



# Stadt Nauen

## Begründung zum 3. Änderungsverfahren NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ – Gemeinbedarfsfläche – der Stadt Nauen



Planzeichnung des 2. Änderungsverfahrens NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ mit roter Umgrenzung des Geltungsbereichs des 3. Änderungsverfahrens (ohne Maßstab)

**Planungsstand:** Satzungsfassung – August 2013

**Plangebiet:** Gemarkung Nauen, Flur 32  
Flurstücke 39/22, 39,48, 91 (tlw.), 92 (tlw.)



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Veranlassung und Ziel .....	4
1.2.1	Planungserfordernis .....	4
1.2.2	Planungsziele.....	5
1.2.3	Bisheriges Verfahren.....	5
1.3	Bestehendes Bauplanungsrecht.....	5
1.4	Kartengrundlage .....	5
1.5	Beschreibung des Plangebietes .....	6
1.6	Einfügung in übergeordnete Planungen .....	6
1.7	Bodendenkmalschutz .....	7
1.8	Immissionsschutz .....	8
1.9	Altlasten.....	9
1.10	Brandschutz .....	9
1.11	Kampfmittelbelastung .....	9
1.12	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz.....	10
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
2.1	Geltungsbereich der 3. Änderung.....	10
2.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen .....	10
2.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
2.5	Art der baulichen Nutzung .....	13
2.6	Erschließung .....	13
2.6.1	Verkehr .....	13
2.6.2	Ver- und Entsorgung .....	13
2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
2.8	Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen .....	14
<b>3</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>15</b>



<b>3.1</b>	<b>Kenndaten der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2</b>	<b>Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen) .....</b>	<b>15</b>
<b>3.3</b>	<b>Schutzgüter .....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>17</b>



## **1 GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

### **1.2 Veranlassung und Ziel**

#### **1.2.1 Planungserfordernis**

Die Stadt Nauen beabsichtigt den bestehenden Schul- und Internatsstandort des Vorhabenträgers Da-Vinci-Campus Nauen gGmbH planungsrechtlich zu sichern. Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans NAU 0003/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“, geändert durch das 2. Änderungsverfahren NAU 33/97 vom 21.01.2005. Die bestehenden Festsetzungen stehen der Nutzung durch den Schulstandort in Teilen entgegen. Um die Nutzung planungsrechtlich zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Planverfahren dient im Wesentlichen der Umwandlung eines Teilbereichs des Gewerbegebiets (GE) in eine Fläche für den Gemeinbedarf (FG) mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Da der Teilbereich baulich weitgehend umgesetzt ist, die Änderung der Flächennutzung dem Bestand entspricht und sich das Vorhaben innerhalb des Siedlungszusammenhangs befindet, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb wird das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a BauGB angewandt.

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



§ 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **1.2.2 Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes und eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum erreicht werden.

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

- Änderung eines Teilbereichs des Gewerbegebiets (GE 4) in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

### **1.2.3 Bisheriges Verfahren**

- Änderungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.03.2013
- Landesplanerische Stellungnahme vom 19.06.2013
- Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf mit Schreiben vom 29.05.2013
- Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf im Zeitraum 29.05.2013 bis 01.07.2013

### **1.3 Bestehendes Bauplanungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 0003/92 Nauen „Gewerbegebiet-Ost“ wurde am 17.02.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nauen im März 1992 in Kraft.

Am 25.10.1995 folgte der Satzungsbeschluss der 1. Änderung NAU 0003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“, der mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nauen im November 1995 in Kraft trat. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Infrastruktur im Gewerbe- und Industriegebiet deutlich verbessert. Die Versorgung mit Strom und Gas sowie das Telekommunikationsnetz wurden erneuert, die Erschließung wurde realisiert. Zudem entstand u. a. im Nordwesten des Plangebiets ein Gymnasium in freier Trägerschaft.

Das 2. Änderungsverfahren erhielt die Bezeichnung NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“. Dieses wurde am 15.12.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 21.01.2005 in Kraft. Mit dieser derzeit rechtsgültigen 2. Änderung wurde das Industriegebiet Richtung Süden erweitert, um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung der bestehenden Unternehmen zu ermöglichen. Außerdem wurden die Baufenster in den Gewerbegebieten vergrößert, um eine wirtschaftlichere Vermarktung der Grundstücke zu ermöglichen.

### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Änderungsbebauungsplans dient der Amtliche Lageplan vom 11.03.2003, der als Kartengrundlage für das 2. Änderungsverfahren NAU 33/97 diente. Dieser wurde angefertigt durch den öffentlich bestellten



Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

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

### **1.5 Beschreibung des Plangebietes**

Der insgesamt ca. 12 800 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 39/22, 39/48, 91 (tlw.) und 92 (tlw.) der Flur 32 (Gemarkung Nauen) und damit das nordöstliche Teilstück des bestehenden Bebauungsplans. Stadträumlich liegt das Plangebiet am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Nauen an der Straße Zu den Luchbergen. Es ist eingebettet in ein Areal verschiedener Gemeinbedarfseinrichtung von Nauen. Südwestlich schließt sich das zu weiten Teilen bebaute, auf einigen Teilflächen jedoch ungenutzte Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost an.

Der größte Teil des Plangebiets wird vom Vorhabenträger, der Da-Vinci-Campus Nauen gGmbH, in Anspruch genommen. Die Privatschule, die sich auch über die östlich und westlich angrenzenden Flurstücke erstreckt, beinhaltet ein internationales Ganztagsgymnasium, ein Internat/Wohnheim, eine Ganztagsgrundschule mit Hort, eine Kreativitäts- und Ganztagsoberschule und einen Kreativitätskindergarten. Auf dem Flurstück 39/48 im Plangebiet befinden sich das Haus I, Haus II (Hort) und das sogenannte „Holzhaus“ (Wohnheim) des Da-Vinci-Campus'. Auf dem Teil des Flurstücks 92, der sich innerhalb des Änderungsbereichs befindet, besteht eine zur Ganztagschule gehörende Sporthalle. Das Flurstück 91 (tlw.) wird in Form eines Gehwegs entlang der Straße zu den Luchbergen genutzt. Das ebenfalls zum Änderungsbereich zählende Flurstück 39/22 ist der Standort der Privaten Weiterbildungsakademie für Wirtschaft (WWV).

### **1.6 Einfügung in übergeordnete Planungen**

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Berlin und Brandenburg (LEP B-B) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung für Berlin und Brandenburg dargestellt. Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Stadt Nauen Mittelzentrum (Ziel 2.9 LEP B-B).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt in der Stellungnahme vom 19.06.2013 mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Gemäß dem Grundsatz 2.10 LEP B-B sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen zählen u. a. Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Des Weiteren soll die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Zudem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Das Erfordernis, dass Zentrale Orte als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen sollen, ergibt sich aus dem Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007. Außerdem soll gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007 die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte erfolgen, der Innenentwicklung und insbesondere der Erhaltung und Umgestaltung



des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen Vorrang eingeräumt werden und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Schulstandorts steht im Einklang mit den Grundsätzen des LEP B-B und des LEPro 2007. Der stadträumlich integrierte Standort am Rande des Kernstadtgebiets von Nauen verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung und erfüllt wichtige Bildungsfunktionen für seinen Einzugsbereich. Es handelt sich zudem um einen räumlich und funktional gebündelten Standort im Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Übrigen erfolgt mit der Planung keine Neuausweisung von Siedlungsfläche, sondern lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Nutzung.

Diesen Zielen entsprechend weist der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F) die Ortslage Nauen der Stadt Nauen als „Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren“ aus, in dem die bestehenden Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden sollen. Zudem ist der Gewerbestandort Nauen-Ost in der Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt nach Plansatz 2.3.2 (G) RegPlan-Entwurf H-F gekennzeichnet. Danach sollen derartige Stadtorte vorrangig für industriell-gewerbliche Nutzungen gesichert und entwickelt werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt in der Stellungnahme vom 21.06.2013 mit, dass die Absicht, eine 1,2 ha große Fläche entsprechend der Realnutzung als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen, mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile stellt für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Signatur für einen Schulstandort dar. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

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

## **1.7 Bodendenkmalschutz**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum) teilt in der Stellungnahme vom 21.06.2013 mit, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegung im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg – BbgDSchG – vom 24. Mai 2004, GVBl. TI. I 15 Jg., Nr. 9, S. 215 ff.) aufmerksam gemacht:

1.) Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (z. B. Scherben Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o. ä.) sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf Tel. 033702 71407 oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

2.) Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand



zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

3.) Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## 1.8 Immissionsschutz

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

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

### Immissionsvorbelastungen

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

- Nördlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzend bestehen weitere Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Nauen. Das angrenzende Gebiet kann als Mischgebiet charakterisiert werden. Es wirken keine immissionsrelevanten Einflüsse auf das Plangebiet.
- Südlich und östlich an den Änderungsbereich angrenzend bestehen teilweise genutzte Flächen des „Industrie- und Gewerbegebiets Nauen-Ost“. In den unmittelbar angrenzenden Gewerbegebieten (GE 3 und GE 4) sind gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. In den östlich und südlich in ca. 90 m Entfernung liegenden Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 5 bis GE 9) sind die regelmäßig in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen zulässig. In den daran anschließenden Industriegebieten (GI 1 bis GI 3), die sich ca. 380 m östlich des Änderungsbereichs befinden, sind die regelmäßig in Industriegebieten zulässigen Nutzungen zulässig. Auch die real bestehenden Nutzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten halten sich hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Immissionen an den durch den rechtsgültigen Bebauungsplan vorgegebenen Rahmen. Immissionsrelevante Einflüsse haben somit einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet.
- Die B 273 verläuft südwestlich in ca. 200 m Entfernung und hat somit einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet.
- Die B 5 verläuft südlich in ca. 800 m Entfernung und hat somit einen ebenfalls ausreichenden Abstand zum Plangebiet.





- Direkt nordöstlich des Plangebietes verläuft die örtliche Straße „Zu den Luchbergen“. Der Verkehrslärm wird als gering eingeschätzt.
- Nordöstlich in ca. 400 m Entfernung verläuft eine Schienentrasse für den Güterverkehr zwischen dem Güterbahnhof Nauen und dem Industriegebiet Nauen-Ost, die damit einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet aufweist.

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

### **Zusatzimmissionen**

- Durch die Planung ergeben sich keine Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen.

### **Zusammenfassung**

⇒ Insgesamt wirken auf das Plangebiet keine immissionsrelevanten Einflüsse. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bestehende Situation. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB nichts entgegensteht.

## **1.9 Altlasten**

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland teilt in der Stellungnahme vom 21.06.2013 mit, dass im Plangebiet im Altlastenkataster derzeit keine Altlastverdachtsflächen registriert sind. Die katastermäßige Erfassung von Altlastverdachtsflächen ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

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

## **1.10 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über den Grundschutz hinaus durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.

## **1.11 Kampfmittelbelastung**

Der Zentraldienst der Polizei teilt in der Stellungnahme vom 14.06.2013 mit, dass die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben hat. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land



Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 1.12 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz teilt in der Stellungnahme vom 11.06.2013 mit, dass sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes befinden. Sollten dennoch Pegel (z. B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Referat RW 5 zu richten.

Das Plangebiet befindet sich nach jetzt gültiger Rechtslage nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

## 2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

### 2.1 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst den nordwestlichen Teil des rechtsgültigen Bebauungsplans. Innerhalb der festgelegten Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des 3. Änderungsverfahrens werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vollständig durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans ersetzt. Die bestehenden Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs bleiben von der Änderung unberührt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

#### **16. Geltungsbereich der 3. Änderung**

*Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich der 3. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt.*

### 2.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf:

Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplanes wird innerhalb des gesamten Änderungsbereichs das im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) in eine Fläche für den Gemeinbedarf (FG) mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geändert.

Die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 15 bestimmt:



### **15. Fläche für den Gemeinbedarf**

*In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig:*

- Schulen
- Kindertagesstätten
- Wohnheime
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Kinderspielplätze

Mit dieser Festsetzung wird die Fläche für den Gemeinbedarf ausschließlich der vorgenannten Zweckbestimmung gewidmet.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde für den Änderungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten des § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen (TH) bestimmt. Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse betrifft ausschließlich Baugebiete außerhalb des Änderungsbereichs und werden dementsprechend von der Änderungsplanung nicht berührt.

#### Grundflächenzahl (GRZ):

Die GRZ wurde mit 0,6 festgesetzt. Des Weiteren bleibt die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Stellplätze mit deren Zufahrten gem. §19 Abs. 4 BauNVO bestehen.

#### Geschossflächenzahl (GFZ):

Die festgesetzte GFZ von 1,2 bleibt unverändert.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3, die ebenfalls von der Änderung unberührt bleibt, ergibt sich die Möglichkeit der Erhöhung der zulässigen Geschossfläche um unterirdisch hergestellte Stellplätze und Garagen:

### **3. Erhöhung der zulässigen Geschossfläche**

*Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche unterirdisch hergestellter notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden; die Erhöhung darf jedoch 20 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.*

#### Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH):

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen von 9 m wird nicht geändert. Als Bezugspunkt gilt gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 weiterhin die Oberkante der an das Baugrundstück grenzenden Straßenverkehrsfläche. Satz 2 der textlichen Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans, der die Überschreitungsmöglichkeit durch Hochregallager und Siloanlagen regelt, wird nicht übernommen, da diese Nutzung im Änderungsbereich nicht zulässig ist:



### **5. Gebäudehöhen**

*Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche.*

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 7 werden ebenso aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und an den Änderungsbereich angepasst, indem sich die Bestimmungen auf die Gemeinbedarfsfläche beziehen:

### **4. Höhenlage der baulichen Anlagen**

*In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche um max. 1,20 m überschreiten. In Ausnahmefällen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die jeweils an das Baugrundstück angrenzende und festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1,50 m überragen.*

### **7. Abgrabungen**

*In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ sind genehmigungspflichtige Abgrabungen nur zulässig für Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte sowie für die Flächen, auf denen notwendige Stellplätze angelegt werden. Hier darf die Geländeoberfläche um 1,80 m unter der jeweiligen Straßenoberkante der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Der Böschungswinkel darf die Neigung von 30 % nicht überschreiten, Böschungflächen sind dauerhaft zu begrünen.*

## **2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Gemeinbedarfsfläche unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind weiterhin zu beachten.

Die textliche Festsetzung Nr. 2, welche die Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, bleibt für den Änderungsbereich bestehen. Der Satz 2, der festlegt, dass festgesetzte Gemeinschaftsstellplätze davon ausgenommen sind, wird nicht übernommen, da er auf den Änderungsbereich nicht zutrifft:

### **2. Stellplätze**

*Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Befestigung von Stellplätzen darf nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.*

Die Baugrenze kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, die der Versorgung der Gemeinbedarfsfläche dienen, überschritten werden. Diesen Sachverhalt regelt die an die Gemeinbedarfsfläche angepasste textliche Festsetzung Nr. 6. Der Satz 1



(2. Nebensatz) der textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird nicht übernommen, da deren Bezugnahme auf die Pflanz- und Bindungsflächen auf den Änderungsbereich nicht zutrifft:

## **6. Nebenanlagen**

*Nebenanlagen, die der Versorgung der Gemeinbedarfsfläche mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.*

### **2.5 Art der baulichen Nutzung**

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete (GI) werden von der Änderung nicht berührt. Auch die Gewerbegebiete (GE) werden bis auf das Gebiet GE 4 nicht geändert. Das Gewerbegebiet GE 4 wird im nördlichen Teil innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung in eine Gemeinbedarfsfläche geändert (vgl. Abschnitt 2.1). Dies betrifft die Flurstücke 39/22, 39/48, 91 (tlw.) und 92 (tlw.). Der übrige Bereich des GE 4 ist von der Änderungsplanung nicht betroffen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 (Zulässigkeit von Gewerbebetrieben) des rechtsgültigen Bebauungsplans findet demnach in der 3. Änderung keine Anwendung.

### **2.6 Erschließung**

#### **2.6.1 Verkehr**

Die Haupteerschließung erfolgt direkt über die örtliche Erschließungsstraße „Zu den Luchbergen“ an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie durch die Alfred-Nobel-Straße südlich des Plangebiets. Das Änderungsverfahren hat keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung.

#### **2.6.2 Ver- und Entsorgung**

Da der Änderungsbereich des Bebauungsplans an der öffentlichen Straße „Zu den Luchbergen“ liegt, haben die vorgenommenen Festsetzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Trinkwasser wird über den Abwasserverband im Straßensystem bereitgestellt. Abwasser wird über das Straßensystem gesammelt und über die Pumpstation in der Sankt-Georgen-Straße in die Kläranlage abgeleitet. Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde außerhalb des Änderungsbereichs eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Durch den Träger des Brandschutzes ist der Löschwassergrundsatz mit 1600 l/min für mindestens 2 Stunden abzusichern. Die Deutsche Telekom AG stellt die notwendigen Anschlüsse für die Fernmeldeversorgung bereit. Die Gasversorgung wird von der Verbundnetz GAS AG bereitgestellt. Elektrizität wird über die E.ON e.dis AG bereitgestellt.



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

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bleiben von der Änderung unberührt, da sie sich außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung befinden. Gleiches gilt für die Erhaltung von Bäumen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10 des rechtsgültigen Bebauungsplans finden demnach in der 3. Änderung keine Anwendung.

Im Gegensatz dazu behalten die textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13 und 14 auch für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit:

### **11. Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche**

*Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten als Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muss mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen. Zur Gliederung sind in einem mittleren Abstand von 10 m Linden (*Tilia cordata*) in die Gehölzpflanzung zu integrieren.*

### **12. Stellplatzanlagen**

*Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.*

### **13. Fassadenbegrünung**

*Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.*

### **14. Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen**

*Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 1 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.*

## **2.8 Sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen**

Der rechtsgültige Bebauungsplan enthält eine Reihe weiterer Festsetzungen, die sich vollständig außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung befinden und demzufolge nicht von der Änderungsplanung betroffen sind. Dies betrifft die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen:



- Straßenverkehrsflächen (Verkehrsflächen)
- Regenrückhaltebecken (Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen)
- Unterirdische Gasleitung (Hauptversorgungsleitung)
- Gemeinschaftsstellplätze (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen)

Folgende im rechtsgültigen Bebauungsplan bestehende nachrichtliche Übernahme bleibt ebenfalls von der 3. Änderung unberührt, da sie sich außerhalb des Änderungsbereichs befindet:

- Bahnanlagen (Flächen für den überörtlichen Verkehr)

### **3 UMWELTBELANGE**

Die Stadt Nauen beabsichtigt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **3.1 Kenndaten der Planung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ hat die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Schul- und Internatsstandorts zum Ziel. Es erfolgt im Wesentlichen die Umwandlung eines Teilbereichs des Gewerbegebiets (GE) in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Aufgrund der Planung ergibt sich keine neue Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Eingriffe waren bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans NAU 33/97 zulässig.

#### **3.2 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)**

Durch die Planung wird die bestehende Gemeinbedarfseinrichtung planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung der Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation, die hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen war, ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

#### **3.3 Schutzgüter**

##### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird überwiegend nicht zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Umplanung wird Wohnnutzung im Rahmen Wohnheimen (Schul- und Internatsstandort) ermöglicht. Damit wird das bestehende Wohnheim („Holzhaus“ des Da-Vinci-Campus)



planungsrechtlich gesichert. Freizeitnutzungen finden im Plangebiet durch die vorhandene Ganztagschule auf den dazugehörigen Außenanlagen (Spiel- und Sportplätze) statt, welche ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Weil durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Erholungsfunktionen sowie auf Wohn- und Wohnumfeldfunktionen.

### **Schutzgut Boden**

Die Böden sind aufgrund der Nutzung als Außenanlagen der Ganztagschule und der Weiterbildungsakademie anthropogen stark beeinflusst. Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt. Für das Plangebiet besteht nach bisherigen Erkenntnissen der Stadt Nauen kein Altlastenverdacht. Der Stadt sind zudem derzeit für das Plangebiet keine Belastungen durch Kampfmittel bekannt. Bodendenkmale sind der Stadt im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Weil sich durch die Planung keine größere Versiegelung als die bisher zulässige ergibt, hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Außerdem bestehen keine Oberflächengewässer im Gebiet. Weil durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Mikroklimatische Beeinträchtigungen bestehen für das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung und den Kraftfahrzeugverkehr in der Umgebung. Weil durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### **Schutzgut Vegetation/Tierwelt**

Das Plangebiet ist zum Großteil bereits bebaut. Neben dem Haus I und Haus II, dem „Holzhaus“ und der Sporthalle des Da-Vinci-Campus‘ bestehen zwei Sportanlagen sowie das Gebäude der Privaten Weiterbildungsakademie für Wirtschaft (WWV). Bedingt durch die Nutzung des Plangebiets als Gemeinbedarfsstandort sind ein hoher Versiegelungsgrad und eine nur geringe Strukturvielfalt vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- (NSG) und Landschaftsschutzgebieten (LSG) sowie von SPA- und FFH-Gebieten. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG sind nicht vorhanden. Die bebauten Bereiche weisen, bedingt durch die Vornutzung sowie die geringe Vegetations- und Strukturvielfalt, ein geringes Biotoppotential auf. Weil durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt.

### **Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild**

Das Plangebiet, das sich am südöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Nauen befindet, ist wie seine nähere Umgebung von verschiedenen Gebäuden und Einrichtungen des Gemeinbedarfs der Stadt Nauen geprägt. Südwestlich schließt sich das zu weiten Teilen bebaute, auf einigen Teilflächen jedoch brachliegende Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost an. Westlich und nördlich des Gebiets bestehen weitere gewerbliche





Standorte. Weil durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Ebenso sind keine Bodendenkmale bekannt, es werden auch keine vermutet. Weil durch die Planung kein neues Baurecht geschaffen wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

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

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

Plangebietsgröße	ca. 12 796 m <sup>2</sup>
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 12 796 m <sup>2</sup>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	ca. 7 678 m <sup>2</sup>
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	ca. 11 516 m <sup>2</sup>

Die versiegelbare Fläche nach GRZ war bereits mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan (2. Änderung NAU 33/97) möglich. Eine neue Versiegelung ergibt sich aus der 3. Änderung nicht.