Bebauungsplan „Luch-Center Nauen“ der Stadt Nauen

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung 18.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.06.2015 erfolgt.

Nauen, 02.12.2015

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

02. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 03.08.2015 bis zum 03.09.2015 während folgender Zeiten:

Mo.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr
Di.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 17.00 Uhr
Mi.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 15.00 Uhr
Do.	8.30 - 12.00 und 13.30 - 18.00 Uhr
Fr.	8.30 - 12.30 Uhr

öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nauen, 02.12.2015

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

03. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.05.2015 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brieselang, 08.12.2015

(Unterschrift und Siegel)
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

04. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 30.10.2015 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.2015 gebilligt.

Nauen, 09.12.2015

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

05. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, 09.12.2015

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

06. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, ist am 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.10.2015 in Kraft getreten.

Nauen, 11.12.15

(Unterschrift und Siegel)
- Der Bürgermeister -

RECHTSGRUNDLAGEN

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

- TEIL B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Anbieter	Geschossfläche in m² als Obergrenze
Großer Supermarkt einschließlich Konzessionären in der Vorkassenzone	4 000
Gartencenter	4 600
ein Fachmarkt für Möbel, Haus- und Heimtextilien	1 400
zwei Bekleidungsfachmärkte mit maximal	1 800
ein Schuhfachmarkt	460
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 (zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt)	2 000

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.

~~**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.~~

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO

2.3 Die in der Planzeichnung - TEIL A - festgesetzte Begrenzung der Firsthöhe gilt nicht für technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsrohre, diese sind bis zu 3,0 m über der festgesetzten Firsthöhe zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt:

Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen, die Gebäudelänge darf dabei 100 m nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Fläche C - D - E - P6 - C ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 204 der Flur 20 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, P1, P2, P3, P4, P5 und P6 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Befestigung von Stellplätzen

Die Befestigung von Stellplätzen hat mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. weitfugig verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine, oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen, sind unzulässig. Soweit nicht produktionsbedingt besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen sind, gilt dies auch für die Anlage von Lagerplätzen.

5.2 Befestigung von Fuß- und Radwegen

Fuß- und Radwege sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. weitfugig verlegte Pflastersteine) zu befestigen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen, sind unzulässig.

5.3 Regenwasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist den Geländerinnen bzw. -mulden mit temporärer Wasserführung an der westlichen Plangebietsgrenze zuzuführen (vgl. textl. Festsetzung Ziffer 6.2 Pflanztyp 2).

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Stellplatzbepflanzung

~~Für im Mittel jeweils 4 - 5 PKW-Stellplätze ist gemäß Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Gründordnung, 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)
Zweiggriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

~~Die Stellplatzreihen sind untereinander bzw. an den Rändern gemäß Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Gründordnung, durch eine Hainbuchenhecke/-Hecke zu begrünen:~~
~~- Pflanzqualität: Heister, 2 x v. m. B., 80/100, 3 Stück pro lfd. Meter.~~

6.2 Flächen für Anpflanzungen

Auf den in der Planzeichnung Blatt 2, Gründordnung, festgesetzten Flächen sind in der auf den Abschluß der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (01. Oktober bis 30. April) Anpflanzungen der folgenden Pflanztypen 1 - 5 anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Pflanztyp 1
Pflanzmaßnahmen im Gehölzstreifen als lockere Gehölzpflanzungen
Pflanzdichte: Sträucher je 2 m² ein Strauch;
Bäume nach Planbild, Blatt 2;
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 80/100;
Bäume Hochstamm 2 - 3 x v, 10/12 (Ausnahme Weidenarten)

Artenzusammensetzung

Bäume:
Silberweide (*Salix alba*) und Bastarde nur als Stecklinge aus der Umgebung
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher:
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Diverse Strauchweiden (*Salix purpurea, S. viminalis, S. triandra* usw.) nur Stecklinge

Pflanztyp 2
a) Pflanzmaßnahmen im Gehölzstreifen mit lockeren Gehölzpflanzungen
Pflanzdichte: Sträucher je 3 m² ein Strauch;
Bäume nach Planbild, Blatt 2;
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 80/100;

Artenzusammensetzung:

Bäume:
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*); Pflanzqualität ohne Ballen
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

b) Anlage von Geländerinnen bzw. -mulden mit temporärer Wasserführung, die mit Niederschlagswasser von den Dachflächen zu speisen sind;
Größe der schmalen, langgestreckten Teiche 35 bis 50 m Länge und 5 m bis 10 m Breite, Tiefe 0,5 bis 1,0 m (Lage und Ausdehnung nach Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Gründordnung), mit flachen Ufern und sukzessiver Hochstauden- und Röhrichtentwicklung.

c) Erhaltung und Schaffung von kleinen arrondierenden Lichtungen aus wechselfeuchten, nutzaralen Staudenfluren und Queckenfluraen; keine Pflanzmaßnahmen (Lage und Ausdehnung nach Planbild des Bebauungsplanes, Blatt 2, Gründordnung)

Pflanztyp 3: Pflanzung von Baumhecken auf verschiedenen Streifen im Plangebiet nach Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Gründordnung, mit Bäumen als Überhältern un deinem strauchigen Unterwuchs;
Pflanzdichte: Sträucher je 1 m² ein Strauch;
Bäume nach Planbild, Blatt 2;
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 80/100;
Bäume Hochstamm 3 x v m. B. 14/16;

Artenzusammensetzung:

Bäume:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanztyp 4 (v. a. schmale Grünstreifen): Pflanzung von Gebüschen und Hecken (Hartriegel-Gehölze):
Pflanzdichte: in Gruppen 5 - 7 Pflanzen,
Pflanzabstand 1 m;
Abstände zwischen den Gruppen 3 m;
Pflanzqualität: Sträucher 2 x v, 80/100;

Artenzusammensetzung:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanztyp 5: Pflanzung von Laubbäumen (Einzelbäume) nach Planbild des Bebauungsplanes Blatt 2, Gründordnung, Pflanzqualität Hochstamm 3 x v. m. B., 14/16;

Artenzusammensetzung:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Unterwuchs-Gestaltung als Parkrasen-Grünfläche: kräuterreiche Wiesenelnsaat zur Entwicklung von Magerwiesenstreifen; die Aussaatmenge beträgt dabei mindestens 20 g/m².

6.3 Gebäudebegrünung

Fünzig vn Hundert der lichtundurchlässigen Fassadenflächen sind in der auf den Abschluß der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (01. Oktober bis 30. April) mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu bepflanzen, dabei darf der Pflanzabstand 2 m nicht überschreiten. Die Pflanzungen sind zu erhalten.

Artenliste:

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata „Veitschii“*)

6.4 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 aufgelegender 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.

6.5 Pflanzflächen

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

- TEIL A -

PLANZEICHNUNG

M: 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.)	Nummerierung lt. Planzeichenverordnung	
(1.)	Art der baulichen Nutzung	
SO	Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
FACHMARKTZENTRUM	Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GF 5 000 m²	Geschossfläche als Höchstmaß, z. B. GF 5 000 m²	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
GF 13 000 m²	Geschossfläche als Höchstmaß, z. B. GF 13 000 m²	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO
FH 44,00 m ü. NN	Firsthöhe lt. Meter über NN	§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO
FH 44,00 m ü NHN	Firsthöhe lt. Meter über NHN gemäß DHHN `92	
(3.)	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie Abs. 6 BauGB
	Einzelnes Baum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
(15.)	Sonstige Planzeichen	
	Fläche für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
BAUMSCHULE	Fläche mit besonderem Nutzungszweck Zweckbestimmung „Baumschule“	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
35	Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z. B. 35 (Angabe in Meter)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
X X X X	Streichung von Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße“	
	Nachrichtliche Übernahmen	
	Schutzstreifen nach § 24 BbgBrO	
	Darstellungen ohne Normcharakter	§ 9 Abs. 7 BauGB
1	Nutzungsschablone	
2	1. Art der Nutzung	
3	2. Grundflächenzahl (GRZ)	
4	3. Geschossfläche (GF)	
	4. Firsthöhe (FH)	
	Kartengrundlage	
	Flurstücksgrenze	
433	Flurstücksbezeichnung, z. B. 433	
	Bestehendes Gebäude	
	Bestehender Baum	
HH	Hilfspunkt	
	Böschung	

Hinweis zur 1. 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 Satzungsdokument dar, das ausschließlich die Änderungsfestsetzungen beinhaltet. Der bereits als Satzung beschlossene und in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan behält weiterhin Gültigkeit und gilt mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans im Zusammenhang mit diesem.

Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farblich in blau hervorgehoben.

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	X
47.76.1 (fiw.)	Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.78.1	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.9	Augenoptiker	X
	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (fiw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä., Matratzen, Siepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (fiw.)	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	Haushaltsgegenstände (u. a. Haustrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
(fiw.)		
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 (fiw.)	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

HINWEISE

Brandschutz
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.

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.

Schallimmissionsschutz
Für die Nutzungseinheiten des Luch-Centers ist eine Betriebszeit von 06.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig. Erweiterungen der Betriebszeiten sind möglich, wenn von einem Sachverständigen die Vereinbarkeit mit den Belangen des Schallimmissionsschutzes nachgewiesen wird.

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.

Liefer- und Entsorgungsverkehr mit Fahrzeugen > 2,8 t ist an Werktagen (Montag bis Samstag) zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.

Die Gebäude- und Lüftungstechnik ist gemäß dem Stand der Lärmminderungstechnik so auszuführen, dass die vorgegebenen maximal zulässigen Schallleistungspegel eingehalten werden.

Bauzeitenregelung bei festgestellten Brutgesehchen
Vor Baubeginn ist das betroffene Gebäude nochmals fachgerecht durch einen Gutachter auf ein aktuelles Brutgesechehen 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 Baultätigkeit im Zeitraum 01. März bis 15. Juli eines jeden Jahres zu vermeiden. Baultätigkeiten 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 Besetztkeitigung eines potentiellen Brutgesechehens 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.

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 Nest-, 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.

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

Planbereich:	Gemarkung Nauen Flur 20 Flurstücke 207/2, 208/1, 433, 434, 547 (fiw.)
Planungsgrundlage:	Lageplan (Stand 05.05.2015)
Planungsstand:	Satzungsfassung (Erstellung Oktober 2015)

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FAUSSNER-DIE KIEN
IGF Ingenieurgesellschaft Faussner-die Kien · Kelsterer Str. 28 · 14641 Nauen
Tel.: 03321/70152 · Fax: 03321/70153

Abschnitt A