, deshalb empfehlen die Gutachter, dass ausnahmsweise die Ansiedlung weiterer Sortimente bzw. Betriebsformen zulässig ist, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass diese planungsrechtlichen Empfehlungen den Bestand und die Entwicklungsperspektiven unter Beachtung der historischen Altstadt berücksichtigen. Die Ergänzungsfunktion zur Altstadt wird damit gestärkt und die Möglichkeit eröffnet bisher aus dem Mittelzentrum Nauen in die umliegenden Städte abfließende Kaufkraft zu binden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Nauen und die weiteren Ortskerne im Einzugsgebiet sowie auf die verbrauchernahe Versorgung können dabei durch die ergänzende Fachmarktstruktur nicht festgestellt werden. Damit ist das Vorhaben im Sinne einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen kompatibel.

Die von den Gutachtern empfohlenen betriebstypenbezogenen Festschreibung der Geschossflächenobergrenzen werden, wie in der **Tabelle 8** (empfohlene Festsetzungen) aufgeführt, in den Bebauungsplan übernommen. Da das Sondergebiet als Fachmarktzentrum festgesetzt wird, welches als einheitliches Bauvorhaben und als ein einzelner Handelsbetrieb definiert ist, ist die Festsetzung von Geschossflächenobergrenzen für einzelne Anbieter möglich. Ein so genanntes „Windhundverfahren“, bei dem für „zu spät“ kommende Antragsteller möglicherweise kein Einzelhandelskontingent mehr übrig bliebe, wird durch die Festsetzung eines einheitlichen Fachmarktzentruns, das als einzelnes Bauvorhaben zu betrachten ist, im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen. Die Flächen des geplanten Fachmarktzentruns befinden sich auch mit der Änderung des Bebauungsplans weiter im Besitz und in

Verfügungsberechtigung eines einzelnen Vorhabenträgers, der die Vermarktung der jeweiligen Anbieter bzw. Fachmärkte plant und verwaltet.

Ein Fachmarktzentrum wird definiert als „eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums, das einheitlich geplant und zentral verwaltet wird (Vermietung/Management) und das aufgrund einheitlicher Gebäudegestaltung und einem gemeinsamen Parkplatz als ein zusammengehöriger Komplex wahrgenommen wird“ (siehe oben). Ein Fachmarkt wird definiert als „ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet.“ (Ausschuss für Definitionen zu Handel und Distribution (Hrsg.): Katalog E, Definitionen zu Handel und Distribution - Elektronische Fassung, 5. Ausgabe, Köln 2006).

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Geschossfläche von insgesamt 13 000 m² darf nicht überschritten werden. Die textlich festgesetzten Obergrenzen der einzelnen möglichen Anbieter mit einer Gesamtgeschossfläche von 18 070 m² können demnach nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die betriebstypenbezogene Festschreibung der Geschossflächenobergrenzen dient der Schaffung eines Gestaltungsspielraums für den Betreiber des Fachmarktzentrums gemäß den gutachterlich ermittelten Empfehlungen. Sollten beispielsweise die ermöglichten Flächen für einzelne Anbieter voll ausgeschöpft werden, können die Flächen anderer Anbieter nur noch entsprechend geringer oder gar nicht ausgenutzt werden. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird damit ausgeschlossen.

Als zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung des Bebauungsplans werden die in der Sortimentsliste (Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen) aufgeführten Sortimente definiert. Die Sortimentsliste wird daher in den Bebauungsplan übernommen (siehe unten).

Aufgrund der Empfehlung der Gutachter, dass ausnahmsweise die Ansiedlung weiterer Sortimente bzw. Betriebsformen zulässig sein soll, sofern die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nachgewiesen wird, wird eine entsprechende Ausnahme festgesetzt. Danach können Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte mit anderen als den in der Sortimentsliste aufgeführten Sortimenten anstelle von den in der Tabelle aufgeführten Anbietern ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch keine im Vergleich zu den aufgeführten Anbietern wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Der entsprechende Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der Ansiedlung weiterer Sortimente bzw. Betriebsformen ist durch eine Auswirkungsanalyse zu erbringen.

Außerdem sollen Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, um den bestehenden Gastronomiebetrieb in der Vorkassenzone des großen Supermarkts planungsrechtlich zu sichern bzw. einen ggf. geplantes Imbissangebot vor dem Gebäude zu ermöglichen.

Die **textliche Festsetzung 2.1** wird entsprechend neu gefasst:

2.1 Im Sondergebiet ist nur ein einzelner Handelsbetrieb (Fachmarktzentrum) mit folgenden Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten zulässig:

Anbieter

**Geschossfläche
in m² als**

Obergrenze

Großer Supermarkt	4 000
einschließlich KozeSSIONÄren in der Vorkassenzone	
Gartencenter	4 600
ein Fachmarkt für Möbel, Haus- und Heimtextilien	1 400
zwei Bekleidungsfachmärkte mit maximal ein Schuhfachmarkt	1 800
ein Non-Food-Discounter	840
ein Drogeriemarkt	1 070
ein Sportartikelfachmarkt	550
ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik	550
ein Fachmarkt für Tiernahrung	800
ein Fachmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	2 000
(zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt)	

Im Sondergebiet darf die maximale Geschossfläche von 13 000 m² nicht überschritten werden.

Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieses Bebauungsplans sind die in der Sortimentsliste (Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen) aufgeführten Sortimente.

Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte mit anderen als den in der Sortimentsliste aufgeführten Sortimenten können anstelle von vorstehend aufgeführten Anbietern ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierdurch keine im Vergleich zu den vorstehend aufgeführten Anbietern wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Der Nachweis der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit ist durch eine Auswirkungsanalyse zu erbringen.

Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Entsprechend werden die **textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.2.3 gestrichen:**

~~2.1 — Zulässig sind:~~

~~2.1.1 Selbstbedienungswarenhaus bis zu einer Geschossfläche von 4.000 m², davon maximal 200 m² für eine an die Öffnungszeiten des Selbstbedienungswarenhauses gebundene gastronomische Einrichtung;~~

~~2.1.2 Baumarkt bis zu einer Geschossfläche von 4.000 m²;~~

~~2.1.3 Gartencenter bis zu einer Geschossfläche von 5.000 m²;~~

~~2.1.4 Baumschule.~~

~~2.2 Unzulässig sind:~~

~~2.2.1 Textilmarkt;~~

~~2.2.2 Schuhfachmarkt;~~

~~2.2.3 Parfümeriefachmarkt.~~

Da die textliche Festsetzung 2.1 auf die Sortimentsliste (Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen) des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen Bezug nimmt, wird auch diese in den Bebauungsplan übernommen:

Sortimentsliste

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungs- relevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden		

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Ursprungsbebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Sondergebiet sowie durch die Geschossfläche als Höchstmaß (GF) und die Höhe baulicher Anlagen als maximale Firsthöhe (FH) für die jeweiligen Baufelder bestimmt.

Die festgesetzte GRZ wird nicht geändert, da mit einer GRZ von 0,8 bereits die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft wurde und sie ausreichend ist, um die geplanten Anlagen zu errichten.

Geschossfläche (GF)

Um eine höhere Flexibilität bei der Ausschöpfung der festgesetzten Geschossfläche im Sondergebiet zu erzielen, werden die auf die einzelnen Nutzungsarten bezogenen Geschossflächen zusammengefasst und für das gesamte Sondergebiet festgesetzt. Dies folgt auch der Systematik der B-Planänderung, nach der die einzelnen Nutzungsarten für Teilbereiche des Plangebiets durch eine einheitliche Zweckbestimmung des Sondergebiets ersetzt werden. Da das Sondergebiet als Fachmarktzentrum und somit als Einzelbauvorhaben festgesetzt wird, ist die Festsetzung einer Gesamt-Geschossfläche möglich. Ein so genanntes „Windhundverfahren“ wird nicht veranlasst (siehe Abschnitt 2.2).

Die festgesetzte GF 4 000 m² (SB-Warenhaus), GF 4 000 m² (Baumarkt) und GF 5 000 m² (Gartencenter) werden demzufolge gestrichen. Für das gesamte Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ wird hingegen eine GF 13 000 m² festgesetzt. Die Größe der zulässigen (Brutto-)Geschossfläche wird demnach nicht erhöht. Die Festsetzung wird als ausreichend erachtet, um den Einzelhandelsstandort wie geplant zu modernisieren, da mit der aktuell genutzten Geschossfläche von ca. 10 900 m² die im Bebauungsplan ermöglichte Geschossfläche noch nicht ausgeschöpft ist. Somit bestehen Entwicklungspotenziale, u. a. für den geplanten Anbau einer Pfandannahmestelle am Gebäude des SB-Warenhauses. Die festgesetzte maximale Geschossfläche von insgesamt 13 000 m² darf nicht überschritten werden. Die textlich festgesetzten Obergrenzen der einzelnen möglichen Anbieter mit einer Gesamtgeschossfläche von 18 070 m² können demnach nicht vollständig ausgeschöpft werden (Vgl. Abschnitt 2.2).

Firsthöhe (FH)

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte maximale Firsthöhe von 44,0 m über NN bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten werden ebenfalls gestrichen und durch eine einheitliche Festsetzung für das gesamte Sondergebiet ersetzt. In diesem Zuge wird auch das Höhenbezugssystem zum aktuell geltenden Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN '92) geändert. Das Normalnull (NN) war bis 1992 das festgelegte Nullniveau der amtlichen Bezugshöhe in Deutschland. Seitdem ersetzt das Normalhöhennull (NHN) das Normalnull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN).

Für das gesamte Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ wird eine FH von 44,0 m über NHN (gemäß DHHN '92) festgesetzt. Das Sondergebiet weist eine relativ homogene Geländehöhe von etwa ca. 33 bis 34 m über NHN gemäß DHHN '92 auf. Mit der Festsetzung werden folglich nach wie vor Gebäudehöhen zwischen ca. 10 und 11 m über der Geländeoberkante ermöglicht.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit den ausgewiesenen Baufeldern den Rahmen, in dem die Errichtung der Hauptanlagen zulässig ist.

Dem Planungsziel entsprechend werden Teile der Baugrenzen an die geplanten Baumaßnahmen angepasst, um die vorgesehenen Vordächer bzw. Eingangssituationen sowie den geplanten Anbau einer Pfandannahmestelle am bestehenden Supermarkt zu ermöglichen. Dazu werden die Baugrenzen des ehemaligen „SB-Warenhaus“-Baufeldes um 3,5 m nach Osten bzw. 5,5 m nach Norden versetzt. Die Baugrenzen des ehemaligen „Baumarkt“-Baufeldes werden um 3,5 m nach Süden bzw. 5,5 m nach Osten verschoben. Durch diese Planung ergibt sich keine höhere Bebaubarkeit nach GRZ bzw. GR. Es werden lediglich die zu den Hauptanlagen zählenden Gebäudeteile bzw. Anbauten planungsrechtlich ermöglicht.

2.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes ist die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastungen

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Lärmvorbelastungen gibt es im Plangebiet durch das Verkehrsaufkommen des Betriebs des Einkaufszentrums (Liefer-, Berufs- und Kundenverkehr). Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Planung voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen (vgl. Abschnitt 2.6.1).
- Die Hamburger Straße verläuft direkt südlich des Plangebiets. Die Verkehrsimmissionen haben keine Auswirkungen auf das geplante Vorhaben. Die Hamburger Straße hat nicht mehr die Funktion einer Bundesstraße, sondern die einer innerstädtischen Erschließungsstraße. Der Durchfahrtsverkehr wird weitestgehend über die Ortsumgehung der Bundesstraße B5 südlich an der Stadt Nauen vorbeigeleitet.
- Die B5 verläuft südwestlich in ca. 750 m Entfernung und hat somit einen ebenfalls ausreichenden Abstand zum Plangebiet.
- Die Bahnstrecke Berlin-Hamburg verläuft nördlich in ca. 1 000 m Entfernung und hat somit einen ebenfalls ausreichenden Abstand zum Plangebiet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine immissionsrelevanten Einflüsse auf das Plangebiet wirken.

Zusatzimmissionen

Der Bebauungsplan wird durch die folgenden Nutzungen begrenzt:

- Norden: Flächen des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ inkl. Lärmschutzwall mit einer Maximalhöhe von 2,5 m
- Osten: Flächen des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“
- Süden: Hamburger Straße/Flächen des Bebauungsplans NAU 23/96 „Wohngebiet am Mahlbussen“ inkl. Lärmschutzwall mit einer Maximalhöhe von 4,5 m
- Westen: Grün- und Landwirtschaftsflächen (einzelnes Wohngebäude im Außenbereich ca. 100 m entfernt)

Um sicherzustellen, dass die Belange des Immissionsschutzes der Planung nicht entgegen stehen, wurde eine Schallimmissionsprognose nach DIN 18005/TA Lärm für den Bebauungsplan „Luch-Center Nauen“ (1. Änderung Bebauungsplan NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“) von der GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH erstellt. Dabei wurde im Bericht Nr. M150248-01 vom 07.09.2015 für die städtebauliche Planung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Ermittlung und Beurteilung von Geräuschen an einem maßgeblichen Immissionsort herangezogen. Diese gilt jedoch nicht im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Hierfür ist bei Industrie- und Gewerbeanlagen, welchen auch das zukünftige Luch-Center Nauen zugeordnet ist, die TA Lärm maßgebend.

In der Schallimmissionsprognose wurden sechs maßgebliche Immissionsorte an bestehenden oder zukünftigen schutzbedürftigen Bebauungen betrachtet. Die Gebietskategorien der einzelnen Immissionsorte wurden den vorhandenen Bauleitplanungen Bebauungsplan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ und Bebauungsplan NAU 23/96 „Wohngebiet am Mahlbussen“ sowie dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen entnommen. Der Immissionsort IO 1, ein Wohnhaus innerhalb einer Hofstelle, ist als Wohnbebauung im Außenbereich anzusehen.

Die GICON GmbH empfiehlt in ihrem Bericht für den Bebauungsplan die folgenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes:

- F1 Für die Nutzungseinheiten des Luch-Centers ist eine Betriebszeit von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig. Erweiterungen der Betriebszeiten sind möglich, wenn von einem Sachverständigen die Vereinbarkeit mit den Belangen des Schallimmissionsschutzes nachgewiesen wird.
- F2 Die Teilnahme an verkaufsoffenen Sonntagen ist für die Baufelder „ehemaliger Baumarkt“ und „ehemaliges Gartencenter“ zulässig. Die Betriebszeit ist auf die Zeit von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu beschränken.
- F3 Liefer- und Entsorgungsverkehr mit Fahrzeugen > 2,8 t ist an Werktagen (Montag bis Samstag) zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.
- F4 Die Gebäude- und Lüftungstechnik ist gemäß dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik so auszuführen, dass die vorgegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel eingehalten werden.

→ Aufgrund der weitgehend fehlenden bodenrechtlichen Relevanz werden die Maßnahmen in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) hat mit Schreiben vom 01.10.2015 bestätigt, dass die geforderte Überprüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes ausgeräumt ist und dass keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass man auf Empfehlung des Gutachters und in Abstimmung mit dem LUGV übereingekommen ist, eine Verkehrszählung (1-2 Werkzeuge mit möglichst hoher Belastung) durchzuführen und anhand der ermittelten tatsächlich vorhandenen Fahrbewegungen, das Gutachten im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu aktualisieren. Der Sachverhalt kann in der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt werden. Der städtebauliche Vertrag kann in diesem Zusammenhang angepasst bzw. ergänzt werden.

Zusammenfassung

In dem Bericht der GICON GmbH wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes unter Beachtung der genannten Auflagen eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Auflagen wurden folgende Ergebnisse prognostiziert:

1. Die an den untersuchten Immissionsorten im Tagzeitraum geltenden Immissionsrichtwerte werden durch die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung sowohl an Werktagen als auch Sonn- und Feiertagen eingehalten.
2. Im Nachtzeitraum wird für die Immissionsorte IO 1 bis IO 3 und IO 6 eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte prognostiziert. Für die Immissionsorte IO 4 und IO 5 ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um maximal 2 dB(A) aufgrund der Vorbelastung zu erwarten. Die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung unterschreiten allerdings das Irrelevanzkriterium der TA Lärm, das bedeutet eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A).
3. Die für kurzzeitige Geräuschspitzen für die jeweilige Gebietskategorie geltenden Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die südlich an das Plangebiet angrenzende Hamburger Straße erschlossen. Diese stellt eine Verbindung in westlicher Richtung zur B5 her.

Die bestehende Erschließung des Plangebiets wurde durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie entlang der Plangebietsgrenze im Süden verdeutlicht. Der Kreuzungsbereich der Schillerstraße wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll zukünftig in Richtung Norden fortgeführt werden, um das Wohngebiet „Lietzow-Platz“ zu erschließen. Im Bereich der im B-Plan festgesetzten GFL-Fläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche) wurde im B-Plan NAU 0030/96 „Lietzow-Platz“ der Stadt Nauen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit gestalterischen Festsetzungen (Planstraße A) ausgewiesen. Da der am 17.08.2001 und damit später in Kraft getretene Bebauungsplan für die entsprechende Teilfläche Rechtskraft besitzt, bleibt die dort getroffene Festsetzung der Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche unberührt. Die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche ist somit weiterhin im Zusammenhang mit dem B-Plan „Lietzow-Platz“ zu sehen und der Ausbau der Schillerstraße kann mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen.

Die Verkehrsprognose zum Ursprungsbebauungsplan ging von einem Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 1 700 Kraftfahrzeugen pro Tag aus, dazu saison- und wochentagsbedingte zusätzliche Spitzenwerte, verteilt auf zehn Betriebsstunden. Diese Prognose stellte auf ein Lieferverkehrsaufkommen ca. 35 Lkw pro Tag ab. Die ursprünglich getroffene Prognose zum Verkehrsaufkommen wird nach Angaben des Betreibers deutlich unterschritten, was insbesondere an der Auslastung der Stellplatzanlage erkennbar ist. Mit der Modernisierung des Einkaufszentrums werden eine Auslastung der bestehenden Anlagen und die Ausschöpfung der ursprünglichen Prognose erwartet. Da die Zufahrt zum Plangebiet und auch die innere Erschließung für das geplante Vorhaben ausreichend bemessen sind, ergibt sich kein weiteres Regelungsersfordernis.

Ruhender Verkehr

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, die zwischen den drei Baukörpern angeordnet wurde und damit eine zusammenhängende Stellplatzanlage definiert hat. Die Stellplatzanlage wurde im Wesentlichen innerhalb dieser Umgrenzung umgesetzt.

Die Festsetzung dieser Fläche für Stellplätze schließt die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen jedoch nicht aus, da die Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen im B-Plan weder ausgeschlossen noch eingeschränkt wurde. Innerhalb des Sondergebiets sind Stellplätze somit unbegrenzt zulässig.

Mit der Planung wird auch das Ziel verfolgt, die Stellplatzanlage u. a. durch breitere Gehwege vor den Gebäuden des SB-Warenhauses und des ehemaligen Baumarkts aufzuwerten. Außerdem soll die Möglichkeit zur Installation eines festen Imbisses vor dem SB-Warenhaus geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Fläche für Stellplätze vor dem SB-Warenhaus reduziert. Stellplätze sind in diesem Bereich zwar weiterhin planungsrechtlich zulässig. Die Reduzierung der Stellplatzfläche verdeutlicht jedoch, dass die Fläche nicht mehr für die Unterbringung von Stellplätzen vorzuhalten ist, sondern auch andere Nebenanlagen, zu denen auch ein fester Imbiss gehört, auf der Fläche errichtet werden können.

Der genaue Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen. Entsprechend der rechtskräftigen Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen besteht bei Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben gemäß § 11 BauNVO ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 20 m² Brutto-Grundfläche. Die vollständige Umsetzung dieser Vorgabe im Plangebiet wird jedoch als nicht erforderlich erachtet, da die vorhandene Stellplatzanlage deutlich untergenutzt ist und den Bedarf somit decken kann. Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der geplanten Erneuerung des Gebiets als Fachmarktzentrum kann mittels einer Verkehrsprognose im Rahmen der Genehmigungsplanung erfolgen. Ein Ausgleich der mit der Planung angestrebten Reduzierung der Stellplatzfläche vor den Gebäuden des SB-Warenhauses und des ehemaligen Baumarkts an anderer Stelle ist möglich, da dafür ausreichend Flächen an den Rückseiten der Gebäude zur Verfügung stehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 1 700 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 Einzugsgebiet der Hamburger Straße die Buslinien 661 zwischen Friesack und Bhf. Nauen, 664 zwischen Bergerdamm und Bhf. Nauen, 666 zwischen Luchcenter und Bhf. Nauen, 669 zwischen Paulinienau und Bhf. Nauen sowie 680 zwischen Rathenow und Bhf. Nauen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet besteht die Haltestelle „Luchcenter“. Die Stadtbus-Linie 666 hält sogar unmittelbar im Zentrum des Einzelhandelsstandortes.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an Leitungen des örtlichen Versorgers für Trinkwasser bzw. Entsorgers für Schmutzwasser angeschlossen. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich.

Der Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ (WAH) teilt in der Stellungnahme vom 23.07.2015 mit, dass die vorhandenen Flächen nach Auffassung des WAH über eine hinreichende öffentliche Erschließung Trink- und Schmutzwasser verfügen. Es wird darauf verwiesen, dass eine Überbauung des vorhandenen Leitungsbestands nicht gestattet wird bzw. zuvor der Verband zu konsultieren ist und nach einem baulichen Lösungsansatz mit dem Vorhabenträger zu suchen.

Oberflächenwasser

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein temporär wasserführender Graben, der ein Gewässer II. Ordnung ist. Die Unterhaltungspflicht des Grabens liegt beim zuständigen Wasser- und Bodenverband „Großer Havelländischer Hauptkanal – Havelkanal – Havelseen“. Der Verband teilt in der Stellungnahme vom 20.07.2015 mit, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Der Gewässerrandstreifen befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen erhalten. Im Gewässerrandstreifen gelten gemäß § 38 Abs. 4 WHG u. a. folgende Verbote: das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch Wasser gefährdende Stoffe. Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kann unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Regelung, nach der das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser den Geländerrinnen bzw. -mulden mit temporärer Wasserführung an der westlichen Plangebietsgrenze zuzuführen ist, ist weiterhin zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) teilt in der Stellungnahme vom 23.07.2015 mit, dass sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das LUGV, Referat RW 5, zu richten.

Elektroenergie

Das Plangebiet ist an Leitungen des örtlichen Versorgers für Elektroenergie angeschlossen. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Für die Versorgung der Gewerbeflächen ist, in Abhängigkeit von der perspektivisch benötigten elektrischen Leistung, der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich ist. Der genaue Umfang des Netzausbaus kann erst nach Vorliegen eines konkreten Bedarfs festgelegt werden.

Gasversorgung, Ferngasleitung

Das Plangebiet ist mit einer Gasleitung des örtlichen Versorgers erschlossen. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen ist grundsätzlich möglich.

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt.

Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Die Herstellung von weiteren Anschlüssen im Plangebiet ist grundsätzlich möglich.

Löschwasserversorgung

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

Der Landkreis Havelland (Ordnungs- und Verkehrsamt, SG Brandschutz) teilt in der Stellungnahme vom 29.07.2015 mit, dass zum Planentwurf aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen, sofern die nachfolgend aufgeführten Punkte im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden:

1. Zu- und Durchfahrten müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Ausführung hat entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu erfolgen. Bei Stichstraßen (Länge > 50 m) müssen entsprechende Wendemöglichkeiten für die Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen werden. Die Feuerwehrumfahrung ist weiterhin zu gewährleisten.
2. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 muss eine Löschwassermenge von mindestens **96 m³/h** (SO – Sondergebiet für Einkaufszentrum und großflächigen Einzelhandel) für die Dauer von mindestens 2 Stunden weiterhin zur Verfügung stehen. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 120 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein.
3. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Hydranten entsprechend DVGW – Arbeitsblatt W

- 331 einzubauen. Vorrangig sind Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind nur in Nennweite DN 80 einzubauen.
4. Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 14 t erreichbar sein.
 5. Ein Nachweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist bei der Entnahme aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung durch eine Bescheinigung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und bei Entnahme aus Löschwasserbrunnen durch ein Abpumpprotokoll einer Feuerwehr oder eines Fachunternehmens zu erbringen. Das Protokoll ist der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Einsichtnahme vorzulegen.
 6. Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.
 7. Bei Erfordernis ist unbedingt der örtlich zuständige Stadtwehrführer der Stadt Nauen bzw. der Sachbearbeiter Brandschutz der Stadt Nauen in die weiterführenden Planungen einzubeziehen.
 8. Konkrete Forderungen/Nebenbestimmungen zum abwehrenden bzw. vorbeugenden Brandschutz bei neu zu errichtenden bauliche Anlagen im Plangebiet werden im Rahmen der Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren aufgestellt.

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

Um dem Planungsziel der Modernisierung der Stellplatzanlage mit breiteren Gehwegen zu entsprechen und zukünftig eine flexible Anordnung der Stellplätze im gesamten Plangebiet zu ermöglichen, wird die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplatzflächen vereinfacht. Damit soll erreicht werden, dass Stellplätze unabhängig von dem im Grünordnungsplan des Ursprungsbebauungsplans festgelegten Pflanzschema angeordnet und bepflanzt werden können. Eine Bepflanzung von einem Baum für jeweils 5 Stellplätze soll dabei aufrecht erhalten werden. Unverändert bleiben die festgesetzte Mindest-Pflanzqualität sowie die zu pflanzenden Arten. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs entfällt die Festsetzung von Baumschulqualitäten (3 x v).

Die **textliche Festsetzungen 6.1** wird wie folgt geändert:

6.1 Stellplatzbepflanzung

~~Für im Mittel jeweils 4 – 5 PKW-Stellplätze ist gemäß Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Grünordnung, ein Baum in den Pflanzinseln bzw. –streifen zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar an die Stellplätze angrenzend anzupflanzen und zu erhalten. Für jeweils 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum an die Stellplätze angrenzend anzupflanzen und zu erhalten. Es dürfen nur Baumarten der nachstehenden Artenliste als Hochstämme, 3 x v, der Mindestqualität 14/16, verwendet werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von 10 qm von jeglicher bodenversiegelnden oder verfestigenden Nutzung freizuhalten.~~

Artenliste:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

~~Die Stellplatzreihen sind untereinander bzw. an den Rändern gemäß Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Grünordnung, durch eine Feldahorn-(*Acer campestre*)-Hecke zu begrenzen.~~

~~Pflanzqualität Heister, 2 x v m. B., 80/100, 3 Stück pro lfd. Meter.~~

Die im Abschnitt 3 (Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange) vorgeschlagenen **textlichen Festsetzungen 6.4 und 6.5** werden in den Bebauungsplan übernommen:

1.4 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind zusätzlich 6 Sträucher (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher) der Mindestqualität 80-100 sowie zusätzlich 37 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5) der Mindestqualität 12-14 anzupflanzen. Mit aufsteigender Pflanzqualität kann die Anzahl der anzupflanzenden Bäume verringert werden. Adäquat können somit 19 Bäume der Mindestqualität 14-16 bzw. 13 Bäume der Mindestqualität 16-18 bzw. 10 Bäume der Mindestqualität 18-20 angepflanzt werden.

1.5 Pflanzflächen

Die neu festgesetzten Pflanzflächen sind von Bebauung freizuhalten und als Grünanlage zu gestalten.

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 Kenndaten der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ wird die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Luch-Center Nauen“ geändert. Der Änderungsbebauungsplan stellt ein eigenes Satzungsdocument 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.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 207/2, 208/1, 433, 434, 547 (tlw.) der Flur 20 in der Gemarkung Nauen und hat eine Größe von ca. 4 ha. Das Plangebiet liegt ca. 1 000 m westlich des Ortskerns der Stadt Nauen.

Im Plangebiet befindet sich das örtlich etablierte Einkaufszentrum „Luchcenter“, das Mitte der 1990er Jahre entstand. Das Einkaufszentrum liegt an der Hamburger Straße, unmittelbar am westlichen Siedlungsrand des Nauener Stadtgebiets. Die zentral

gelegene ausgedehnte Stellplatzfläche wird von drei hallenartigen Gebäuden eingerahmt. Die Nutzung der Gebäude ist von Filialgeschäften geprägt. Insbesondere ein großflächiger Lebensmittelanbieter, der als Vollsortimenter eine umfangreiche Produktpalette anbietet, stellt einen Magnetbetrieb dar. In Ergänzung dazu stehen die Angebote von Textil-, Bekleidungs- und Schuhgeschäften, einem Möbelgeschäft und einem Gartencenter. Teile der nördlichen Halle (ehemals Baumarkt bzw. Bowling-Center) sind derzeit von Leerstand betroffen. Ein Lebensmittel-Discounter, der ursprünglich im westlichen Gebäudekomplex neben dem Vollsortimenter angeordnet war, befindet sich einem Neubau direkt östlich angrenzend an das Einkaufszentrum, ebenfalls an die Hamburger Straße.

Südlich des Plangebiets und der Hamburger Straße erstreckt sich das Wohngebiet „Am Mahlbusen“ mit überwiegend Einfamilienhäusern. Östlich entlang der Hamburger Straße befinden sich weitere Wohngebiete, sowohl mit Mehrfamilien- als auch mit Einfamilienhausbebauung. Nördlich des Plangebiets entsteht zukünftig mit der Umsetzung des Bebauungsplangebiets „Luchblick“ ein weiteres Einfamilienhausgebiet.

3.2 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)

Durch die Planung wird die Erneuerung/Neugestaltung bestehender Ladenfläche, Fassaden und Eingangsbereichen angestrebt. Ebenfalls sollen Aufenthaltsflächen auf dem Gelände und der Stellplätze neu gestaltet werden. Die inhaltliche Änderung bezieht sich hauptsächlich auf die Überarbeitung der zulässigen Art der Nutzung; dies ermöglicht eine größere Flexibilität. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ werden hauptsächlich gewerbliche Inhalte wie z.B.: Verzicht der Sortimentseinschränkung, Beibehaltung der Festsetzung „Fachmarktzentrum“ als Zweckbestimmung des Sondergebietes belangt. Zeitgleich sollen vereinzelt die Baugrenzen erweitert werden. Eine entsprechende Nutzung als Pflanzfläche im derzeitigen Erweiterungsbereich muss an anderer Stelle neu ausgewiesen werden. Anpflanzungen (Bäume) müssen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen ausgeglichen werden. Eine vollständige Bilanzierung erfolgt auf den folgenden Seiten. Weiterhin soll der Name des Bebauungsplanes in von NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ in „Luch-Center Nauen“ umbenannt werden. Auch dies ist Bestandteil der 1. Änderung.

Durch die ermöglichte Nachverdichtung des bestehenden und anthropogen stark vorgeprägten Standortes des Sondergebietes mit den einzelnen Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Möbel, Schuhe usw.) gehen, bezogen auf einzelne Schutzgüter, nur geringfügige Änderungen der Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation aus, die hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind. Mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden in der weiteren Bearbeitung dieses Berichts abgehandelt, da z.T. als Pflanzfläche ausgewiesene und umgesetzte Maßnahmen überbaut werden und der § 44 BNatSchG besondere Berücksichtigung finden muss. Aus diesem Grund wurde eine intensive Untersuchung innerhalb des für die Planung relevanten Bereiches durchgeführt. Diese beinhaltet die Untersuchung von Bäumen und Sträuchern, die von der Planung berührt werden, auf Höhlen und Nester als Brut- bzw. Lebensstätte. Eine einmalige Untersuchung erscheint in dem stark anthropogen beeinflussten Bereich als ausreichend. Die Begehung erfolgte am 23.05.2015 in der Zeit von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr.

3.3 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplans sind hier keine wesentlichen Änderungen bezogen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Plangebiet ist derzeit genutzt und durch die Betriebsabläufe der bestehenden Gebäude anthropogen stark vorgeprägt. Mit dem Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans wurde im Plangebiet als Sondergebiet eine gewerbliche Nutzung zugelassen, was mit der Änderung des Bebauungsplans weiterhin bestehen bleibt. Die Erneuerung/Umgestaltung der vorhandenen Gebäude haben keinen (negativen) Einfluss auf das Schutzgut Mensch.

Durch die Umgestaltung und geringfügige Erweiterung der Gebäude und Stellflächen ergeben sich nur unerhebliche Auswirkungen bezüglich des Schutzguts Mensch. Die bestehende Zweckbestimmung des Sondergebiets bleibt erhalten, jedoch wird die Einschränkung des Sortiments ebenfalls abgeändert. Das Plangebiet ist auf die Kaufkraft der Besucher angewiesen und wird daher in ihrem Interesse handeln. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse sind im Bereich des Plangebietes nur schwer zu benennen, da die Landschaftspotenzialkarte der Stadt Nauen diese Fläche als Fläche für Industrie, Gewerbe, Landwirtschaft, Ver- und Entsorgung bezeichnet und weiterhin keine Angaben dazu vorgibt. Es wird jedoch angenommen, dass die umliegenden Böden auch auf diesen Bereich übertragbar sind. Die geologischen Bodenverhältnisse werden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets als D1a – sickerwasserbestimmte Sande beschrieben. Sie gelten als grundwasserferne Standorte, geringe Sandböden, die grundwasserfern sind und daher nur Ackerwertzahlen < 22 vorzufinden. Hauptsächlich befindet sich daher in der direkten Umgebung Erwerbsgartenbau sowie eingeschränkter, intensiver Ackerbau.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche sowie angrenzend östlich weitere Altlastenverdachtsflächen. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Bodendenkmal.

Der Boden im Plangebiet ist zum größten Teil versiegelt. Versiegelungsfreie Flächen befinden sich zwischen den Stellflächen in Form von Grünstreifen und Gehölzanzpflanzungen. Ebenso sind um die Gebäude herum teilweise Grünflächen vorhanden. Eine 80-prozentige Versiegelungsmöglichkeit ist über den Ursprungsbebauungsplan bereits genehmigt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Rahmen diesen bereits festgesetzt worden. Diese werden vollständig in der 1. Änderung übernommen. Mit der Änderung kommt es jedoch zu einer Umlagerung von Grünflächen aufgrund der Umgestaltung/Neugestaltung. Zeitgleich werden dafür Flächen vorgesehen, die im Ursprungsbebauungsplan für die Versiegelung einberechnet wurden, jedoch zu keinem Zeitpunkt versiegelt wurden.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden im Bereich des Plangebiets können genannt werden:

- Bodenbeeinträchtigungen durch flächenhafte Versiegelungen (Gebäude, Stellflächen, Zuwegungen),
- Betreten/Überfahung von Grünanlagen durch Besucher,

Positiv wirken sich die unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets aus, da sie als

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen in einem stark anthropogen beeinflussten und ausgeräumten Teilgebiets,
- Regulator für den Wasserhaushalt im Gebiet,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter- und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen dient.

Die Intensität und die Berechnung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs/Ersatzes erfolgten bereits im Ursprungsbebauungsplan. Durch die Änderung sind daher keine weiteren Berechnungen bezüglich des Eingriffs in das Schutzgut Boden zu tätigen.

Schutzgut Wasser

Nach hydrogeologischer Karte der DDR 0807-1/2 Nennhausen/Nauen, Maßstab 1 : 50 000 einschließlich Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen, liegt das Grundwasser im Bereich des Plangebiets als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von > 80 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Allgemeinen nicht geschützt, da ein hoher Gefährdungsgrad vorliegt. Im Hinblick auf die Nutzung (EKZ) liegen jedoch keine unmittelbaren Gefahren des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Stoffen vor (laut Wasserpotenzialkarte der Stadt Nauen). Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei > 10 m. Das Gebiet entwässert in Richtung Norden in den Niederungsbereich des Havelländischen Luchs mit dem Großen Havelländischen Hauptkanal als Vorfluter. Als markantes Oberflächengewässer ist der nördlich des Plangebiets in ca. 2 km Entfernung verlaufende „Große Havelländische Hauptkanal“ zu nennen.

Durch die 1. Änderung wird die GRZ nicht erhöht und es werden keine weiteren Flächenversiegelungen ermöglicht. Demzufolge werden bereits im Ursprungsbebauungsplan benannte Beeinträchtigungen nicht verstärkt. Die signifikanteste Beeinträchtigung ergibt sich nach wie vor durch die großflächige Versiegelung innerhalb des Sondergebietes, da durch die erhöhte Oberflächenversiegelung eine Gefährdung der Grundwasserneubildung durch einen beschleunigten Wasserabfluss hervorgerufen wird. Aus diesem Grund sind im Grünordnungsplan des ursprünglichen Bebauungsplanes bereits Maßnahmen festgesetzt worden, die diese Beeinträchtigung ausgleichen sollen (Regenwasserauffangbecken mit entsprechender Bepflanzung). Mit der 1. Änderung bleiben diese Maßnahmen erhalten, die Umgestaltung (Verlagerung von einigen Grünflächen, Erweiterung einiger Versiegelungsflächen) wird daran angepasst.

Es befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Havelland, welcher klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1°C im kältesten (Januar) und 18,3°C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt bei 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Klimapotential beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag,

Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern. Die großflächige Versiegelung hat einen signifikanten Einfluss auf das Mikroklima. Es herrscht dort eine erhöhte Wärmespeicherung und geringere Luftfeuchte als in der Umgebung vor.

Das Plangebiet ist jedoch zumindest von Westen her vegetativ gut strukturiert; Bäume und Sträucher wirken an diesen Stellen als Barriere gegenüber Winde. Die Grünflächen im Plangebiet (vor allem im Randgebiet) bieten zudem eine punktuelle Verbesserung des Mikroklimas durch Schattenwurf und Wasserspeicherung, was wiederum in den Sommermonaten eine feuchte Kühle für Insekten und Kleinsäuger bedeutet.

Eine hohe und stetige Belastung findet durch den regelmäßigen und intensiven Fahrzeugverkehr der potenziellen Kunden statt.

Durch die 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Durch die Änderung werden eine Umgestaltung/Neugestaltung der bestehenden Gebäude (vor allem im Eingangsbereich) sowie der Parkflächen angestrebt. Ausgewiesene Grünflächen, die beschriebene, positive Funktionen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft übernehmen, gehen dabei nicht verloren, sondern werden an anderer Stelle neu realisiert.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Das Sondergebiet des aktuellen Bebauungsplanes NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ weist nur wenig vegetative Fläche auf (mind. 20 % des Gesamtgebietes), die für die Schutzgüter Flora/Fauna von Bedeutung wären. Dazu zählen vor allem die Bäume und dichten Gehölz im Randbereich des Plangebietes. Eine sehr geringe Bedeutung haben z.B. die Grünstreifen und Bäume, die im Zusammenhang mit den Stellflächen angelegt wurden. Die Bäume weisen nur einen geringen Stammumfang und eine geringe Kronenausbildung vor, sodass diese nicht als Brutstätte aufgesucht werden. Sie bieten jedoch mit ihren Früchten Nahrung für Vögel und Kleinsäuger in der Herbst-/Winterzeit. Bei der Untersuchung der vegetativen Flächen wurden wenige Vogelarten gesehen, mehrere außerhalb des Plangebietes in der angrenzenden vegetativen Fläche zu verorten. Im Plangebiet selbst wurden lediglich Blaumeisen sowie Haussperling gesehen.

Diese Arten gelten jedoch als häufige Vogelart und nicht gefährdet, sodass eine Erweiterung und Umgestaltung der bestehenden Gebäude und Stellflächen keinen Einfluss auf die heimische Fauna hat.

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 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 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.“

Die Flurstücke 251 (tlw.) und 252 bieten kaum Möglichkeiten für heimische Vögel zur Brut bzw. Aufzucht von Jungvögeln. Auch für andere geschützte Arten stellt der unbebaute Teil des Plangebietes kein geeignetes Habitat dar. Lediglich die im Plangebiet vorhandenen Obstbäume können eine solche Funktion übernehmen. Da das Plangebiet durch die umliegenden Anwohner regelmäßig begangen wird, kann davon ausgegangen werden, dass eine stete Beunruhigung vorliegt. Diese hat auf vorkommende Arten, je nach Art und Anpassungsfähigkeit gegenüber dieser, unterschiedliche Auswirkung.

Das Plangebiet kommt daher als potenzieller Lebensraum nur für heimische Vogelarten und für Käfer im Bereich der Obstbäume in Frage. Amphibien und Reptilien werden sich in dem Plangebiet nicht aufhalten, da die natürlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der intensiven Gartennutzung dies nicht hergeben. Der vorhandene Holzschuppen wurde auf Kotspuren und Nischen auf evtl. vorkommende Fledermäuse untersucht, jedoch bietet auch dieser Schuppen kein geeignetes Habitat. Es gab keine Anzeichen auf ein Vorkommen von Fledermäusen.

Neben der Vor-Ort-Prüfung des Vegetationsbestandes des Plangebietes ist auch der Gebäudebestand im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung zu untersuchen und festzustellen, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens eventuelle Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden bzw. ausgelöst werden könnten. Auch wenn im Falle des Luch-Centers die anthropogene Beeinflussung in Form der be- und umsiedelten Ausgangslage sowie die gewerbliche Nutzungsform als Einkaufscenter keine spezielleren Vorkommen und damit erhebliche Verbotstatbestände vermuten lässt, ist dies durch naturschutzfachliche Begehungsuntersuchungen im Verlauf zu bestätigen. Erwartet wurden demnach die für diese Bereiche typisch auftretenden Kulturfolger, zumindest als Nahrungsgäste oder Durchzügler, welche ein im Vergleich zu sensibleren Arten angepassteres Verhalten entwickelt haben und damit weniger Distanz wahren. Diese Arten suchen bzw. brauchen teils sogar die Nähe von menschlichen Strukturen, bevorzugen für ihre Paarungs- und Reproduktionsabläufe jedoch genau wie andere Arten einen zwar geringen aber gewissen Ruheabstand. Dennoch ist gerade bei diesen Arten ein Brutphänomen oder Verdacht direkt im Plangebiet nicht auszuschließen, da häufig auch in unmittelbarer Nähe bzw. im besiedelten Raum Brut- bzw. Niststätten errichtet werden.

Auch in Bezug auf das Vorkommen der überregional geschützten Tierart der Fledermaus ist durch Aufspüren von potenziellen Habitaten sowie Kotspuren standardmäßig zu prüfen, ob ein Vorkommen wahrscheinlich erscheint und weitergehende Untersuchungen als auch konkrete Maßnahmen erforderlich macht. Auch hier wurden im Vorhinein aufgrund der zwei Hauptaspekte, nämlich der bevorzugten Habitat- und Lebensraumsprüche sowie der geringeren Bestände und selteneren Auftretens, keine Vorkommen erwartet.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde auf der Grundlage einer Ortsbegehung und der Rundum-Kontrolle aller drei bestehenden Gewerbehallen mit besonderem Augenmerk auf den Ist-Zustand der Fassaden und der Sichtung vorkommender Arten vorgenommen. Dabei wurde speziell auf Gebäude brütende Arten und Hinweisen wie Einflugöffnungen, allg. Spuren und Zeichen, Mauserfedern, Beuteresten, Kotspuren, Nestern und benutzten Brutplätzen. Rücksicht genommen. Es hat sich ergeben, dass zu diesem Zeitpunkt keine Anzeichen für das Vorkommen von

Anhang IV Arten sowie keinerlei aktuelle Brutgeschehen jedweder Art festgestellt werden konnten.

Die Begehung brachte jedoch das Vorhandensein von Altniststätten einer vergangenen Brutperiode hervor, welche vielleicht sogar mehrjährig genutzt werden oder wurden. Ob es sich dabei um die aktuell vergangene/vergehende Brutperiode handelt, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, ist aber vom Zustandsanblick her als wahrscheinlich zu betrachten. Von den drei untersuchten Gebäuden zeigte sich das mittlere, in welchem das K+K Schuhcenter, der Textilmarkt Takko, sowie das dänische Bettenlager untergebracht sind, als das einzige, das bauphysikalisch im oberen Bereich der Fassade ein Nestbau zulässt. An diesem Gebäude sind auch die Altnester festgestellt worden. Einzige Ausnahme bilden die mit *Hedera*-Arten bewachsenen Gerüste, welche an den Fassaden angebracht sind. Gemeint ist der mit Wellblech überdachte Eingangsbereich. Dort ist im Bereich der Gebäudepfeiler und des Stahlträgers der Überdachung sowie direkt auf der Unterseite des Riffelblechs Restnestmaterial und auf dem darunter liegenden Straßenbelag Vogelkot zu beobachten. Es handelt sich mit großer Sicherheit um die weit verbreitete Amsel (*Turdus merula*) oder den Haussperling (*Passer domesticus*) sowie um Abdrücke von ehemaligen Schwalbennesthöhlen (*Delichon urbicum*). Ob diese in der diesjährigen Brutperiode von Schwalben besetzt waren oder ob es sich bei einer Nachbesetzung um eine andere Art gehandelt haben könnte, ist nicht zu klären. Keines der Schwalbennester ist vollständig oder teilweise erhalten. Mutwillige Zerstörung ist an dieser Stelle nicht auszuschließen aber auch nicht nachweisbar. Es kann lediglich die Basisumrandung der Erdklumpen erkannt werden.

Die sichere Feststellung eines abgelaufenen Brutgeschehens erfüllt zum jetzigen Zeitpunkt keinen Verbotstatbestand nach den beschriebenen rechtlichen Grundlagen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, so dass Vermeidungsmaßnahmen erforderlich wären. Damit fällt auch die Durchführung einer Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG Abs. 7 außen vor. Eine Freistellung käme hier nicht in Betracht, weil es sich weder um forst- oder land-, noch um fischereiwirtschaftliche Bodennutzung handelt. Im vereinfachten Verfahren wird zwar 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.

Im Falle eines tatsächlichen Brutgeschehens zur nächsten Periode haben sich die geplanten Modernisierungsmaßnahmen des B-Plans über eine Vermeidungsmaßnahme zeitlich den artenschutzrechtlichen Erfordernissen anzupassen. Das BNatSchG spricht im Rahmen der Begriffsklärung von einer regelmäßigen aber nicht ständigen Nutzung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Da im vorliegenden Fall aufgrund der nicht auszumachenden Art auch keine spezifischen Brutgewohnheiten, z.B. wäre die Neststandorttreue hier relevant, ausfindig gemacht werden können, ist in der Praxis auch der konkrete Schutzzumfang schwierig zu ermitteln. Gleiches gilt aufgrund der Unkenntnis eines erneuten Brutphänomens in der nächsten Saisonperiode. Sollten daher die Baumaßnahmen in die Brutzeiten des Folgejahres fallen, so ist der Standort nochmals auf ein Verbotstatbestand hin zu überprüfen. Sollte dies der Fall werden, so sind Bauzeitenregelungen, ggf. auch CEF-Maßnahmen durchzuführen. In diesem Fall könnten schon mit diesen Vorkehrungen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf ein potentiell vorkommendes Brutphänomen vermieden werden. Betriebsbedingte Faktoren werden als unerheblich eingestuft. Handelte es sich um

störungssensible Arten (z.B. Lärm), hätte die Nistplatzwahl nicht in einem frequentierten Gewerbegebiet stattgefunden. Somit erübrigen sich aus naturschutzfachlicher Sicht auch Regelungen in Bezug auf den gewerblichen Betrieb. Selbiges gilt für anlagebedingte Wirkfaktoren. Allerdings ist dies mit der Einschränkung zu betrachten, dass das zukünftige Brutplatzpotential des Plangebietes maßgeblich von der Art der Neugestaltung der Fassade abhängt. Moderne Fassadengestaltung mit kubistisch anmutenden, glatt-fließenden Oberflächen werden diesbezüglich von geringerem Wert sein. Die eigentliche Störung würde von den baubedingten Wirkfaktoren ausgehen. Der Umbau bzw. die Neugestaltung der Fassade des Luch-Centers könnte, im Falle eines erneut auftretenden Brutgeschehens, insbesondere die Verbotstatbestände des Abs. 1. Nr. 1 und 3. von § 44 auslösen. Heimische Vogelarten gehören zu den mindestens besonders geschützten Arten. Eine Verletzung bzw. Tötung eines Individuums und die Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte wäre damit nicht mehr ausgeschlossen. Nr. 2 wird in diesem Fall nicht in Betracht gezogen, da selbst bei intensiver auftretenden temporär begrenzten Störungswirkungen keine Verschlechterung der gesamten Lokalpopulation dieser häufigen Arten zu erwarten ist und damit der Tatbestand der Erheblichkeit nicht zutrifft. Außerdem soll die angedachte Maßnahme der Bauzeitenregelung eine eventuelle Wiederbenutzung des Standortes als Brutstätte ermöglichen.

Beschreibung der zu erfolgenden Maßnahme: Bauzeitenregelung bei festgestelltem Brutgeschehen

Vor Baubeginn ist das betroffene Gebäude nochmals fachgerecht durch einen Gutachter auf ein aktuelles Brutgeschehen hin zu überprüfen, wenn dieser zeitlich unmittelbar vor die nächste Brutperiode in den März fällt. Wird dabei eines festgestellt, ist zum Schutz von zur nächsten Brutperiode an den Fundort des Plangebietes zurückkehrenden/zurückgekehrten Vogelarten zum Zwecke der Neuerrichtung oder Wiederaufnahme einer Fortpflanzungsstätte an den vorhandenen Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. Juli eines jeden Jahres zu vermeiden. Bautätigkeiten im Innenbereich fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine Arbeiten mit störungsintensiven Auswirkungen zu erwarten sind. Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. Baubeginn an vorhandenen Gebäuden ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen an den Gebäuden keine Beeinträchtigung eines potentiellen Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre dann der Fall, wenn ein mehrjährig genutzter oder an Standort neu errichteter Nistplatz wieder verlassen wurde und die Brut nicht mehr gefährdet ist. Sollte eine Bauzeitenregelung für höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

→ Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz wird die Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von

geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Des Weiteren sind die jeweiligen Gehölze vor Baubeginn nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

→ **Aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz wird die Maßnahme in den städtebaulichen Vertrag und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.**

Eine vorgezogene CEF-Maßnahme, also eine, die im Sinne von § 44 Abs. 5 der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität dient, kann zu diesem Zeitpunkt aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung nicht hervorgehen, da unklar ist, ob im nächsten Jahr ein tatsächlicher Brutbefund bestätigt wird. Für die verbindliche Festsetzung des Aufstellens von Ausweichnistplätzen bzw. Halbhöhlennistkästen im Umfeld des Baueingriffs vor Beginn der Bautätigkeiten muss eine Veranlassung zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Gutachter bestätigt werden. Über das Ergebnis wäre die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Weiterhin wären je nach Vogelart geeignete Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen, damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 nicht auftreten kann.

Fledermäuse sind vor Ort unwahrscheinlich, da sich die Gebäudestruktur von ihrer Beschaffenheit nicht einwanderungsfreundlich für diese Art präsentiert. Die Fassaden (siehe Fotos) sind glatt und recht bündig mit der Dachkonstruktion abgeschlossen. Selbst kleine, für manche Arten ausreichende Nischen mit potentieller Quartierseignung, konnten zumindest durch äußerliches Analysieren der Gebäude an keiner Stelle vermutet bzw. lokalisiert werden. Das Gartencenter bietet mit seinen Hauptanteilen an Glasdachkonstruktionen noch weitaus weniger Möglichkeiten für Fledermäuse hier ein Quartier einzurichten, da derartig gestaltete Strukturen gänzlich vermieden werden. Auf andere Tierartengruppen und auch jene der Anhang IV-Arten sind keine erheblichen Auswirkungen vorhanden, da diese weder vom Vorhaben ausgehen noch ein Auftreten im Plangebiet bestätigt werden konnte.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfüllt und unter Beachtung der formulierten Vorgehensweise auch zur nächsten Brutperiode nicht. Die Ergreifung von weiteren Maßnahmen erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt im Sinne des Naturschutzes als nicht erforderlich. Es handelt sich lediglich um schon verlassene Nester von Arten, deren Schutz nach § 44 Abs.1 BNatSchG nach Ablauf der Brutperiode (im Falle von Amsel und Haussperling) oder nach Aufgabe der Fortpflanzungsstätte (Schwalbe) erlischt. Die Vollzugsfähigkeit des B-Plans ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gewährleistet.

Haussperling (*Passer domesticus*)

Der Haussperling wurde innerhalb des Untersuchungsraumes in der Heckenstruktur an der nördlichen Gebäudeseite des Sky-Marktes gesehen. Als Kulturfolger ist er sehr häufig in besiedelten Bereichen anzutreffen. Der Haussperling gilt weit verbreitet in Deutschland, jedoch zeichnet sich ein eindeutiger Rückgang der Populationszahlen dieser Art in den letzten Jahren ab. Sie bauen ein einfaches Nest und sind hinsichtlich der Lage anspruchslos. Gern brüten sie in Gemeinschaft anderer Haussperlingspärchen und nehmen ebenso gern Nisthilfen an. Der Haussperling wurde im Plangebiet mehrfach verhört. Eine direkte Brutstätte wurde nicht gesichtet, aufgrund seiner

Anpassungsfähigkeit ist es dennoch möglich, dass er innerhalb des Plangebietes brütet (jedoch nicht in den Rotdorn-Bäumen im Bereich der Pkw-Stellflächen).

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes geht keine direkte Beeinträchtigung bezüglich des Haussperlings und der lokalen Population aus.

Das Vorhaben verstößt somit nicht gegen die vorab genannten Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Es liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vor, es muss kein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) geschaffen werden.

Blaumeise (*Parus caeruleus*)

Blaumeisen wurden innerhalb des Untersuchungsraumes in den Rotdorn-Bäumen gesichtet. Als Lebensraum kommen diese jedoch nicht in Frage, da ihre Ausbildung zu gering ist. Sie sind vermutlich im Überflug und zur Revierabgrenzung in diesen Bereichen vorzufinden, wenn sie in angrenzenden Bereichen brüten. Als bevorzugter Lebensraum sind Laub- Mischwälder, Parks und Gärten zu nennen. Blaumeisen sind häufig in der Nähe von Menschen anzutreffen und gelten nicht als empfindlich gegenüber Einflüsse durch den Menschen. Sie ernähren sich in den Sommermonaten hauptsächlich von Insekten und Spinnen, wobei mit zunehmender Kälte und geringerem Nahrungsangebot auf Sämereien und Früchte umsteigen. Sie bauen ihre Nester in bereits fertige Höhlen (Naturhöhlen/Baumhöhlen z.B. alte Spechthöhlen) aber auch in Nisthilfen. Das Weibchen legt etwa zwischen 6 und 12 Eier. Die Brut beginnt Ende April bis Juni. Zweit- und Ersatzbruten sind bei dieser Art sehr selten. Die von der Änderung betroffenen Bereiche stellen kein geeignetes Habitat für die Blaumeisen dar.

Das Vorhaben verstößt somit nicht gegen die vorab genannten Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Es liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vor, es muss kein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) geschaffen werden.

Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Das Plangebiet stellt sich derzeit als anthropogen beeinflusste Fläche dar. Das Sondergebiet ist ein Einkaufszentrum mit 3 Gebäudekomplexen und einer großflächigen Stellfläche. Das Gebiet ist teilweise umgrünt bzw. sind einzelne Bepflanzungen getätigt worden, z.B. Baumanpflanzung zwischen den Stellflächen. Insgesamt stellt es somit als Biotoptyp eine „Gewerbe/Industrie, Handelsflächen in Betrieb mit geringem Grünflächenanteil“ (12312) dar.

Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Die versiegelten Flächen haben einen sehr geringen Wert als Biotoptyp. Die Flächen heizen sich in den Sommermonaten enorm auf und haben somit einen massiven Einfluss auf das Mikroklima. Der fehlende Schutz durch Bepflanzung ermöglicht zusätzlich eine Angriffsfläche gegenüber auftretenden Winden. Durch die flächenhafte Versiegelung kann Niederschlagswasser nur geringfügig (Gebäude und Eingangsbereiche vollkommen verhindert, Stellflächen durch Teilversiegelung tlw. Aufnahme möglich) aufgenommen werden. Als Einkaufszentrum weist das Plangebiet zudem eine hohe Belastung aufgrund von Beunruhigung auf, durch den stetigen Pkw-Verkehr und durch Fußgänger. U. a. sind dies Gründe für den geringen Wert des Biotoptyps. Geringfügige Vegetationsflächen, in ihrer Ausprägung nicht gut strukturiert und ebenfalls stark anthropogenen beeinflusst (Bewegung, Lärm etc.) bieten kaum Rückzugsmöglichkeiten für Tiere und ebenfalls kaum Möglichkeit zum Brüten bzw. zur Aufzucht von Jungtieren. Die umgrenzende Bepflanzung und Begrünung, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getätigt wurden, kann hingegen einen positiven Einfluss auf vor allem Vögel und Kleinsäuger haben (z.B. Brut in Fassadenbegrünung, Gebüsch, Nahrungsbereitstellung durch Fruchtstände der

Pflanzen usw.). Die Ausprägung der Flächen stellt sich jedoch ebenfalls als gering dar und wird ebenfalls durch regelmäßige Begehung stark beeinträchtigt. Auch aufgrund der geringfügigen flächenhaften Ausdehnung kann eine Beeinträchtigung ausgehen, da nicht genügend Raum zum Schutz und für den Rückzug der einzelnen Arten gegeben ist. Insgesamt kann das Biotop von der Wertigkeit als gering eingestuft werden.

Schutzgebiete

Im direkten Plangebiet existieren keine Schutzgebiete, jedoch befindet sich in ca. 250 m das SPA „Rhin-Havelluch“ mit der Natura 2000-Nr. DE 3242-421 bzw. der SPA-Gebietsnummer 7019. Das Schutzgebiet bleibt von der 1. Änderung jedoch unberührt, es geht keine Verschlechterung mit der Planung einher.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaftsbildpotentialbewertung basiert auf den Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan und den Vergleich zur Landschaftspotenzialkarte der Stadt Nauen aus dem Jahr 2006.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die GRZ nicht erhöht, eine maximal mögliche Versiegelung wurde bereits festgesetzt. Das Sondergebiet ist gekennzeichnet als Industrie- und Gewerbefläche mit mangelhafter Ortsrandgestaltung bzw. mit störenden Gebäuden am Ortsrand. Im Plangebiet existieren nur wenig positiv wirkende Elemente, vor allem sind die getätigten Pflanzungen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu nennen, die in dieser Hinsicht einen positiven Einfluss haben. Der Siedlungsbildwert wird von seiner Qualität als gering eingestuft.

Weil durch die Planung keine Erhöhung der zulässigen Baudichte im Sondergebiet geschaffen wird, ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild im Hinblick auf den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan. Durch die Umsetzung der Planung werden derzeit begrünte Flächen überbaut, jedoch zeitgleich an anderer Stelle erneut umgesetzt. Zu fällende Bäume, die positiv auf das Landschaftsbild wirken, werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen ausgeglichen und in entsprechender Anzahl und Qualität an anderer Stelle neu gepflanzt, sodass hier von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal Nauen Nr. 25. Das Bodendenkmal wird durch das Plangebiet und die geplante Änderung nicht beeinträchtigt.

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 Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15838 Zossen OT Wünsdorf (Tel. 033702/71407; Fax 033702/71601) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren

für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

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

In der weiteren Umgebung des Plangebiets sind die Nauener Altstadt mit ihren beiden Kirchen sowie der Bahnhof in Neugarten architektonisch interessant und heben sich von ihrer Umgebung ab. Die Nauener Altstadt steht unter Denkmalschutz.

4 Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Das BNatSchG definiert in § 1 als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung:

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ Nach § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“ Unvermeidbare Beeinträchtigungen hat der „Verursacher ... innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ „Ist ein Eingriff nicht ausgleichbar, aber nach § 12 Abs. 2 BauGB zulässig, so hat der Verursacher die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushalts an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen“.

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter erfolgte bereits innerhalb des Umweltberichtes unter Punkt 3.3 und ist dort nachzulesen.

4.2 Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderung

Eine Konfliktanalyse mit Darstellung der erheblichen und unerheblichen Auswirkungen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte bereits im Rahmen des Umweltberichtes

und ist dort nachzulesen. Zusammenfassend kann jedoch gesagt werden, dass durch eine Umgestaltung/Neugestaltung des EKZ in den einzelnen Teilgebieten keine zusätzliche Versiegelung möglich gemacht wird. Es werden Flächen, die derzeit als Ausgleichsflächen begrünt sind, teilweise versiegelt und an anderer Stelle adäquat wiederhergestellt.

4.3 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass eine Vermeidung/Verminderung des Eingriffs angestrebt werden muss, bevor es zum Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs kommt. Entsprechende Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen als auch Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes bereits ermittelt und festgesetzt worden. Diese Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE

Laut HVE soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Kompensationsbedarf von Bäumen nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen

Nach § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen bei 1,30 m über dem Erdboden) bzw. Sträucher mit einer Mindesthöhe von 2 m geschützt. Zusätzlich sind alle Bäume und Sträucher geschützt, die einen geringeren Stammumfang bzw. Wuchshöhe aufweisen, sollten sie im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen angepflanzt worden sein.

„Eine nach § 3 verbotene Maßnahme bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Nauen. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe einer Lageskizze und den Gründen an die Stadt Nauen zu richten. Sollte eine Fällung innerhalb der Brut- und Setzzeit innerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres notwendig erscheinen (Verbot von Gehölzentfernungen gemäß § 39 BNatSchG), so ist ein zusätzlicher Antrag auf Ausnahmegenehmigung an die Stadt Nauen zu richten.

Im Rahmen der Umsetzung der Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplans, ist es notwendig, Bäume zu fällen, diese sind entsprechend des § 7 Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung auszugleichen. Eine Umpflanzung des Baumbestandes wäre zwar theoretisch möglich, jedoch stellt sich diese nicht einfach dar und ist zudem sehr viel kostenintensiver als eine Neupflanzung. Zur Umsetzung der Bäume werden schwere Maschinen benötigt, die die Bäume samt Boden ausheben, da der Baum mit kompletten Wurzelballen umgesetzt werden muss. Es ist wichtig, so wenig Wurzelwerk wie möglich zu schädigen. Zusätzlich besteht bei älteren Bäumen die Gefahr, dass sie in neuem Terrain nicht gut anwachsen und eingehen können, da die Anwuchspflege wesentlich aufwendiger als bei Jungbäumen ist. In diesem Falle müssten die eingegangenen Bäume wiederum ausgeglichen werden, wodurch zusätzliche Kosten zur versuchten Umpflanzung ausgelöst werden. Bei Neuanspflanzungen kann außerdem genaues Augenmerk auf die Verwendung der festgelegten Arten (Zweigriffiger Weißdorn oder Feldahorn) gelegt werden. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht erscheint eine Neuanspflanzung sinnvoller.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der E/A Bilanz in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden. Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (aufgeführt in der HVE des Landes Brandenburg) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

4.4 Kompensationsanforderung/Bilanzierung

Ein Kompensationsbedarf gemäß HVE besteht mit der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans nicht.

Ein Ausgleich der zu fällenden Bäume ist jedoch innerhalb des Plangebietes zu tätigen. Der Ausgleich richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen in der Fassung vom 22.3.2000.

Folgende Bäume sind im Plangebiet vorgefunden worden, die mit Umsetzung der 1. Änderung gefällt werden müssen. Zeitgleich wird eine Ersatzpflanzung gemäß § 7 Ersatzpflanzung, Ausgleichszahlung innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Baum/Strauch	Umfang/Höhe in m	Ausgleich
Roter Hartriegel	2,50	1 Strauch (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher)
Roter Hartriegel	2,50	1 Strauch (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher)
Roter Hartriegel	2,50	1 Strauch (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher)
Weißdorn (Buschwerk)	2,10	1 Strauch (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher)
Weißdorn (Buschwerk)	2,10	1 Strauch (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher)
Weißdorn (Buschwerk)	2,10	1 Strauch (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher)

Baum/Strauch	Umfang/Höhe in m	Ausgleich
Rotdorn (Baum)	0,25	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,25	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,30	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,30	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,30	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,30	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,30	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,30	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,35	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,35	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,35	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,35	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,35	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,35	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,40	2 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Rotdorn (Baum)	0,40	2 Bäume

Baum/Strauch	Umfang/Höhe in m	Ausgleich
		(Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Hainbuche (Baum)	0,45	3 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Feldahorn (Baum)	0,55	3 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)
Feldahorn (Baum)	0,60	3 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5)

Der Berechnung zufolge ist mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Anpflanzung von 6 Sträuchern sowie 37 neuen Bäumen zu tätigen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme einen Stammumfang von 12-14 cm aufweisen. Empfohlen wird eine Baumschulqualität 3 x v (bereits drei Mal verpflanzt). Es ist auch möglich, weniger Bäume zu pflanzen, wenn sie zum Zeitpunkt der Verpflanzung einen stärkeren Umfang besitzen.

Als Anregung wird daher angestrebt:

- 1 Hochstamm 14-16 für 2 Hochstamm 12-14,
- 1 Hochstamm 16-18 für 3 Hochstamm 12-14,
- 1 Hochstamm 18-20 für 4 Hochstamm 12-14.

Im Rahmen der Neugestaltung der Stellplätze ist es ebenso möglich, eine bestimmte Anzahl (je 5 Stellplätze 1 Baum) der 37 Bäume zur Gliederung der Stellflächen zu nutzen. Alle Bäume müssen jedoch innerhalb des Plangebietes angepflanzt werden, um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Dazu können Freiflächen innerhalb der Grünflächen genutzt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch die Umsetzung/Umlagerung der Grünflächen aufgrund der bestehenden Belastung innerhalb des Sondergebietes als sehr gering zu bewerten. Insgesamt werden 692 m² der ehemals als Pflanzfläche ausgewiesenen Fläche überbaut. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes (südlich des Baumarktes) steht hingegen eine Fläche von 1 243 m² zur Verfügung, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Pflanzfläche festgesetzt wird. Ehemals war diese Fläche als „Baumschule“ ausgewiesen. Die neu festgesetzten Pflanzflächen sind von Bebauung freizuhalten und als Grünanlage zu gestalten.

4.6 Maßnahmenblätter

Maßnahmenblätter sind im Rahmen der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes nicht notwendig, da auf der Bestandskarte alle Bäume eindeutig markiert sind, die für die Umgestaltung/Erneuerung des EKZ gefällt werden müssen. Auf der Planungskarte sind bestehende Grünflächen und Bepflanzungen eindeutig eingetragen, die zu ersetzenden Bäume müssen im Rahmen der Erneuerung der Stellflächen sowie in freien Bereichen der Grünflächen in angegebener Anzahl ausgeglichen werden.

4.7 Darstellung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und deren Unterhaltung dauerhaft zu sichern:

- (1) Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind zusätzlich 6 Sträucher (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 2 – Sträucher) der Mindestqualität 80-100 sowie zusätzlich 37 Bäume (Artenzusammensetzung gemäß Pflanztyp 5) der Mindestqualität 12-14 anzupflanzen. Mit aufsteigender Pflanzqualität kann die Anzahl der anzupflanzenden Bäume verringert werden. Adäquat können somit 19 Bäume der Mindestqualität 14-16 bzw. 13 Bäume der Mindestqualität 16-18 bzw. 10 Bäume der Mindestqualität 18-20 angepflanzt werden.
- (2) Die neu festgesetzten Pflanzflächen sind von Bebauung freizuhalten und als Grünanlage zu gestalten.

→ Die Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4.8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“ der Stadt Nauen wird eine Umgestaltung bzw. Neugestaltung von Stellflächen und bestehender Gebäude angestrebt. In Zusammenhang mit diesem Vorhaben ist es notwendig, 6 Sträucher und 17 Bäume zu entfernen. Ebenfalls werden im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesene Grünflächen tlw. überbaut.

Mit der Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Nauen müssen durch die Fällung insgesamt 6 Sträucher des Pflanztyps 2 – Sträucher und 37 neue Bäume des Pflanztyps 5 gepflanzt werden. Adäquat können jedoch von der Anzahl weniger Bäume in höherer Pflanzqualität gepflanzt werden (siehe nachfolgende Tabelle). Empfohlen wird eine Baumschulqualität 3 x v. Ein gesonderter Fällantrag bei der Stadt ist nicht zu stellen.

Anzahl der zu pflanzenden Bäume	Pflanzqualität (mindestens)
37 Bäume	12-14
19 Bäume	14-16
13 Bäume	16-18
10 Bäume	18-20

Außerdem wird eine neue Grünfläche südlich des Baumarktes (ehemals Fläche zu Baumschulzwecken) ausgewiesen, die eine größere Fläche aufzeigt, als mit der Umsetzung der 1. Änderung versiegelt wird. Der im Ursprungsbebauungsplan festgelegte Mindest-Grünanteil innerhalb des Sondergebiets wird damit gesichert.

Hinweis: Das „Planbild des Bebauungsplanes, Blatt 2“ ist ein Anhang zum Ursprungsbebauungsplan zur Verdeutlichung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Der Änderungsbebauungsplan stellt ein eigenes Satzungsdocument 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. Da die Änderung des Bebauungsplans die im Ursprungsbebauungsplan getroffene textliche Festsetzung 6.2 (Flächen für Anpflanzungen) nicht berührt, besteht kein Anpassungserfordernis. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (inklusive Pflanzdichte, Pflanzqualität und Artenzusammensetzung mit Bezug auf das Planbild, Blatt 2) bleiben bestehen. Lediglich für die im

Änderungsbebauungsplan blau hervorgehobenen geänderten Pflanzflächen gilt die textliche Festsetzung 6.5 entsprechend.

5 Fotodokumentation



Abbildung 1: Heckenstruktur nördlich des Sky-Marktes mit sichtbaren "Trampelpfad" in der Bepflanzung



Abbildung 2: Rotdorn-Bäume auf Grünstreifen zwischen Parkplätzen



Abbildung 3: Blick in die Kronenausbildung der Rotdorn-Bäume im Bereich der Stellflächen



Abbildung 4: Blick Richtung Norden zwischen beiden nördlichen Gebäudekomplexen



Abbildung 5: Reste von Erdklümpchen eines Schwalbennestes



Abbildung 6: Altnest eines Gebäudebrüters



Abbildung 7: Fledermausuntaugliche Glaskonstruktion

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Durch die Planung werden Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des etablierten und städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandortes zum Fachmarktzentrum geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt den Bestand und die Entwicklungsperspektiven des Standortes. Die Ergänzungsfunktion zur Altstadt wird mit der Planung gestärkt und die Möglichkeit eröffnet bisher aus dem Mittelzentrum Nauen in die umliegenden Städte abfließende Kaufkraft zu binden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt der Stadt Nauen und die weiteren Ortskerne im Einzugsgebiet sowie auf die verbrauchernahe Versorgung können dabei durch die ergänzende Fachmarktstruktur nicht festgestellt werden, was durch ein fachlichen Gutachten belegt wird. Damit ist das Vorhaben im Sinne einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen kompatibel. Insgesamt wird der Standort Luch-Center im regionalen Wettbewerb gestärkt und damit auch die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Nauen ausgebaut.

Durch die Aufwertung des Standorts ist mit einem Anstieg des Verkehrs zu rechnen, wobei eine Auslastung der bestehenden Anlagen und die Ausschöpfung der ursprünglichen Verkehrsprognose erwartet werden. Der Anstieg des Verkehrs kann vom vorhandenen Straßennetz, der bestehenden Zufahrt zum Plangebiet und der inneren Erschließung aufgenommen werden.

Nachstehend wird die festgesetzte Bebauung in Relation zum § 17 BauNVO gebracht:

Flächenbilanz	Fläche Ursprungsbebauungsplan	Fläche 1. Änderung des Bebauungsplans	Differenz
Plangebietsgröße	ca. 39 956 m ²	ca. 39 956 m ²	0 m ²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 39 340 m ²	ca. 39 340 m ²	0 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (keine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig)	ca. 31 472 m ²	ca. 31 472 m ²	0 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 610 m ²	ca. 610 m ²	0 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 14 295 m ²	ca. 15 333 m ²	+ 1 038 m ²

Anlage 1:

Auswirkungsanalyse zur Prüfung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen der Weiterentwicklung des Luchcenters am Standort Hamburger Straße in der Stadt Nauen, BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig.