



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan "Nauener Karree" der Stadt Nauen

- Satzung -

Stand: 16. Februar 2016

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Nauen

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.suntrop@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite	
1	Anlass und Aufgabestellung	3
2	Ziel und Zweck der Planung	3
3	Lage im Raum	4
4	Bebauungsplanverfahren	4
4.1	Grundlagen des Verfahrens	4
4.2	Erfordernis der Planung und Alternativen	6
4.3	Verfahrensstand	9
5	Planungsvorgaben	9
5.1	Übergeordnete Planungen	9
5.2	Örtliche Planungen	11
6	Planungsgrundlagen	13
6.1	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	13
6.2	Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	13
6.3	Verkehr	14
6.4	Freiflächenstruktur	14
6.5	Planungskonzept	14
7	Eingeholte Fachgutachten	15
7.1	Einzelhandel	15
7.2	Lärm	18
7.3	Artenschutz	19
8	Inhalt des Bebauungsplanes "Nauener Karree"	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung	24
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
8.4	Erschließung	25
8.5	Immissionsschutzmaßnahmen	26
8.6	Hinweise	28
9	Flächenbilanz	29
10	Bodenordnung	29
11	Kosten	29
12	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	29
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	29
12.2	Bauleitplanung	30
12.3	Einzelhandelsverträglichkeit	30
12.4	Verkehrsaufkommen	30
12.5	Lärmimmissionen	30
12.6	Umwelt- und Artenschutz	30

1 Anlass und Aufgabestellung

Zur Stärkung des Einzelhandels in zentraler Lage hat die Stadt Nauen bereits seit vielen Jahren zahlreiche Instrumente entwickelt und Maßnahmen durchgeführt. Dabei ist sie mit der Umsetzung verschiedener städtebaulicher Vorhaben u.a. in den unmittelbar an das jetzige Plangebiet angrenzenden Bereichen weitreichend tätig geworden, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. So ist der zentrale Altstadtbereich durch zahlreiche Sanierungsmaßnahmen stadtbildlich aufgewertet und der dort vorhandene eher kleinteilige Einzelhandel durch Ergänzungsgebiete gestützt worden.

Die Stadt Nauen leidet nach den Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept bezogen auf den Einzelhandel unter unterdurchschnittlichen Umsatzzahlen sowie einer um 40 v.H. geringeren Flächenproduktivität als im Bundesdurchschnitt. Nach der Auswertung sämtlicher vorliegender Daten errechneten die Gutachter für die Stadt Nauen eine Kennziffer der Handelszentralität von 83 – einen für die mittelzentrale Funktion der Stadt Nauen deutlich zu geringen Wert. Und ein Wert, der auf Kaufkraftabfluss hinweist.

Insbesondere die geringe Flächenproduktivität – das Verhältnis zwischen der Gesamtverkaufsfläche zu dem Einzelhandelsumsatz – sowie die gutachterlichen Auswertungen zu dem insgesamt hohen Ausstattungsgrad an Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel in dezentralen Stadtlagen hat bereits im Jahr 2009 zu dem Grundsatzbeschluss geführt, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nunmehr ausschließlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nauen erfolgen soll. Danach ist der zentrale Versorgungsbereich – insbesondere qualitativ – aufzuwerten und zu stärken.

Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE „Einkaufszentrum Dammstraße“ aus den 1990er Jahren entwickelte Einzelhandelsagglomeration leidet seit vielen Jahren unter erheblichem Leerstand. Nach Meinung der Experten ist dieser Leerstand insbesondere durch kleinteilige Bau- und Nutzungsstrukturen entstanden, die es bislang verhindern, dass als Magnet wirkende Marktstrukturen entwickelt werden können.

Aufgrund der festgestellten Defizite hinsichtlich der Kaufkraftbindung, mangelnder Zentralität und Leerstand am Standort Nauener Karree sind die Notwendigkeit und die Möglichkeit entstanden, den bestehenden Einzelhandelsstandort „Nauener Karree“ in der zentralen Innenstadtlage den heutigen (Markt-) Entwicklungen anzupassen und damit zugleich attraktivere Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt von Nauen zu schaffen. Aufgrund der eindeutig formulierten Standortbedingungen hinsichtlich Erreichbarkeit, Größe des Einzugsbereiches, kurzen Wegen und Synergieeffekten etc. ist der zentrale Bereich an der Dammstraße dafür in besonderem Maße geeignet.

Zur weiteren Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen daher am 6. Juli 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nauener Karree" als Änderung des wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplans NAU 002 VE „Einkaufszentrum Dammstraße“ mit dem Ziel einer verbesserten Marktanpassung der Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

2 Ziel und Zweck der Planung

Das bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nauen formulierte vorrangig zu berücksichtigende Ziel der Qualifizierung des Angebotes auf vorhandenen Einzel-

handelsflächen soll mit dem Bebauungsplan „Nauener Karree“ weiter verfolgt werden. Denn mit der erfolgten dezentralen Einzelhandelsentwicklung ist eine deutliche räumliche Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet von Nauen festgestellt worden. Die in den dezentralen Bereichen entstandenen großflächigen Einzelhandelsunternehmen haben zur Schwächung der Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich geführt.

Mit der Revitalisierung des Standortes Nauener Karree soll der zentrale Versorgungsbereich gestärkt und damit die mittelzentrale Funktion der Stadt Nauen gesichert und weiterentwickelt werden. Ziel der vorliegenden Planung ist daher, mit einem marktfähigen und qualitativ höherwertigen Angebot eine gesamtstädtisch tragfähige Einzelhandelsergänzung zu erreichen. Dabei sollen die städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten des Standortes berücksichtigt und genutzt werden.

Für diesen Umstrukturierungs- und Revitalisierungsprozess soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Bauplanungsrecht für ein Kerngebiet geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Kerngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Dabei soll der Bestand innerhalb des Geltungsbereiches weitgehend erhalten bleiben und mit den neuen Maßnahmen zu einer verbesserten Qualität fortentwickelt werden.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage der Stadt Nauen an den Hauptverkehrsstraßen Dammstraße und Oranienburger Straße. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 1,3 ha und besteht aus den Flurstücken 93, 94 (tlw), 97 (tlw), 98 sowie 100/3 (tlw) tlw) der Flur 28, Gemarkung Nauen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Oranienburger Straße,
- im Westen von den Flurstücken 223, 228, 227, 97 (tlw), 100/2, 100/1 und 94 (tlw.) der Flur 28, Gemarkung Nauen sowie der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Dammstraße,
- im Süden von den Flurstücken 11/1, 86, 90 – 92 sowie 94 (tlw.) der Flur 28, Gemarkung Nauen,
- im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Oranienburger Straße sowie dem Flurstück 92 der Flur 28, Gemarkung Nauen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum Privater.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Grundlagen des Verfahrens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden zusammenhängende Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches geringfügig nachverdichtet. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Der Bebau-

ungsplan darf nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird.

Denn mit der festgesetzten GRZ von 1,0 entsprechend des Höchstmaßes nach § 17 BauN-VO können insgesamt etwa 13.607 m² Nettobauland in Anspruch genommen werden.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach den Maßgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei öffentlichen und privaten Vorhaben sicher zu stellen, dass schädliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht stattfinden. Dazu ist nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG je nach Größenordnung des Vorhabens zu entscheiden, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Bei der vorliegenden Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens mit knapp 5.000 m² war gemäß Nr. 18.6.2 zu entscheiden, ob eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden soll. Aufgrund der durch bereits vorliegende und erarbeitete Gutachten bekannten Auswirkungen konnte und ist davon abgesehen worden. Denn die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Schutzgüter werden nach den gutachterlichen Ergebnissen nicht beeinträchtigt:

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegende Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. –verstärkend vorhanden. Denn innerhalb eines bestehenden Kerngebiets wird entsprechend der vorhandenen Strukturen weiterer großflächiger Einzelhandel in geringfügigem Maß ergänzt. Da es sich um die Umstrukturierung eines Einzelhandelsstandortes in zentraler Lage mit Gewerbe- und Wohnnutzung im Umfeld von Hauptverkehrsstraßen mit einem hohen Verkehrsaufkommen und bezgl. der Oranienburger Straße mit einem erheblichen Anteil auch an Durchgangsverkehr handelt, ist durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen keine relevante Beeinflussung der Immissionen zu erwarten.

Mit Realisierung des Einzelhandels und Auflösung des derzeit bestehenden Leerstandes wird sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan zwar wieder erhöhen. Jedoch handelt es sich vorliegend bei den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen um einen Teil des stark frequentierten Erschließungssystems Nauens. So stellt die Dammstraße den zentralen Zubringer zur Innenstadt dar und ist in dem Teilabschnitt an der Grenze zu dem vorliegenden Geltungsbereich durch zahlreiche zentrale Nutzungen geprägt. Nutzungen, die zu dem Verkehrsaufkommen beitragen.

Die Oranienburger Straße ist als Teil des Ortsumfahrungssystems durch einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr geprägt. Demnach ist zu erwarten, dass aus dem geplanten Einzelhandel eher ein geringer Anteil an vorhabeninduziertem Verkehr resultiert. Vielmehr wird der Einzelhandelsstandort von den bereits vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmern profitieren können, die auf ihren Wegen einen Zwischenstopp für den Einkauf einlegen.

Es handelt sich demnach um eine Verkehrsbelastung, die nicht durch die vorliegende Planung, sondern im Zuge der Entwicklung in dem zentralen Bereich der Stadt Nauen entstanden ist.

Die festgestellten Lärmimmissionen durch Verkehr werden durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen gemindert. Darüber hinaus wird es auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens projektspezifische Prüfungen zur Harmonisierung des Nebeneinanders verschiedener Nutzungsansprüche geben.

Altlasten sind nach Auswertung des bislang wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes NAU 002 VE „Einkaufszentrum Dammstraße“ nicht vorhanden.

Auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für die in Rede stehenden Flächen Kerngebietsnutzung darstellt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Denn eine nach den Darstellungen des FNP zulässige Kerngebietskonforme Nutzung wäre – ohne Satzungsrecht durch den Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE „Einkaufszentrum Dammstraße“ - ebenfalls ohne Eingriffsbilanzierung und ohne Erarbeitung eines Bebauungsplanes zu realisieren gewesen. Das Vorhaben selbst erstreckt sich ausschließlich auf Flächen, die durch die vorhandene Nutzung versiegelt und damit vorbelastet sind.

Für die Fachthemen Einzelhandel, Lärm und Artenschutz sind Gutachten eingeholt worden, die im Ergebnis nicht auf schädliche Beeinträchtigungen durch das vorliegend Geplante hinweisen.

4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen

4.2.1 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungs- und Umstrukturierungsabsichten verwirklichen zu können.

a) Die Planung und Realisierung der Umstrukturierungsmaßnahmen am Standort „Nauener Karree“ sind hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zur Sicherung der mittelzentralen Funktion der Stadt Nauen durch Ergänzung und Umstrukturierung des innerstädtischen Einzelhandels mit den geplanten erweiterten Nutzungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Integration bereits bestehender Handelsbetriebe erforderlich geworden. Insbesondere sind aus den gutachterlichen Stellungnahmen die Empfehlungen zur Ansiedlung weitergehender Einzelhandelsnutzungen in der Wechselbeziehung zu anderen - auch geplanten - Vorhaben, Projekten, Objekten innerhalb der Stadt Nauen städtebaurechtlich mit positivem Ergebnis für die Erforderlichkeit der Planung und deren Verwirklichung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewertet worden.

b) Eine den heutigen Anforderungen genügende Einzelhandelsnutzung innerhalb des Kerngebietes kommt nach den Maßgaben der §§ 29 ff. BauGB nicht in Betracht, da für den Standort „Nauener Karree“ derzeit der Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE „Ein-

kaufszentrum Dammstraße“ mit Festsetzungen zu den Verkaufsflächen entsprechend des seinerzeit verfolgten konkreten Vorhabens wirksam ist.

Insbesondere die Festsetzungen zu den Verkaufsflächen beziehen sich auf das seinerzeit verfolgte, heute jedoch nicht mehr marktfähige Konzept.

Mit diesen Festsetzungen kann dem festgestellte Leerstand am Standort Nauener Karree nicht begegnet werden, so dass eine Anpassung an die aktuelle Marktlage erforderlich geworden ist.

c) Auch angesichts der Größe des vorliegend Geplanten und der beabsichtigten Neuausrichtung des großflächigen Einzelhandels sind Untersuchungen bezgl. der Einzelhandelsverträglichkeit, des Lärms sowie des Artenschutzes erforderlich geworden, um mögliche Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept prüfen zu können. Denn zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist das Planungskonzept verträglich in die stadtfunktionalen Strukturen und die unmittelbaren Umgebungsstrukturen einzubinden.

d) Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret von der Stadt Nauen zuvor beschriebenen verfolgten Ziele gegeben. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt die Kommune nach ihrer jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wären nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Soweit dabei neben der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Nauen auch private Interessen und Wünsche der privaten Investorin Nauener Karree GbR zum Gegenstand der Planung gemacht werden, stellt das die Planrechtfertigung nicht in Frage, wie rechtsgrundsätzlich entschieden:

„Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird selbstverständlich auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. ... Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat und welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten, ob es mit der gemeindlichen Stadtpolitik in Übereinstimmung steht, die Vorhaben umzusetzen, die der Bebauungsplan ermöglicht. ... Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens: Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt.“

Hier ist keinesfalls anzunehmen, dass die Planung ausschließlich etwa dazu dienen würde, die privaten Interessen eines einzelnen Investors zu bedienen. Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich verfolgten Anliegen, einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt für die städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt von Nauen zu sichern sowie die Ergänzung und Ausdifferenzierung der innerstädtischen Nutzungen durch Umstrukturierungsmaßnahmen zu fördern, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

4.2.2 Alternativen

Alternativen zu der beabsichtigten Planung ergeben sich nicht.

a) Die Innenstadt ist traditionell der Ort des Warenaustausches und des Handels. Gerade die Entwicklungen der 1990er Jahre mit der Entstehung von großflächigem Einzelhandel an dezentralen Standorten haben die damit einhergehenden stadtstrukturellen Probleme deutlich gemacht.

Die regelmäßig auftretenden Schwierigkeiten außerhalb der städtischen Zentren sind vielfältiger Art: Das erhöhte Verkehrsaufkommen, mangelnde Mobilität weiter Bevölkerungskreise oder auch die Entleerung der Innenstädte haben ein Gegenlenken erforderlich gemacht, das nunmehr mit der Errichtung und dem Betrieb zentral gelegener Einkaufszentren einer neuen Generation Erfolge zeigt.

In diesem Zusammenhang sind innovative Angebote notwendig, mit denen für eine ausreichende und dauerhafte Kundenbindung gesorgt und damit zur Sicherung der Innenstadt insgesamt beigetragen wird. Dabei gehen die Konzepte so weit, dass die Nachfrage nach Konsumgütern mit Angeboten der Freizeitgestaltung und mit erweiterten Dienstleistungen kombiniert wird. Der Trend, Erlebniskauf mit entsprechenden Angeboten zu bedienen, fördert zunehmend die Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und zentralen Lagen der Städte.

Aus diesen Gründen hatte sich die Stadt Nauen entschieden, mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ die Aufwertung des Einkaufsschwerpunktes Innenstadt einzuleiten. Dabei soll eher die qualitative als die quantitative Aufwertung verfolgt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können entsprechend der geplanten Umstrukturierung des Standortes „Nauener Karree“ die im Grundsatz beschlossenen Leitziele der Stadt Nauen konkretisiert werden.

b) Sämtliche bestehende Planungen der Stadt Nauen – Flächennutzungsplan, Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Bebauungsplan „Einzelhandel“ – weisen den Bereich des Bebauungsplanes „Nauener Karree“ als Kerngebiet bzw. Teil der Innenstadt und damit als einen Standort auch für großflächigen Einzelhandel aus.

In dieser zentralen Lage und Definition des Standortes „Nauener Karree“ als ein wesentlicher Baustein zur Stärkung der Innenstadt wäre eine anderweitige Nutzung, wie bspw. durch die Ausweisung eines Gewerbe- oder Wohngebietes ausgedrückt, hinsichtlich des Stadtgefüges nicht zielführend.

c) Mit dem vorliegend Geplanten soll ein im Bewusstsein der Verbraucher etablierter Einzelhandelsstandort neu strukturiert werden. Dabei wird die bereits genehmigte Gesamtverkaufsfläche von etwa 5.000 m² nicht überschritten.

d) Die so genannte Null-Variante ist keine städtebauliche Alternative, da der Standort „Nauener Karree“ aufgrund struktureller Schwächen durch Leerstand geprägt ist. Würden keine Gegenmaßnahmen ergriffen, wäre mit einer weiteren Forcierung dieses städtebaulichen Missstandes zu rechnen.

Eine anhaltende Dysfunktion dieses für den zentralen Einzelhandel wichtigen Standortes könnte darüber hinaus dazu führen, dass die Leitziele der Stadt Nauen, wie die Stärkung und qualitative Aufwertung des innerstädtischen Einzelhandels, nicht erfüllt werden können.

Denn in der historischen Altstadt können aufgrund ihrer kleinteiligen Bebauungsstrukturen keine nennenswert großflächigen Betriebe angesiedelt werden.

In der weiteren Folge könnte die Stadt Nauen ihre Ziele zur Stärkung der mittelzentralen Funktion nicht erfüllen.

4.3 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nauener Karree" gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB ist am 6. Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen worden. Die formale Träger- und Bürgerbeteiligung ist im Zeitraum vom 15. Dezember 2015 für einen Monat (Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden) und vom 28.12.2015 bis 3. Februar 2016 (Bürgerbeteiligung) durchgeführt worden.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Landesplanung

Nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl I S 235) sind durch die festgelegten zentralen Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten die Funktionen von Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Bildung, Gesundheit und Soziales zu erfüllen. Mit der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte ist vorrangig die Innenentwicklung mit bevorzugter Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen verbunden sowie verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben.

Mit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Potsdam vom 11. September 2015 ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 zwar für unwirksam erklärt worden, gleichwohl wird er weiterhin angewendet, da das abschließende Urteil des Oberverwaltungsgerichts noch aussteht.

Nach dem am 2. Juni 2015 durch Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bekannt gemachten und mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Stadt Nauen als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den Mittelzentren sollen nach den Plansätzen des Landesentwicklungsplanes für den jeweiligen Mittelbereich gehobene Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Raumfunktionen gehören die Bereiche Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung. Die vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und qualifiziert werden.

Mit der Neuausrichtung der Koordination geht die gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg auch von einem neuen Leitbild "Stärken stärken" aus. Ziel ist es, im Sinne einer polyzentralen Entwicklung möglichst vielen Teilräumen die gleichen Chancen auf Teilhabe an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Mittelzentren hinsichtlich ihrer Aufgaben, zu denen neben den Infrastruktureinrichtungen, den so genannten weichen Standortfaktoren auch die zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote gehören, zu erhalten und zu stärken.

Die für die Einzelhandelssteuerung wichtigen Ziele werden darüber hinaus durch die neue Festlegung der zentralen Orte sowie innerhalb der Kommunen durch die Festlegung der städtischen Kernbereiche, in denen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsunternehmen zentrenverträglich erfolgen kann, definiert. Die Veränderung des Zentrale Orte Systems bezieht sich auf eine verstärkte Orientierung auf leistungsfähige Ober- und Mittelzentren, die als "Anker" für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche dienen sollen. In diesem Zusammenhang wird die Funktion großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Ausprägung zentraler Orte betont.

Aspekte für die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte sind neben der Einwohnerzahl die Tragfähigkeit der Einrichtungen und die Erreichbarkeit. Mit der Neuausrichtung des Zentralen Orte Systems und der damit vorgenommenen Konzentration der zentralen Funktionen sind die Grund- und Kleinzentren entfallen.

Die Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels erfolgt über die Bindung der Betriebe an die zentralen Orte (so genanntes Konzentrationsgebot) sowie deren Zuordnung zu den städtischen Kernbereichen (vgl. Grundsatz 3.9). Das Plangebiet befindet sich im zitierten Kernbereich. Nach dem definierten Ziel 3.8 (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) dürfen von großflächigen Einzelhandelsunternehmen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden. Neue und zu erweiternde großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Nauen ist eines von 3 Mittelzentren im Landkreis Havelland Fläming. Als funktionstragender zentraler Ort übernimmt Nauen auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden des Verflechtungsbereiches. Hierzu gehören auch Ketzin und Amt Friesack.

Dabei entspricht die Ausweisung als Kerngebiet im Bebauungsplan der Konzentration auch von möglichen anderen wichtigen Nutzungsarten wie Büros, Verwaltungen etc..

Die im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Das bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 13. Januar 2106.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Nauen gehört, ist der Regionalplan mit Bekanntmachung am 30. Oktober 2015 in Kraft getreten.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP B-B.

Gemäß des Grundsatzes 2.1.1 (G) „Vorzugsräume Siedlung“ unter dem Leitsatz der Innenentwicklung ist die Ortslage Nauens entsprechend dargestellt.

Bestehende Standorte sollen gemäß der Grundsätze 2.2.1 und 2.2.2 als Funktionsschwerpunkte der gehobenen Daseinsvorsorge sowie der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen besonderes Gewicht eingeräumt werden..

Insgesamt entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Regionalplanung, Raumordnung und Landesplanung. Das bestätigt auch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit Schreiben vom 13. Januar 2106.

5.1.3 Einzelhandelserlass

Nach dem Einzelhandelserlass für das Land Brandenburg vom 17. Juni 2014 (Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft: Bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass) soll dem eingetretenen Strukturwandel im stationären Einzelhandel durch Konzentration des Handels in den klassischen Versorgungszentren der Städte entgegengewirkt werden. Denn die Innenstädte und Oberzentren sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Zur Sicherung dieser Tradition sollen die Standortentscheidungen im Einzelhandel an der Förderung der Innenstadtentwicklung, der Stärkung historisch gewachsener Zentren sowie der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen ausgerichtet werden.

Sämtliche Vorgaben des Einzelhandelerlasses hinsichtlich der Ansiedlung des geplanten großflächigen Einzelhandels sowie der Untersuchungsanforderungen an die städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen werden vorliegend vollumfänglich erfüllt.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der im Jahr 2010 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als gemischt zu nutzende Fläche dar. Als ein Ziel wird in der Begründung zu dem Flächennutzungsplan die Stärkung der Innenstadt als Zentrum hinsichtlich der Kaufkraft genannt.

In der weiteren Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung ist im Sinne des Entwicklungsgebotes damit die Festsetzung eines Kerngebietes zulässig. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Bebauungsplan

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert für den überwiegenden Teil der Flächen Bauplanungsrecht durch den im Jahr 1992 beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE – „EKZ Dammstraße“. Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die erste bauplanungsrechtliche Grundlage für das für die Stadt Nauen wichtige Versorgungszentrum Innenstadt durch die Festsetzung eines Kerngebietes geschaffen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans NAU 002 VE – „EKZ Dammstraße“ vollständig und umfasst darüber hinaus die Flächen für die Zufahrt von der Dammstraße sowie die Stellplatzanlage, die sich sowohl über das Flurstück 97 als auch teilweise über das Flurstück 98 erstreckt.

Mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Nauener Karree“ wird der Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE – „EKZ Dammstraße“ aufgehoben.

Weitere Bebauungspläne im Wirkungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind nicht vorhanden.

5.2.3 Satzungen und Konzepte

5.2.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen

Aufgrund der seinerzeit festgestellten deutlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen innerhalb des Stadtgebietes von Nauen sind mit dem Einzelhandels- und Zentren-

konzept (vgl. Plan und Recht, Berlin: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen, 22. März 2010) erste Leitziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert worden.

Auf der Grundlage einer seit den 1990er Jahren stabilen Bevölkerungsentwicklung, einer stetig sinkenden Arbeitslosenquote, einem Haushaltseinkommen des Landkreises Havelland oberhalb des Landesdurchschnitts von Brandenburg, einem vorgefundenen überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad an Verkaufsfläche insbesondere im Bereich des großflächigen Einzelhandels, einem deutlichen Leerstand insbesondere in dem zentralen Versorgungsbereich, einem Kaufkraftniveau von 82 % des Bundesdurchschnitts, einer Flächenproduktivität von 40 % unterhalb des Bundesdurchschnitts und einer Zentralitätskennziffer von 83 – die auf Kaufkraftverlust hinweist – werden die nachfolgend aufgeführten, für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes relevanten, Ziele unter dem Leitbild der Innenentwicklung als Grundsatz beschlossen:

- Erhalt und Qualifizierung der Altstadt als zentrenrelevanter Versorgungsbereich,
- Gewährleistung der Nahversorgung,
- die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben erfolgt ausschließlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Grundsätzlich soll dabei der zentrenrelevante Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich, definiert durch die Altstadt mit dem Nord-Ost-Flügel „Nauener Karree“ und dem Süd-Ost-Flügel „Feldstraße / Berliner Straße“, angesiedelt werden.

Mit Beschluss vom 17. Mai 2010 durch die Stadtverordneten der Stadt Nauen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Handlungsgrundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

5.2.3.2 Bebauungsplan Einzelhandel

Ergänzend zu dem Einzelhandels - und Zentrenkonzept ist der Bebauungsplan „Einzelhandel“ (vgl. Plan und Recht GmbH, Berlin: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen, 17. März 2010) zur konkretisierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Nauen erarbeitet worden.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel“ umfasst die an die Innenstadt angrenzenden Stadtgebiete. Er enthält keine Festlegungen für die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich, der wie zuvor beschrieben aus der Altstadt mit den Flügeln besteht, da kein Regelungsbedarf festgestellt wurde. Stattdessen wird grundsätzlich empfohlen, die Altstadt als belebtes Zentrum zu stärken.

5.2.3.3 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Mit dem integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept für die Nauener Innenstadt ist untersucht, wie der Anteil an der Nutzung regenerativer Energieformen erhöht werden kann. In diesem Zusammenhang sind konkrete Handlungsanleitungen und Maßnahmenvorschläge zur Energieeinsparung und Effizienzsteigerung ausgearbeitet worden, die für den Standort „Nauener Karree“ die Berücksichtigung von Fotovoltaikanlagen auf den dafür geeigneten Dachflächen empfehlen.

5.2.3.4 Denkmalbereichssatzung und Einzeldenkmale

Nach der Denkmalbereichssatzung der Stadt Nauen sind das Erscheinungsbild, die Maßstäblichkeit und die stadträumlichen Bezüge, die Gestaltung der vorhandenen baulichen An-

lagen sowie der Straßen und Wege, Befestigungen und Bepflanzungen im Altstadtkern innerhalb und einschließlich des Verlaufs der mittelalterlichen Stadtbefestigung und Straßen geschützt. Der Bebauungsplan „Nauener Karree“ befindet sich an der Grenze zu der Denkmalschutzsatzung, so dass auf der Ebene von Bauantragsverfahren mögliche Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit geprüft wird.

Die räumliche Nähe zur geschützten Altstadt ist bei den vorhandenen baulichen Anlagen insofern berücksichtigt worden, als sie in der Höhenentwicklung als auch der Fassadengestaltung auf die prägenden Umgebungsstrukturen abgestimmt wurden. Der Denkmalschutzsatzung wird auch zukünftig auf der konkreteren Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung Rechnung zu tragen sein.

Auch die Schutzwürdigkeit der in räumlicher Nähe vorhandenen Baudenkmale / Einzeldenkmale:

- Gartenstraße 71, Kath. Kirche St. Peter und Paul Pfarrhaus und Mauer,
- Dammstraße 7, Schule (jetzt Stadtbibliothek),
- Dammstraße 8, Villa,

ist im Zuge der konkreten Planung zu beachten.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I Nr. 9).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nauener Karree“ befindet sich südlich des Kreisverkehrs Dammstraße / Oranienburger Straße / Spandauer Straße und bildet den nordöstlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Nauen.

Der Standort „Nauener Karree“ ist insgesamt geprägt durch die vorhandene kerngebietstypische Nutzung mit großflächigem und kleinteiligem Einzelhandel, Gewerbe sowie Wohnen in den oberen Geschossen von Gebäuden an der Dammstraße.

Die Umgebungsstruktur ist sehr heterogen geprägt. So sind an der Dammstraße mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden in der Höhenentwicklung städtebauliche Dominanten vorhanden, während nördlich und östlich der Oranienburger Straße Kleingartennutzung und die Sport- und Freiflächen der Dr. Georg Graf von Arco Schule prägend sind.

Nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen der Stadt Nauen soll der gesamte zentrale Versorgungsbereich auch zur Gewährleistung der Nahversorgung erhalten und weiter qualifiziert werden. Damit das Ziel einer lebendigen und vielfältigen Innenstadt erreicht wird, soll dort der zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert werden.

6.3 Verkehr

Erschlossen ist der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan durch die Dammstraße, die die unmittelbare Anbindung an die Altstadt darstellt, sowie die Oranienburger Straße, die als Teilabschnitt der Bundesstraße 273 (B 273) zu dem Straßensystem der Ortsumfahrung gehört und wesentlichen Durchgangsverkehr aufnimmt. Darüber hinaus stellt die B 273 in westlicher bis südwestlicher Richtung die Anbindung an die Bundesstraße 5 (B 5) in Richtung Berlin und an die Bundesautobahn BAB 10 (Berliner Ring) her.

Von der Dammstraße ausgehend ist eine, von der Oranienburger Straße ausgehend sind zwei Zu- und Abfahrten zu dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vorhanden.

Die internen Wege beziehen sich ohne Trennung für die Verkehrsteilnehmer auf die vorhandenen Stellplätze, die Tiefgarage sowie die Zugänge zu den Gebäuden.

6.4 Freiflächenstruktur

Entsprechend der bisherigen Nutzung als Kerngebiet mit groß- und kleinflächigem Einzelhandel, Gewerbe im weitesten Sinne sowie Wohnnutzung in Geschosswohnungsbau ist keine Freiflächenstruktur vorhanden. Vereinzelt sind Bäume im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen innerhalb von Baumscheiben gepflanzt worden.

6.5 Planungskonzept

Dem seit vielen Jahren bestehenden Leerstand in den baulichen Anlagen des „Nauener Karree“ soll durch eine Umstrukturierung vereinzelter Einzelhandelsnutzungen mit dem Ziel begegnet werden, einen zentralen und bei den Kunden bekannten Einzelhandelsstandort aufzuwerten. Neben der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der Größenordnung von etwa 1.780 m² Verkaufsfläche ist ein bislang noch nicht näher spezifizierter Fachmarkt im 1. Obergeschoss eines vorhandenen Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² geplant.

Insgesamt handelt es sich bei dem vorliegend Geplanten um die Sicherung des kerngebiets-typischen Bestands mit Umstrukturierungsmaßnahmen vorhandener Anlagen und Nutzungen des Einzelhandels mit einer lediglich geringen Änderung der Verkaufsfläche, die auch weiterhin insgesamt 5.000 m² betragen soll. Die geplanten Märkte sollen in das vorgefundene Einkaufszentrum „Nauener Karree“ durch Behebung des vorhandenen Leerstandes und durch die Aufgabe einzelner Einzelhandelssegmente integriert werden. Dabei ist ausschließlich für den Verbrauchermarkt von einem Neubau auszugehen.

Mit der zuvor beschriebenen geänderten Struktur des Einkaufsstandortes „Nauener Karree“ soll die für ein Kerngebiet typische Nutzungsvielfalt erhalten bleiben.

Da sich der geplante Einzelhandel in die vorgefundenen städtebaulichen und baulichen Strukturen einfügen wird, sind keine Anpassungen bezgl. der Erschließung erforderlich. So

sollen auch weiterhin die bestehenden Zufahrten von der Dammstraße und der Oranienburger Straße genutzt werden.

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Einzelhandel

Mit der gutachterlichen Prüfung zur Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandels ist erfolgt (vgl. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg: Der Bebauungsplan „Nauener Karree“ in der Innenstadt von Nauen – Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Umstrukturierungsvorhabens, Oktober 2015) wird im Ergebnis festgestellt, dass das vorliegend Geplante insgesamt verträglich in die Stadtstrukturen von Nauen eingebunden werden kann.

Dabei hat die Gutachterin für Einzelhandel die geplanten konkreten Vorgaben zur Umstrukturierung des Verbrauchermarktes und zur Entwicklung eines Fachmarktes der Berechnung zugrunde gelegt. Ausgehend von einer Verkaufsfläche von 1.780 m² für den Verbrauchermarkt und bis zu 1.500 m² für einen Fachmarkt kommt sie zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

7.1.1 Ausgangslage und Analyse

Standort und Einzugsgebiet

Der Geltungsbereich zu dem Bebauungsplan „Nauener Karree“ befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Nauen.

Entsprechend der mittelzentralen Funktion der Stadt Nauen übernimmt sie die Versorgung auch angrenzender Kommunen. Jedoch sinkt der Marktanteil aufgrund der Distanzempfindlichkeit und Konkurrenzangeboten mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Einzelhandelsstandort. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe ermittelt die Gutachterin zwei Zonen, in die sich das Einzugsgebiet gliedert.

Zone 1 umfasst die Nauener Kernstadt. Zone 2 setzt sich aus Teilbereichen des mittelzentralen Verflechtungsbereiches, begrenzt durch die Bundesautobahnen BAB 24 im Norden und BAB 10 im Osten sowie im Süden und Westen durch die Stadtgrenze Nauens, zusammen.

Einschließlich der ermittelten so genannten Streukunden, die sporadisch am Vorhabensstandort einkaufen, umfasst das Kundenpotenzial aktuell und aufgrund der prognostizierten stabilen Bevölkerungsveränderung bis zum Jahr 2018 rund 24.400 Personen.

Wettbewerb im Raum

Die Wettbewerbssituation im Raum ist durch typengleiche Verbrauchermärkte im Luchcenter im westlichen Stadtgebiet von Nauen, in Wustermark sowie Brieselang geprägt. Eine hohe Wettbewerbsintensität zeigt sich im Berliner Umland innerhalb des Autobahnringes der BAB 10. Hinzu kommt eine hohe Dichte an Lebensmitteldiscountern sowohl in Nauen selbst, als auch in den Kommunen im östlichen Untersuchungsraum.

Die Fachmarktnutzung wird insbesondere durch das Einkaufszentrum Havelpark Dallgow-Döberitz, das Designer Outlet Center Berlin in Wustermark-Elstal sowie die geplante Ansiedlung eines innenstadtnahen Einkaufszentrums in Falkensee begrenzt.

Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der sehr stabilen Einwohnerzahlen und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet geht die Gutachterin für das Jahr 2018 prognostisch von einem Nachfragepotenzial von 119 Mio. Euro für einen Verbrauchermarkt und etwa 126 Mio. Euro für einen Fachmarkt an dem Standort „Nauener Karree“ aus.

Marktanteil und Umsatzprognose

Der einzelhandelsrelevante Umsatz des Vorhabens ist in einer worst-case-Betrachtung des Verbrauchermarktes bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von etwa 3.950 Euro / m² mit insgesamt 7,0 Mio. Euro ermittelt worden. Dabei entfallen auf den periodischen Bedarf etwa 6,4 Mio. Euro.

Bei dem geplanten Fachmarkt geht die Gutachterin von einer unterdurchschnittlichen Flächenleistung aufgrund dessen Lage im 1. Obergeschoss, der Wettbewerbssituation mit konkurrierenden Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Nauen sowie regional bedeutsamen Einzelhandelsstandorten aus. Unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren ist für einen Fachmarkt innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan von einem prospektiven Marktanteil von rund 13 v.H. auszugehen. Daraus ergibt sich ein Umsatzpotenzial von 3,6 Mio. Euro in der worst-case-Betrachtung und 2,8 Mio. Euro in der moderaten Betrachtung.

7.1.2 Wirkungsprognose

Ausgehend von einer nahezu stabilen Nachfrage bis zum Jahr 2018 ist der prognostizierte Umsatz des Vorhabens bezgl. seiner Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) vorhandenen Betriebe mit dem Ergebnis untersucht worden, dass von dem geplanten Verbrauchermarkt Umsatzverteilungswirkungen von durchschnittlich 8 v.H. im Segment des periodischen Bedarfs zu erwarten sind. Die Betriebe in der Altstadt von Nauen sowie im Luchcenter (Zone 1) werden aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen mit etwa 8,4 v.H. Umsatzrückgang betroffen sein.

Raumordnerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan „Nauener Karree“ berücksichtigt das Konzentrations-, das Kongruenz- und das Integrationsgebot.

Nach dem landesplanerischen Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in zentralen Orten zulässig. Die Stadt Nauen hat als Mittelzentrum entsprechende Versorgungsfunktionen zu übernehmen.

Nach dem Kongruenzgebot müssen neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Nach den ermittelten Auswirkungen ist zu erwarten, dass mit dem geplanten Einzelhandel innerhalb des Bebauungsplanes „Nauener Karree“ das in Nauen vorgefundene qualitative Defizit teilweise aufgehoben werden kann.

Das Integrationsgebot gibt vor, dass innerhalb zentraler Orte die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen.

Der Bebauungsplan „Nauener Karree“ befindet sich als Teil der Innenstadt von Nauen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der nach der Definition als Städtischer Kernbereich gilt.

Auswirkungen auf die Versorgung im Raum und zentraler Versorgungsbereiche

In der Betrachtung der übrigen Bereiche des mittelzentralen Verflechtungsbereichs von Nauen ist mit einem Zentralitätsbeitrag durch das geplante Vorhaben von weniger als 100 % auszugehen. Dazu hält die Gutachterin fest: „Die „Zielzentralität“ wird dem Versorgungsauftrag gerecht. Eine Überversorgung ist nach Vorhabensrealisierung damit nicht zu erkennen. Vielmehr trägt das Vorhaben zur Erhöhung der Gesamtausstrahlungskraft des Nauener Einzelhandels und zum Ausbau des mittelzentralen Versorgungsauftrags bei.

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der ermittelten Umsatzverteilungsquote durch den geplanten Verbrauchermarkt von durchschnittlich 8 v.H. innerhalb des Einzugsgebiets wird der in der Rechtsprechung als kritisch definierte Schwellenwert von 10 v.H. deutlich unterschritten.

Dazu heißt es im Ergebnis: „Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung sowie der zentralen Versorgungsbereich können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Fall ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.“

Vielmehr geht die Gutachterin davon aus, dass das Vorhaben den zentralen Versorgungsbereich stärken und damit zur Sicherung und moderaten Weiterentwicklung des mittelzentralen Versorgungsauftrags von Nauen - ohne mehr als unwesentliche Wirkungen zu induzieren – beitragen kann. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem vorliegend Geplanten um einen bereits etablierten Handelsstandort handelt, der derzeit von hohem Leerstand geprägt ist.

7.1.3 Fazit

Die Gutachterin sieht sämtliche Ziele erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um die zukunftsfähige Positionierung eines derzeit nicht mehr marktfähig aufgestellten Handelsstandorts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Funktionsfähigkeit der Innenstadt - und damit die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.
- Die Vorhabenrealisierung dient dazu, den Einzelhandelsstandort qualitativ aufzuwerten. Es ist v.a. eine Sortimentsflexibilisierung, nicht aber ein nennenswerter Verkaufsflächenausbau geplant.
- Das Vorhaben dient dazu die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs zu erhalten und zu qualifizieren. Es ist auch erforderlich, um dem Attraktivitätszuwachs dezentraler Ergänzungstandorte „gewappnet“ zu sein
- Der geplante Verbrauchermarkt trägt zu einem Abbau der discountlastigen Schieflage bei und sichert zentral im Stadtgebiet die wohngebietsbezogene Grundversorgung.
- Der Vorhabenstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs, der als einziger Standortbereich für zentrenrelevante Sortimente zu sichern und zu entwickeln ist. Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse belegt zudem, dass städtebauliche und raumordnerische Wirkungen nicht zu erwarten sind.
- Es handelt sich um die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands, der zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt und damit vorrangiger Entwicklung bedarf.

Darüber hinaus verweist die Gutachterin bezgl. der räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Nauen, dass in dem Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches -

Altstadt - mit seinem historischen Grundriss offensichtlich Flächenpotenziale fehlen. Daher ist der Bereich des Nauener Karree der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet und darüber hinaus im Bewusstsein der Kunden als solcher etabliert ist.

Im Einzelnen heißt es dazu: „Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind ebenfalls nicht zu erwarten.“

Aufgrund der Lage und der Gebietszuweisung des Standortes als Kerngebiet einschließlich der ermittelten Auswirkungen des vorliegend Geplanten empfiehlt die Gutachterin, auf eine Feinsteuerung von Sortimenten und Verkaufsflächen zu verzichten.

7.2 Lärm

Die Lärmsituation für den Bebauungsplan „Nauener Karree“ ist vor dem Hintergrund der vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen, dem Straßen- sowie dem Schienenverkehr geprüft worden (vgl. Hoffmann-Leichter, Berlin: Schallschutzgutachten Bebauungsplan „Nauener Karree“, Oktober 2015).

7.2.1 Schalltechnische Grundlagen

Entsprechend der verschiedenen Lärmquellen sind bei der Beurteilung die Lärmwerte in Bezug zu den in einem Kerngebiet zulässigen und den auch in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen betrachtet worden. Die rechtlichen Grundlagen dafür sind die Technische Anleitung gegen Lärm (TA - Lärm) mit Richtwerten für den Anlagenlärm der gewerblichen Nutzungen und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Orientierungswerten. Die Orientierungswerte sind dabei vorliegend bezgl. des Verkehrslärms relevant, da die Anforderungen an den Schutz vor gewerblichem Lärm bereits durch die TA - Lärm erfüllt werden.

Für ein Kerngebiet sind die nachfolgend aufgeführten Richt- und Orientierungswerte zu beachten:

	Tag	Nacht
Immissionsrichtwerte gemäß TA - Lärm	60 dB(A)	45 dB(A)
Orientierungswerte gemäß DIN 18005	65 dB(A)	55 dB(A)

Die ermittelten Lärmquellen innerhalb des bestehenden und weiterhin geplanten Kerngebiets sind:

- der Anlagenlärm mit den oberirdischen Parkplätzen, die Einkaufswagenboxen, die Anlieferung, der Warenumschlag sowie die technische Gebäudeausrüstung. Die Tiefgarage ist bezgl. des Fahrgassenlärms und den durch die Öffnung nach außen dringenden Emissionen berücksichtigt worden.
- der von der Oranienburger Straße resultierende Straßenverkehr sowie
- der Schienenverkehr der nördlich gelegenen Bahntrasse.

Der Straßenverkehr der Dammstraße ist aufgrund ihres Verkehrsaufkommens und der vorgeschriebenen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h von untergeordneter Bedeutung.

7.2.2 Berechnungsergebnisse

Unter Berücksichtigung von Ladenöffnungszeiten sowie der Anordnung der Anlagen untereinander kommt der Gutachter bezgl. des gewerblichen Lärms zu dem Ergebnis, dass sich in der Nachtzeit keine Überschreitungen im Beurteilungspegel und durch kurzzeitige Geräuschspitzen tags ergeben.

Richtwertüberschreitungen stellt er für den Tageszeitraum an dem Standort Oranienburger Straße 26 durch die räumliche Nähe von Einkaufswagenboxen für den Lebensmitteleinzelhandel zu vorhandener Büronutzung fest. Dazu führt der Gutachter näher aus:

„...ergeben sich teilweise Richtwertüberschreitungen im Beurteilungspegel tags. Diese betragen maximal 0,8 dB(A) ... Ein grundsätzlicher Ausschluss von Büroräumen in der Oranienburger Straße 26 verbietet die Verhältnismäßigkeit. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte allerdings beachtet werden, dass keine Büroräume unmittelbar oberhalb von Einkaufswagenboxen angeordnet werden sollten, sofern diese nicht weitergehend eingehaust werden oder die Einkaufswagen mit Kunststoffkörben versehen werden. Möglicherweise könnten auch projektspezifisch ermittelte Häufigkeiten für Stapelvorgänge in der Einkaufswagenbox belegen, dass die Richtwerte eingehalten werden.“

Im Nachtzeitraum hat der Gutachter Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen für den Fall festgestellt, dass die oberirdischen Stellplätze nach 22 Uhr genutzt werden. Betroffen davon ist die vorhandene Wohnnutzung. Büronutzungen sind, da es sich um nächtliche Ereignisse handelt, davon nicht betroffen.

Aufgrund der festgestellten Richtwertüberschreitungen empfiehlt der Gutachter daher, die von ihm gekennzeichneten Stellplätze an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu dem Flurstück 100 / 1 nach 22 Uhr nicht zu nutzen.

Aus der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte allein durch den Verkehrslärm von der Oranienburger Straße von tagsüber bis zu 1,3 dB(A) und nachts bis zu 3,9 dB(A) resultiert die gutachterliche Empfehlung zur Regelung der Schalldämmmaße der Außenbauteile im unmittelbaren Umfeld der Straße. Dagegen führen die Beurteilungswerte für den Schienenverkehr zu keiner relevanten Erhöhung der Gesamtmissionen.

7.2.3 Fazit

Unter Berücksichtigung der von dem Gutachter empfohlenen Regelungen zu der Schalldämmung der Außenbauteile als passive Schallschutzmaßnahme hält er im Ergebnis fest, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes „Nauener Karree“ schalltechnisch verträglich und genehmigungsfähig ist.

7.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Aves et al, Berlin: Bebauungsplan Nauener Karree – Artenschutzbeitrag, 5.10.2015) sind vor dem Hintergrund der bestehenden städtebaurechtlich zulässigen Nutzung sowie der mit dem Bebauungsplan „Nauener Karree“ geplanten Neustrukturierung des Geltungsbereiches.

7.3.1 Bestandsanalyse

Dazu hat der Gutachter für Artenschutz zunächst eine Relevanzprüfung vorgenommen und hält in diesem Zusammenhang im Ergebnis fest, dass ein Vorkommen und Lebensstätten der folgenden europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Rast-, Überwinterungs- und Durchzugsgebiete für Vögel ausgeschlossen werden kann:

Flechten, Moose, Bärlappe, Egel, Pseudoskorpione, Krebse, Farn- und Blütenpflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Schmetterlinge (außer Heldbock und Eremit), Fische, Amphibien, Reptilien, Säugetiere (außer Fledermäuse).

Mittels durchgeführter Geländeanalysen konnte weiterhin das Vorkommen des Heldbock und Eremiten ausgeschlossen werden. Begründet mit der Tatsache, dass in der einzig im Geltungsbereich vorhandenen Alteiche kein Vorkommen nachgewiesen werden konnte und die ansonsten vorhandenen Bäume zu jung und damit nicht als Höhlenbildner geeignet sind.

Im Ergebnis der Untersuchung zu dem Vorkommen von Vogelarten hält der Gutachter fest, dass Baumhöhlenbrüter aus den zuvor genannten Gründen zur Alteiche und den Jungbäumen ebenfalls nicht angetroffen wurden.

Zwar wurden auch keine Nester von Freibrütern in Gehölzen entdeckt, jedoch kann das Vorkommen dieser Artengruppe aufgrund einer geringen Nesttreue und wechselnden Habitaten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Gutachter erwartet, dass durch die vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches die Ansiedlungsvoraussetzungen für diese Artengruppe erfüllt sind.

Nachweislich sind innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt sechs Arten an Gebäudebrütern festgestellt worden. Die Brutplätze befinden sich in Höhlen, Halbhöhlen, Spalten und Nischen von Bauwerken. Da höhlenartige Brutplätze an Gebäuden als dauerhafte Lebensstätten gelten, ist diese Artengruppe ganzjährig geschützt. Eine Beseitigung solcher Brutplätze darf daher ausschließlich mit dem Nachweis erfolgen, dass sie unbesetzt sind und Ersatz geschaffen wird.

Der Ausschluss von Fledermausvorkommen konnte in der näheren Untersuchung mit der geringen Habitatqualität für mögliche Fledermausquartiere begründet werden. Denn nach Aussage des Gutachters sind weder die Gebäudesubstanz noch die Gebäudestrukturen für ein potenzielles Winterquartier von Fledermäusen geeignet.

7.3.2 Empfohlene Maßnahmen

Damit das Eingreifen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden kann, empfiehlt der Gutachter auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen zu veranlassen:

a) Freibrüter in Bäumen

Gewährleistung einer Bauzeitenregelung bei einer Neugestaltung des Gebietes, d.h. keine Gehölzbeseitigung im Zeitraum 01. März bis 30. September eines Jahres.

Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist entsprechend § 39 BNatSchG nur außerhalb der oben genannten Zeiten zulässig. Sind Gehölzbeseitigungen innerhalb der Fortpflanzungs- / Vegetationszeiten unumgänglich, bedarf es einer Befreiung vom Verbot des § 39 BNatSchG sowie einer vorherigen Kontrolle bezgl. des Vorkommens geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person.

b) Gebäudebrüter

Gewährleistung einer Bauzeitenregelung, d.h. keine Durchführung von Sanierungs- und Abbrucharbeiten im Zeitraum 01. März bis 30. September eines Jahres. Wenn sich Bautätigkeiten unausweichlich in die Fortpflanzungsperiode erstrecken, wird eine ökologische Baubegleitung und als Vermeidungsmaßnahme der Verschluss der unbesetzten Niststätten vor Brutbeginn erforderlich.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist, bei den Arten Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mauersegler und Mehlschwalbe die Anbringung von 22 artspezifisch geeigneter Ersatznistkästen vor Beseitigung der bisher genutzten Bruthöhlen und vor Beginn der nächsten Brutsaison, an anderen Gebäuden / Bauwerken oder durch die Aufstellung von so genannten „Schwalbenhäusern“ im Umfeld geeignet, um das Greifen der Verbotstatbestände auszuschließen.

Sind die empfohlenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, empfiehlt der Gutachter die Beantragung der artenschutzrechtlichen Befreiung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Mit Genehmigung der artenschutzrechtlichen Befreiung ist es dann möglich, den erforderlichen Ausgleich als Ersatzmaßnahme nach abgeschlossener Sanierung bzw. Abbrucharbeit und Neubau durchzuführen. Dabei ist die Nutzung der bekannten und potenziell möglichen Nistplätze am zu sanierenden bzw. abzubrechenden Gebäude nachweislich zu verhindern.

8 Inhalt des Bebauungsplanes "Nauener Karree"

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das durch den Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE – „EKZ Dammstraße“ festgesetzte Kerngebiet mit sämtlichen Inhalten ersetzt werden. Denn die restriktiven Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans verhindern aufgrund der geänderten Marktlage bezgl. des Einzelhandels eine nachhaltige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung als Kerngebiet dient der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nauener Karree“ auch weiterhin vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben in Ergänzung zu den vorhandenen Versorgungsstrukturen, sowie der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dabei sind unter dem Begriff „zentrale Einrichtungen der Wirtschaft“ auch Dienstleister und Büronutzungen zu verstehen. Einrichtungen der Verwaltung umfassen sowohl solche privater als auch öffentlicher Natur.

Die Legaldefinition der Handelseinrichtungen geht dabei soweit, dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ergebnisse zu dem Thema Einzelhandel ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nauener Karree“ sowie der festgestellten Defizite bezgl. der qualitativen Ausstattung des Nauener Einzelhandels insgesamt, aber auch im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandortes „Nauener Karree“ empfohlen worden, auf Festsetzungen zur Steuerung der Sortimente und der Größenordnung der Verkaufsflächen zu verzichten. Denn primär sollen die strukturellen Mängel, die sich in einem hohen Leerstand bei den Handelseinrichtungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches ausdrücken, aufgehoben werden. Mit dieser eher qualitativen Aufwertung des Standortes Nauener Karree soll gleichzeitig dem in der Gesamtstadt vorhandenen Ungleichgewicht zwischen Qualität und Quantität, ausgedrückt in Umsatzverlagerung auf andere Kommunen und Einzelhandelseinrichtungen, begegnet werden.

So führt die Gutachterin für Einzelhandel aus, dass die Bau- und Nutzungsstrukturen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches heute nicht mehr marktkonform sind. Das Resultat sind Leerstand mit den entsprechenden Auswirkungen dieses städtebaulichen Missstandes.

Auch das vorgefundene Defizit der Nauener Innenstadt insgesamt kann durch die vorliegend geplante Umstrukturierung zu marktfähigen Strukturen abgebaut werden, so dass eine Stei-

gerung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt in moderatem Umfang zu erwarten ist.

Die Lage des Bebauungsplangebietes „Nauener Karree“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und am nordöstlichen Rand der Innenstadt funktioniert im gesamtstädtischen Kontext als Ergänzung zu dem Teilbereich der historischen Altstadt mit ihren kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen, so dass insgesamt die Entwicklung einer größeren Vielfalt an Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht wird.

Auch die weiteren zu untersuchenden Auswirkungen auf die Entwicklung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche sowie auf das Versorgungsgleichgewicht sind auf der Grundlage des erstellten Gutachten prognostiziert und für unbedenklich erachtet worden. Hinsichtlich der Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen in der Stadt Nauen geht es im Rahmen der Untersuchung darum, den vorhandenen Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. Der Schutz der mittelständischen Wirtschaft dient dabei nicht als Mittel zur Stabilisierung oder auch Verhinderung bestimmter Wettbewerbsverhältnisse. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an anderen Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die ein typengleiches Angebot vorhalten.

Das Gutachten genügt dabei den Anforderungen an eine Prognose, die der Stadt Nauen als Plangeberin eine hinreichende Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die benannten städtebaulichen Auswirkungen zur Verfügung stellt.

Der Gutachter geht des Weiteren zutreffend bei seinen Betrachtungen davon aus, dass Umsatzeinbußen beim vorhandenen Handel infolge von „Kaufkraftumlenkung“ mit der geltenden Rechtsprechung (vgl. bspw. Urteil des OVG NRW vom 5. September 1997 – 7 A 2902/93, BRS 59 Nr. 70) übereinstimmen. Denn ermittelt wurden Umsatzauswirkungen von durchschnittlich 8 %, die deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen. Auch wenn sich dabei nicht um einen feststehenden Wert handelt, ist die zentrale Aussage hinter diesem Berechnungsergebnis von Bedeutung, dass die ermittelten Auswirkungen keine städtebauliche Dimension haben. Eine städtebauliche Dimension hätten sie, wenn in Folge eines Verdrängungswettbewerbes durch Geschäftsaufgaben im zu untersuchenden Gebiet eine ausreichende Nahversorgung nicht mehr gewährleistet werden kann.

Auch aus den landesplanerischen Vorgaben lassen sich keine Restriktionen ableiten. Denn die festgesetzten zulässigen Handelsbetriebe werden in Nauen, einem nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ausgewiesenen Mittelzentrum liegen. Damit ist dem landesplanerischen Konzentrationsgebot Rechnung getragen. Da die Neustrukturierung der Einzelhandelseinrichtungen nach Aussage der Gutachterin für Einzelhandel dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen, ist das Kongruenzgebot eingehalten. Darüber hinaus befindet sich der Standort für den Einzelhandel innerhalb des städtischen Kernbereiches, so dass das Integrationsgebot eingehalten ist.

Mit der Forderung nach lebendigen und vielfältigen Innenstädten und der nach Städten der kurzen Wege geht einher, dass sämtliche Nutzungen, bis hin zur Wohnnutzung, auch in Kerngebieten weiterhin zulässig sein muss. Der Ansatz geht davon aus, dass in dem Innenstadtbereich von Nauen auch durch zulässige Wohnnutzung attraktive Wohn- und Lebensformen gesichert und ausgebaut werden können. Denn nur mit der Rückkehr zu „urbanem Wohnen“ kann die Verödung von Innenstädten, der Flächenverbrauch im Außenbereich sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Pendler vermieden werden. Gleichzeitig sind die Ergebnisse des Gutachters für Lärm zu berücksichtigen. Danach ist der mit MK 1 gekennzeichnete Teil des Kerngebiets zur Oranienburger Straße sowie zu den Plätzen mit den Einkaufs-

wagenboxen für gesunde Wohnverhältnisse nicht geeignet. Nach Abwägung der vorgebrachten Restriktionen kann demnach in dem mit MK 3 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets auch Wohnnutzung zugelassen werden.

In dem mit MK 1 bis MK 3 gekennzeichneten Kerngebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem mit MK 3 gekennzeichneten Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstigen Wohnungen im 1. Obergeschoss zulässig.

Gleichzeitig bleibt mit der Begrenzung der Wohnnutzung in einem Teil des Kerngebietes und dort ausschließlich im 1. Obergeschoss die Zweckbestimmung dahingehend gewahrt, dass Kerngebiete überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen müssen. Die zentrale Funktion eines Kerngebietes mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Wohnbevölkerung und für Besucher der Stadt bleibt gewahrt.

Ausgeschlossen innerhalb des festgesetzten Kerngebiets werden die Nutzungen, die nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen der Stadt Nauen negative Auswirkungen haben können.

In dem mit MK 1 bis MK 3 gekennzeichneten festgesetzten Kerngebiet sind die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.

So sind die aufgeführten besonderen Arten von Vergnügungsstätten und gewerblichen Nutzungen, deren Zweck - zumindest überwiegend - auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig, weil sie sich nicht in die vorhandene und beabsichtigte Umgebungsstruktur einfügen. Denn die stadträumlich hochwertigen Nutzungen der Innenstadt von Nauen – hier insbesondere die in den vergangenen Jahren hochwertig sanierte Altstadt - sollen auch künftig einen attraktiven Aufenthalts- und Kommunikationsraum sowie Versorgungsschwerpunkt bilden. Beabsichtigt ist ein lebendiger Stadtraum, der von allen Bevölkerungs- und Altersgruppen angenommen wird.

Insgesamt soll der Typus eines Kerngebietes mit urbaner Nutzungsvielfalt entwickelt werden. Erfahrungen – auch in anderen Städten – zeigen, dass diese Nutzungsvielfalt insbesondere in Innenstadtbereichen bei einer Konzentration von Gewerbe mit Sexdarbietungen u.ä. verhindert wird. Entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele widersprechen die o. g. Nutzungen damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Stadtbereich.

Auch der hohe Anteil an Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld ist ein weiterer städtebaulicher Grund für den Ausschluss der genannten Vergnü-

gungsstätten mit spezieller Ausrichtung. Die mit den angeführten Nutzungen einhergehenden Negativwirkungen könnten ansonsten die Wohnqualität beeinträchtigen, die zu einer Abwanderung der Wohnbevölkerung von dort führen würde.

Der Ausschluss von Tankstellen – auch im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern – ist durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen auch von Kunden, die ansonsten nicht in der Innenstadt zu bummeln oder einzukaufen beabsichtigen sowie durch deren häufig negative Wirkung auf den öffentlichen Raum begründet.

In dem mit MK 1 bis MK 3 gekennzeichneten festgesetzten Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Zusammenspiel mit den bestehenden und den geplanten hochwertigen innerstädtischen Nutzungen wären sie als Mindernutzungen zu werten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem ihm zugrunde liegenden Nutzungskonzept soll dagegen der städtische Raum städtebaulich gerade aufgewertet werden.

Die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss einzelner allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Kerngebiets sind in den Bestrebungen der Stadt Nauen verankert, wie:

- Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen,
- Veränderung einer vielfältigen Nutzungsstruktur,
- negative Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes,
- Verlust der Attraktivität und Anziehungskraft der City,
- Absinken des Niveaus der Besucherstruktur.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zu der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend des bestehenden hoch verdichteten Gebietscharakters wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 die nach den Maßgaben der BauNVO zulässige Verdichtung vorgenommen.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entspricht der derzeit vorhandenen Höhenentwicklung. So können die den öffentlichen Straßenverkehrsraum prägenden Gebäude weiterhin dreigeschossig ausgebildet werden, während der zentrale Bereich des Kerngebiets auch aufgrund des geringen Abstands zu der südlich angrenzenden Bebauung weiterhin eingeschossig hergestellt werden soll.

Die vorhandene Tiefgarage wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet, da dieses unterirdische Geschoss städtebaulich und stadtbildlich nicht prägend und damit nicht relevant ist.

Die Garagengeschosse sind gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gleichzeitig soll der Anreiz erhalten bleiben, den ruhenden Verkehr nicht ausschließlich im öffentlichen Raum zu organisieren.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Baustrukturen sowie insbesondere vor dem Hintergrund marktfähiger Einzelhandelsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Auch die Definition einer bestimmten Bauweise ist städtebaurechtlich nicht erforderlich. Denn in Ergänzung zu den teilweise historisch gewachsenen und kleinteiligen Umgebungsstrukturen ist der großflächige Einzelhandel innerhalb des Geltungsbereiches bereits heute ein Kontrapunkt im Stadtgefüge. Ein Kontrapunkt, der die zur Erfüllung der mittelzentralen Funktion erforderliche Arbeitsteilung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen markiert.

Gleichwohl sind auch innerhalb des Geltungsbereiches Relikte einer Bauweise erhalten, die auf einen ursprünglich begrenzteren verfügbaren Raum hinweisen. So ist in Fortführung des Bestandes mit dreigeschossigen Gebäuden auch das vorhandene zweigeschossige Gebäude an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches auf der Grundstücksgrenze zu dem öffentlichen Straßenraum der Kegelgasse errichtet worden. Das soll mit dem vorliegend Geplanten auch zukünftig zulässig sein, insbesondere da es sich dabei um die Grundstücksgrenze zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche handelt.

8.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist mit den vorhandenen Straßen – Dammstraße und Oranienburger Straße – und den vorhandenen Zu- und Abfahrten zu dem Geltungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

Da es sich vorliegend um die Neustrukturierung des Standortes „Nauener Karree“ handelt, aus dem sich keine nennenswerten wesentlichen Änderungen bezgl. des Verkehrs oder auch der Kapazitäten der technischen Infrastruktur ableiten lassen, ist mit den vorhandenen Zufahrten, der Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen sowie den Medien für Strom, Wasser, Abwasser, Wärme und Telekommunikation kein Anpassungsbedarf bezgl. der Erschließung des Areals zu erwarten.

Auch für die externe Erschließung des Geltungsbereiches besteht durch die geplante Neustrukturierung kein Anpassungsbedarf. So sind die Auswirkungen des vorliegend Geplanten auf den bestehenden und zukünftig prognostizierten Verkehrsablauf geprüft worden. Im Ergebnis hält der Gutachter für Verkehr (vgl. Leistungsfähigkeits einschätzung für die Erschließung des „Nauener Karree“ in Nauen) fest, dass „...die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oranienburger Straße (B 273) / Zufahrt „Nauener Karree“ auch nach der Realisierung der Planungen und unter Beachtung der Prognose 2025 des Landes Brandenburg gewährleistet sein wird“. Denn die Verkehrsqualität wird sich gegenüber der bestehenden Verkehrssituation nicht wesentlich verändern.

Zu diesem Ergebnis führt die Prüfung des bestehenden Verkehrsaufkommens von 922 Kraftfahrzeugen pro Stunde (Kfz/h) am Knotenpunkt Oranienburger Straße (B 273) / Zufahrt „Nauener Karree“ mit 237 Ein- und Ausfahrten. Das entspricht bereits nahezu der von dem Land Brandenburg prognostizierten Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde von 10.000 Kfz pro Tag - demnach 1.000 Kfz/h. In der Summe der prognostizierten – und damit höheren - Verkehrsbelastung von 1.000 Kfz/h und dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch das vorliegend Geplante von 320 Kfz/h ergibt sich ein zukünftig zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 1.320 Kfz/h in der Spitzenstunde am Knotenpunkt Oranienburger Straße (B 273) / Zufahrt „Nauener Karree“. Dabei wird der Hauptanteil des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus Kundenverkehr bestehen. Für dieses Gesamtverkehrsaufkommen in der Spitzenstunde ist sodann die Verteilung des Verkehrsstromes mit 80

% des Kundenverkehrs aus bzw. in Richtung Süden sowie 20 % aus bzw. in Richtung Norden fahrend angesetzt. Das Berechnungsverfahren und die Bewertung sind nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen durchgeführt worden.

Dazu führt der Gutachter aus:

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsinschätzung ist, dass zukünftig ein stabiler Verkehrsablauf am Knotenpunkt Oranienburger Straße (B 273) / Zufahrt „Nauener Karree“ gewährleistet werden kann. Das bedeutet zum einen, dass der übergeordnete Verkehr auf der Oranienburger Straße vom zusätzlichen Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Zum anderen kann auch der untergeordnete (Kunden-)Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden. Der Verkehrszustand am Knotenpunkt wird stabil bleiben. Darüber hinaus bestehen noch Kapazitätsreserven.

Da die interne Erschließung des Geltungsbereiches hinsichtlich des Verkehrs mit den bestehenden Zufahrten an der Dammstraße und der Oranienburger Straße gesichert funktioniert, ergibt sich kein städtebaulicher Bedarf an Erweiterungen, bspw. für weitere Zufahrten, zusätzlichen Stellplatzanlagen etc. Sollten die bestehenden Strukturen grundlegend verändert werden, so wären auf der Bauantragsebene neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch weitere Gesetze, wie Bauordnung, sowie der anerkannte Stand der Technik zu berücksichtigen. Denn die für den großflächigen Einzelhandel erforderlichen baulichen Anlagen sind grundsätzlich nicht genehmigungsfrei.

Diese Vorgehensweise ist städtebaurechtlich und nach der Rechtsprechung einwandfrei. Dazu heißt es rechtsgrundsätzlich:

„Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht bewältigen lassen wird“ (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94).

8.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Nach den gutachterlichen Ergebnissen ergibt sich Handlungsbedarf zu dem gewerblichen Lärm, der aus der Nutzung der Einkaufswagenboxen und den Stellplätzen resultiert sowie zu dem Verkehrslärm von der Oranienburger Straße.

Aus der im Zusammenhang mit der Nutzung der Einkaufswagenboxen festgestellten Richtwertüberschreitung von maximal 0,8 dB(A) am Tag lässt sich jedoch vor dem Hintergrund der Verhältnismäßigkeit kein Nutzungsausschluss für Büros ableiten. Auch die Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der geringfügigen Überschreitung nicht gerechtfertigt. Vielmehr muss auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, ob durch projektspezifische Maßnahmen die Richtwerte eingehalten werden. Sollten die Richtwerte nicht eingehalten werden können, ist die Anordnung von Büroräumen unmittelbar oberhalb von Einkaufswagenboxen auszuschließen.

Die für den Nachtzeitraum festgestellte Richtwertüberschreitung durch die Nutzung einiger oberirdischer Stellplätze ist ausschließlich durch Regelungen zu den Ladenöffnungszeiten zu

lösen. Regelungen auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes durch Festsetzungen können mangels bodenrechtlichem Bezugs von Ladenöffnungszeiten nicht getroffen werden.

Somit ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Ladenöffnungszeiten bis einschließlich 22 Uhr zulässig sind, oder Einschränkungen getroffen werden sollten bzw. ob Regelungen zu der Stellplatznutzung praxisnah und zielführend sind.

Diese Vorgehensweise ist städtebaurechtlich und nach der Rechtsprechung einwandfrei. Dazu heißt es rechtsgrundsätzlich:

„Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikt zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht bewältigen lassen wird.“

Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes empfiehlt der Gutachter für den aus dem Verkehrsaufkommen der Oranienburger Straße resultierenden Lärm. Mit der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber bis zu 1,3 dB(A) und nachts bis zu 3,9 dB(A) werden passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden erforderlich.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen, die zur Oranienburger Straße orientiert sind, das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB einzuhalten.

Mit diesen Maßnahmen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes gewährleistet, dass die gesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden. Dabei geht die Definition von Büroräumen so weit, dass sämtliche Arbeitsräume, die dem so genannten stillen Gewerbe dienen, darunter subsumiert werden. Insgesamt handelt es sich um Maßnahmen, die im Zuge von Neubau- oder Umnutzungsmaßnahmen greifen und von dem jeweiligen Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren sind. Der Bestand an Gebäuden und Nutzungen ist davon nicht betroffen.

Dass darüber hinaus auch der Außenbereich von Grundstücken nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden darf, ist grundsätzlich gewürdigt worden. Jedoch ist mit der Lage und der Nutzung der Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin beabsichtigten Nutzung des Areals als Kerngebiet kein für den dauernden Aufenthalt im Zusammenhang mit Freizeitnutzung geeigneter Außenbereich zur Verfügung steht.

Weitere Freiflächenbereiche wie Grundstücksflächen, die lediglich zum Schmuck eines Anwesens bepflanzt werden, aber nicht zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind grundsätzlich nicht als Außenwohnbereiche schutzwürdig.

8.6 Hinweise

Bodendenkmal

Es ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. Nach den Festlegungen im Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg – DbgDSchG – vom 24. Mai 2004, GVBl. I 15 Jg., Nr 9, S. 215ff.), ist zu beachten:

- Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände, etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (tel. 033702 71407, Fax 033702 71601), oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§11 Abs. 3 BgbDSchG). Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell wie möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalschutzbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 u. 2 BgbDSchG).

- Die Fundstelle ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten /§ 11 Abs. 3 BgbDschG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und 12 BgbDschG).

- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittel

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabensträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Jedoch ist die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §31 ff Brandenburger Abfallgesetz).

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	13.607	100,0
davon überbaubare Fläche	10.789	79,3
Geltungsbereich	13.607	100,0

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Eigentum eines privaten Dritten befinden. Die zur externen Erschließung erforderlichen Straßen sind in der Bau-trägerlast der Stadt Nauen öffentlich gewidmet. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Zu- und Abfahrten gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Nauen weder für die Planungen und Gutachten noch für die Realisierung der Planung Kosten. Sie sind, durch Vertrag gesichert, von dem privaten Dritten zu tragen.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Kerngebiet gegeben. Denn der Geltungsbereich befindet sich als Bestandteil der Innenstadt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Nauen.

Darüber hinaus ist die grundsätzliche landeplanerische Zustimmung zu der Kerngebietsausweisung mit der Genehmigung des Flächennutzungsplans bereits erfolgt.

Durch den innerhalb des Kerngebietes zulässigen Einzelhandel sind nach Prüfung durch die Gutachterin für Einzelhandel keine Beeinträchtigungen für vorhandene und geplante Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Nauen und Kommunen im Verflechtungsbereich festgestellt worden.

Die Gutachterin für Einzelhandel hat zutreffend festgestellt, dass die landesplanerischen Ziele bezgl. des Konzentrations-, Kongruenz- und Integrationsgebots durch das vorliegend Geplante berücksichtigt sind.

12.2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Nauener Karree“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen entwickelt.

Auswirkungen auf angrenzende wirksame und sich derzeit in Aufstellung befindende Bebauungspläne sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

12.3 Einzelhandelsverträglichkeit

Der Bebauungsplan „Nauener Karree“, der den bislang wirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan NAU 002 VE ersetzen wird, ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen die konsequente Fortführung geeigneter Maßnahmen zur Qualifizierung und damit Stabilisierung der Innenstadt Nauens als zentraler Versorgungsbereich. Denn der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht durch marktkonforme Regelungsbestandteile eine erweiterte Möglichkeit, attraktiven Einzelhandel zu entwickeln und insbesondere mit dem Vollversorger der Lebensmittelbranche die Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Das wird auch mit den gutachterlichen Aussagen zu der für den vorliegenden Bebauungsplan erarbeiteten Verträglichkeitsanalyse bestätigt. Die festgestellten Auswirkungen von durchschnittlich 8 v.H. im Segment des periodischen Bedarfs unterschreiten deutlich den Schwellenwert von 10 v.H., so dass mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche gutachterlich ausgeschlossen werden.

Sämtliche Auswirkungen sind vollumfänglich geprüft und dargestellt worden, sodass nach Abwägung der landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen keine über die vorgenommenen Festsetzungen hinausgehenden getroffen werden mussten und worden sind.

12.4 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die beabsichtigte unwesentliche Erhöhungen der Verkaufsfläche nicht relevant verändern. Darüber hinaus sind sowohl die Dammstraße als insbesondere die Oranienburger Straße in ihrem jeweiligen Ausbaustandard darauf ausgelegt, ein nennenswert hohes Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

12.5 Lärmimmissionen

Damit die nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden können, sind die im Schallschutzgutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich gesichert worden. So werden vorsorgend keine Wohnungen in den durch Lärm beeinträchtigten Teilen des Kerngebietes zugelassen und die erforderlichen Schalldämmmaße festgesetzt, um die aus dem Verkehrslärm resultierenden Beeinträchtigungen für Büroräume zu mindern.

Regelungen, die aufgrund des festgestellten Anlagenlärms erforderlich werden, werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Die Verlagerung der Regelungen auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist auch rechtlich einwandfrei, da es sich um Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug handelt.

12.6 Umwelt- und Artenschutz

Umweltrelevante Belange sind mit Ausnahme von artenschutzrechtlichen Belangen mit dem vorliegend Geplanten nicht beeinträchtigt.

Denn das Kerngebiet an der Dammstraße / Oranienburger Straße wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen weiter entwickelt. Der mit dem Bebauungsplan „Nauener Karree“ vorbereitete Eingriff ist nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu bilanzieren, weil er als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – bestehen nicht und Altlasten sowie Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten.

Die getroffenen Regelungen bezgl. der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, die festgestellte mögliche Beeinträchtigung von siedlungsangepassten Vogelarten zu verhindern und können auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens veranlasst werden. Zulässig ist die Verlagerung der Artenschutzprüfung auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens, weil im Rahmen der Angemessenheit des Untersuchungsaufwandes zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes die Ergebnisse zum Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechts ggf. nicht mehr belastbar sind. Daher ist mit der Umsetzung des Geplanten durch den Vorhabenträger der Nachweis über geschützte Lebensstätten zu erbringen und ggf. zu konkretisieren. Ein mit der Baugenehmigung ggf. festgelegter artenschutzrechtlicher Ausgleich ist nach den gutachterlichen Ergebnissen umsetzbar, da ausreichend Bausubstanz für das Anbringen von Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist.