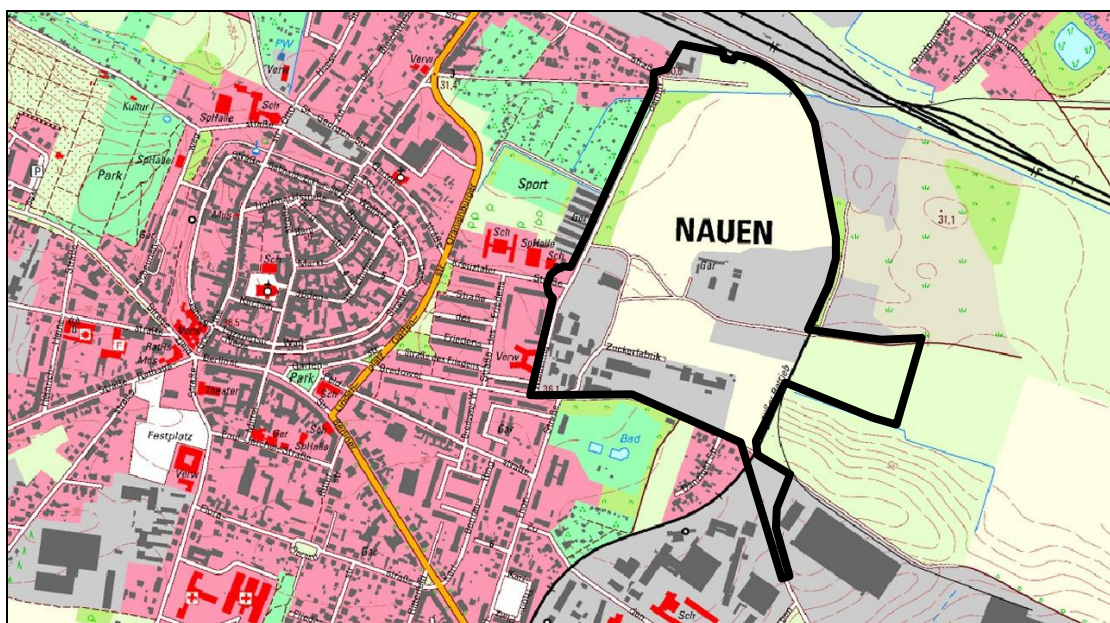


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“, 1. Änderung (Dachform)



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

Planungsstand:	Satzungsfassung
Erstellung:	Juli 2015
Planbereich:	Gemarkung Nauen
	Flur 10; Flurstücke 469/2, 470, 476, 478/1, 478/2, 482/2, 483/2, 550, 551, 635, 636, 678
	Flur 28; Flurstücke 71/1, 71/2, 72, 73, 74, 75/1, 75/3, 76/2, 77, 78 (tlw.), 108, 109, 212 (tlw.), 214, 215, 218
	Flur 31; Flurstücke 233 (tlw.), 239 (tlw.), 242
	Flur 32; Flurstücke 14/1, 16/1, 16/3, 17/1, 17/2 (tlw.), 25/1, 25/2, 32/3, 32/4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 87, 89, 112 (tlw.), 114, 117, 118, 119 (tlw.), 121, 122, 123, 124, 125 (tlw.), 126, 127 (tlw.), 128, 129 (tlw.), 130, 146, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 161, 169, 171, 172

Inhaltsverzeichnis

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Veranlassung und Ziel	3
1.2.1	Planerfordernis	3
1.2.2	Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2.3	Bisheriges Verfahren	5
1.2.4	Systematik der Änderung des Bebauungsplans	5
1.3	Einfügung in übergeordnete Planungen	5
1.4	Beschreibung des Plangebietes	6
1.4.1	Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung	6
1.4.2	Altlastensituation und Bodenschutz	7
1.4.3	Kampfmittelbelastung	8
1.4.4	Baudenkmalerschutz und Bodendenkmalerschutz	8
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	9
2.1	Geltungsbereich der 1. Änderung	9
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4	Örtliche Bauvorschriften	10
2.5	Immissionsschutz	11
2.6	Erschließung	11
2.6.1	Verkehr	11
2.6.2	Ver- und Entsorgung	12
2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE	13
3.1	Plangebiet und derzeitige Nutzung	13
3.2	Kenndaten der Planung	14
3.3	Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)	14
3.4	Schutzgüter	14
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	18

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)

Der Bebauungsplan Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“, in Kraft getreten am 18.06.2004, wurde auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Gesetze und Verordnungen erstellt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplans das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht betrifft, werden durch die Änderung des Bebauungsplans auch die dafür geltenden Rechtsgrundlagen (hier: BauNVO, BbgBO) nicht berührt und sind entsprechend bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben weiter anzuwenden:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), 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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

1.2 Veranlassung und Ziel

1.2.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“, festgesetzt durch Satzung am 17.03.2004, wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 18.06.2004 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde bereits durch den einfachen Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, welcher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten regelt, geändert. Die Änderung durch den B-Plan „Einzelhandel“ trat am 05.06.2010 in Kraft.

Der B-Plan „Solarpark Zuckerfabrik II“ wurde nachträglich für das Flurstück 153 (tlw.), Flur 32, Gemarkung Nauen, eine im B-Plan „Zuckerfabrik“ als Mischgebiet festgesetzte Teilfläche, als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt und in dem betreffenden Gebietsteil über den bestehenden B-Plan „Zuckerfabrik“ gelegt, so dass dort nur noch der (später in Kraft gesetzte) B-Plan „Solarpark Zuckerfabrik II“ Gültigkeit besitzt. Der B-Plan ist am 09.07.2012 in Kraft getreten. Da für jede Fläche nur ein Bebauungsplan

(und zwar der später in Kraft getretene) gelten kann, ist der (früher in Kraft getretene) B-Plan „Zuckerfabrik“ für die Teilfläche derzeit nicht anzuwenden. Bei einer eventuellen Aufhebung des B-Plans „Solarpark Zuckerfabrik II“ würde jedoch automatisch wieder das Recht des früheren B-Plans „Zuckerfabrik“ in Kraft treten.

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zuckerfabrik“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung eines Bauvorhabens in einem der festgesetzten Mischgebiete zu schaffen. In den Teilflächen a und c der Mischgebiete sind im rechtsgültigen B-Plan als zulässige Dachformen für die Hauptanlagen Satteldächer, Walmdächer oder die Kombination beider Dachformen festgesetzt. Diese örtliche Bauvorschrift steht der geplanten Bebauung entgegen, weshalb die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Streichung der entsprechenden örtlichen Bauvorschrift erforderlich. Für die Entwicklung einer städtebaulich ansprechenden Gesamterscheinung des Plangebiets wird die Vorschrift als nicht mehr erforderlich angesehen, da das Gebiet eine sehr inhomogene Bebauung unterschiedlicher Baustile und -phasen aufweist und aus Sicht der Stadtentwicklung auch die Errichtung zeitgemäßer Gebäudetypen mit Flachdächern in der Ortslage ermöglicht werden sollten. Die Anpassung ist zudem städtebaulich vertretbar, da weite Teile der von der Planänderung betroffenen Mischgebiete noch unbebaut sind.

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

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

1.2.2 Ziele des Bebauungsplanes

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

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

- Vereinfachung der Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Dachformen durch Streichung der entsprechenden örtlichen Bauvorschriften;
- Ermittlung weiterer öffentlicher Belange unter Mitwirkung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.2.3 Bisheriges Verfahren

- Änderungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 23.03.2015
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.03.2015
- Offenlagebeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 18.05.2015
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2015 bis 15.07.2015

1.2.4 Systematik der Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“ stellt ein eigenes Satzungsdocument dar, das ausschließlich die Änderungsfestsetzungen beinhaltet. Der bereits als Satzung beschlossene und in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan behält weiterhin Gültigkeit und gilt mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans im Zusammenhang mit diesem. Die Planurkunde des Ursprungsplans ist mit einem Vermerk zu versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan bzw. durch die Änderungssatzung hinweist. Zudem sind die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die geändert wurden und somit ihre Gültigkeit verloren haben, im Plandokument des Ursprungsplans kenntlich zu machen.

1.3 Einfügung in übergeordnete Planungen

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“, die die Anpassung der Gestaltungsvorschrift der zulässigen Dachformen in den Teilflächen a und c der festgesetzten Mischgebiete beinhaltet, berührt die Belange der Raumordnung nicht.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt in der Stellungnahme vom 24.04.2015, dass die Änderung des Bebauungsplans die Belange der Raumordnung nicht berührt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming bestätigt in der Stellungnahme vom 10.04.2015, dass durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen keine regionalplanerischen Belange berührt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile ist der Süden und Westen des Plangebiets als gemischte Baufläche, die Mitte, der Norden und Osten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Ausläufer des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt, die von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt wird. Im südlichen Bereich ist ein Bodendenkmal dargestellt. Zudem erfolgen Kennzeichnungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen als Altlastverdachtsflächen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur Flächennutzung des Plangebiets beibehalten. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

1.4.1 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 34 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Nauen:

Flur 10; Flurstücke 469/2, 470, 476, 478/1, 478/2, 482/2, 483/2, 550, 551, 635, 636, 678

Flur 28; Flurstücke 71/1, 71/2, 72, 73, 74, 75/1, 75/3, 76/2, 77, 78 (tlw.), 108, 109, 212 (tlw.), 214, 215, 218

Flur 31; Flurstücke 233 (tlw.), 239 (tlw.), 242

Flur 32; Flurstücke 14/1, 16/1, 16/3, 17/1, 17/2 (tlw.), 25/1, 25/2, 32/3, 32/4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 87, 89, 112 (tlw.), 114, 117, 118, 119 (tlw.), 121, 122, 123, 124, 125 (tlw.), 126, 127 (tlw.), 128, 129 (tlw.), 130, 146, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 158, 159, 161, 169, 171, 172

Die Größe der Teilflächen a und c der festgesetzten Mischgebiete, die von der Anpassung der Gestaltungsvorschrift der zulässigen Dachformen betroffen sind, beträgt ca. 8,3 ha. Das Plangebiet liegt ca. 300 m östlich des Ortskerns der Stadt Nauen.

Das Plangebiet wird örtlich begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnstrecke Berlin – Hamburg, das Gelände des Bahnhofes der Stadt Nauen und das Industriegleis zum Gewerbegebiet Ost, weiter nördlich durch gewerblich bzw. als Mischgebiet sowie als Wohngebiet genutzte Flächen;
- im Osten durch das Industriegleis zum Gewerbegebiet Ost, danach grenzen weite Brachflächen an, die zum Teil durch die ehemalige Zuckerfabrik als Stapelteiche genutzt wurden und inzwischen trockengefallen sowie teilweise mit dem Material der Halde verfüllt sind;
- im Westen durch den Waldemardamm, daran anschließend durch Wohngebiete, eine Schule, ein Verwaltungsgebäude des Landkreises Havelland und im Nordwesten durch Kleingärten;
- im Süden durch den Bredower Weg, daran schließen sich Flächen eines Schwimmbades und Wohnbebauungen an;

Das Plangebiet besteht überwiegend aus dem ehemaligen Betriebsgelände der Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Zuckerfabrik, der damals größten Zuckerfabrik Europas. Die Produktions- und sonstigen Gebäude der ehemaligen Zuckerfabrik befinden sich im südlichen Teil des Plangebiets am Bredower Weg. Diese sind seit der Aufgabe der früheren Nutzung überwiegend abgerissen worden. Die verbleibenden Gebäude und Hallen werden derzeit als Gewerberäume bzw. zum Wohnen genutzt. Mehrere Gebäude sind von Leerstand betroffen.

Der nördliche Teil der ehemaligen Zuckerfabrik diente früher als Halde bzw. als großflächiges Lager. Diese als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzten Teile des Geltungsbereichs werden von einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVA) eingenommen. Gleiches gilt für den Geltungsbereich des 2012 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Solarpark Zuckerfabrik II“ im Südosten des Plangebiets. In der Mitte des Plangebiets, umgeben von der PVA, befindet sich ein Gewerbebetrieb für Erdbau und Recycling. Nördlich des Liebfrauengabens befindet sich ein Betriebs- und Ausstellungsgelände eines Autohändlers.

Weite Teile des Plangebiets entlang des Waldemardamms sowie im Südwesten des Plangebiets sind unbebaut und stellen teils bewachsene Brachflächen dar.

1.4.2 Altlastensituation und Bodenschutz

Im vom historischen baulichen Bestand der ehemaligen Zuckerfabrik geprägten südwestlichen Teil des Plangebiets besteht derzeit bereits eine gemischte Nutzung zu gewerblichen und wohnlichen Zwecken.

Es ist zu beachten, dass das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik aufgrund der früheren industriellen Nutzung weiterhin als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt wird. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsstandort und Altablagerung gekennzeichnet.

Folgender Hinweis ist nachrichtlich im rechtsgültigen Bebauungsplan aufgeführt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen:

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert. In den Mischgebieten ist bei einer sensiblen Nutzung der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte nach dem Bundesbodenschutzgesetz bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die nachfolgenden Aussagen zur Altlastensituation sind in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan aufgeführt und wurden auszugsweise aus der Machbarkeitsstudie von der LEG (Stand: September 1998) übernommen. „Im Rahmen des Abrisses der Gebäude und dem Rückbau der Reststoffhalde und der Umlagerung des Materials in die Stapelteiche der Zuckerfabrik Nauen wurde die Belastung des Materials untersucht und die gesamten Arbeiten durch ein Fachunternehmen begleitet. Die Untersuchungsergebnisse liegen vor.

Im Rahmen der Abrissarbeiten wurde der Bauschutt als Verfüllmaterial von Baugruben verwendet. Dieses einzubauende Material wurde anhand von verschiedenen Mischproben untersucht. Das gesamte Material war durch einen hohen Nitritgehalt gekennzeichnet, der durch den Abbau des in Rüben und Rübenerde in hohen Konzentrationen enthaltenen Nitrats zu erklären ist. Da diese Belastung aber nur bei landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung des Geländes für den Menschen relevant ist, wurde dieses Material wieder eingebaut. Chargen mit hohem PAK-Gehalt wurden entsprechend auf eine geeignete Deponie verbracht. Die weiteren Belastungen des Materials lagen unter den Werten der LAGA für die angestrebte gewerbliche Nutzung.

Im Rahmen der Vorbereitung des Rückbaus der Reststoffhalde wurden Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die keine Belastung durch die Deponie aufzeigten. Der gesamte Rückbau wurde wieder entsprechend begleitet und regelmäßig

wurden in Absprache mit dem Landesumweltamt Mischproben analysiert. Im Rahmen einer Zwischenbilanz wurden die Anteile der Zusammensetzung der Halde wie folgt ermittelt: 85 % Erdmaterial/Kalk, 14,8 % Bauschutt/Feldsteine und 0,2 % Hausmüll. Es wurden insgesamt erhöhte Sulfat- und Nitritgehalte festgestellt. Dies wurde bei der Verfüllung berücksichtigt, so dass sowohl für den Menschen direkt als auch für das Grundwasser keine Gefahr besteht.“

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

1.4.3 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Dies geht aus Luftbildauswertungen hervor. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Der Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) bestätigt in der Stellungnahme vom 26.03.2015, dass zur Beplanung des Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Eine erste Bewertung hat jedoch ergeben, dass sich der Planungsbereich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor Ausführung von Erdarbeiten in der Kampfmittelverdachtsfläche eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger/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.

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.

1.4.4 Baudenkmalerschutz und Bodendenkmalerschutz

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Gebäude der ehemaligen Zuckerfabrik. Vier von ihnen sind als Einzeldenkmale in der Liste der Denkmale des Landkreises Havelland eingetragen: das alte Verwaltungsgebäude, das Trocknungsgebäude, das Direktorenwohnhaus mit Kronleuchter in der Eingangshalle und das Verwaltungsgebäude mit Deckenleuchten, Kronleuchter und Konferenztisch. Die Gebäude wurden 1888/1889 errichtet. Das repräsentative Verwaltungsgebäude wurde mit Walmdach und Schaufassade sowie mit Bauschmuck am Mittelrisalit errichtet. Das Trocknungsgebäude entstand in den 1930er Jahren als klinkerverblendeter Stahlskelettbau mit Flachdach und wuchtigem Turm. Die Gebäude werden heute als Gewerbe- bzw. Wohngebäude genutzt.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wird in diesem Zusammenhang auf die Erlaubnispflicht nach § 9 BbgDSchG hingewiesen. Bei Vorhaben im Sichtbereich der Baudenkmale können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes im Rahmen der Genehmigungsplanung geltend gemacht werden.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestätigt diese Ausführungen in der Stellungnahme vom 24.04.2015.

Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle Nauen Nr. 20. Diese erfüllt gemäß der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan jedoch nicht die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 5 BbgDSchG.

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

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

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

2 Städtebauliche Planung

2.1 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Entsprechend der Zielstellung des Bebauungsplans erfolgt die Streichung der örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft damit die Teilflächen a und c der festgesetzten Mischgebiete, angrenzend an den Waldemardamm und den Bredower Weg.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Die von der Änderung betroffenen Teilflächen a und c bleiben unverändert als Mischgebiet festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

2.4 Örtliche Bauvorschriften

In den Teilflächen a und c der Mischgebiete sind im rechtsgültigen B-Plan als zulässige Dachformen für die Hauptanlagen Satteldächer oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° festgesetzt. Die Kombination beider Dachformen ist ebenfalls zulässig. Die Bauvorschrift bezieht sich nur auf die Hauptanlagen. Für untergeordnete Bauteile, z. B. Vordächer, und für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen gilt die Vorschrift nicht. Die Vorschrift ist aus Sicht der Stadt Nauen nicht mehr zeitgemäß und für die Entwicklung einer städtebaulich ansprechenden Gesamterscheinung des Plangebiets auch nicht mehr erforderlich. Insbesondere der südwestliche Teil des Plangebiets weist eine sehr inhomogene Bebauung unterschiedlicher Baustile und -phasen auf. In diesem Bereich soll aus Sicht der Stadtentwicklung auch die Errichtung zeitgemäßer Gebäudetypen mit Flachdächern ermöglicht werden. Des Weiteren sind große Teile der von der Planänderung betroffenen Mischgebiete, vor allem der Bereich am nördlichen Abschnitt des Waldemardamms sowie die Bereiche nördlich und östlich des Gebäudebestands der ehemaligen Zuckerfabrik, noch unbebaut, weshalb die Anpassung städtebaulich vertretbar ist.

Auch mit der gestrichenen Gestaltungsfestsetzung ist keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Plangebiets zu befürchten. Das Planungsziel des Ursprungsbebauungsplans „Bestimmung des höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung unter Abgleichung der Interessen zu den Erfordernissen einer verträglichen Einordnung in das Ortsbild“ bleibt auch ohne die Bestimmungen zur Gestaltung der Dachform für Hauptgebäude gewahrt. Mit der Vereinfachung der Gestaltungsregelung werden für die nachgeordnete Planung einzelner Bauvorhaben zusätzliche Gestaltungsräume geschaffen. Die ortstypische Baustruktur wird nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht bzw. verändert wird.

Bezüglich der vier Gebäude der ehemaligen Zuckerfabrik, die als Einzeldenkmale in der Liste der Denkmale des Landkreises Havelland eingetragen sind, wird aus baudenkmalpflegerischer Sicht auf die Erlaubnispflicht nach § 9 BbgDSchG hingewiesen. Bei Vorhaben im Sichtbereich der Baudenkmale können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes im Rahmen der Genehmigungsplanung geltend gemacht werden.

Da sich die örtliche Bauvorschrift (2) auf die zu streichende Vorschrift (1) zu den Dachformen Bezug nimmt und als selbstständige Vorschrift obsolet werden würde, werden beide Vorschriften gestrichen.

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften gestrichen:

Dachformen

- (1) Im Mischgebiet innerhalb des Bereiches a und c sind Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° auszuführen. Die Kombination dieser Dachformen ist zulässig.**

- (2) Untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Garagen werden von der Festsetzung 1.1 nicht berührt.**

2.5 Immissionsschutz

Der mit der Planung verfolgten Streichung der örtlichen Bauvorschrift stehen Belange des Immissionsschutzes nicht entgegen, da es sich nur um eine gestalterische Änderung handelt. Die im Bebauungsplan getroffenen Nutzungseinschränkungen im Sinne des Immissionsschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Es ergeben sich keine neuen Sachverhalte bezüglich des Immissionsschutzes.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg bestätigt in der Stellungnahme vom 15.04.2015, dass von der 1. Änderung des B-Plans die Belange des Immissionsschutzes nicht betroffen sind.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von den Gemeindestraßen Waldemardamm an der westlichen Seite des Plangebiets sowie Bredower Weg an der südlichen Seite des Plangebiets. Die äußere Erschließung des Plangebiets soll gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan zudem über zwei neue Planstraßen erfolgen. Die festgesetzte Planstraße B (Verlängerung Waldemardamm) teilt das Plangebiet in Ost-West-Richtung, wurde bereits baulich umgesetzt und dient der Erschließung des zentralen Gewerbegebietes (PVA). Die Planstraße A wurde bisher nicht errichtet. Diese geplante Straße hat einen Entlastungsstraßencharakter für die Innenstadt und soll an die vorhandene Robert-Bosch-Straße, die südlich des Plangebiets im Gewerbegebiet Nauen-Ost verläuft, anknüpfen und weiter nördlich parallel zu dem Industriegleis des Gewerbegebietes Nauen-Ost verlaufen. Die Planstraße B bildet eine Verlängerung der Waldemarstraße im Norden des Plangebiets und kreuzt im südlichen Verlauf die Planstraße A (Verlängerung Waldemardamm) und den Bredower Weg.

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Grundsätzlich gilt, dass die erforderliche innere Erschließung innerhalb der Baugebiete unterzubringen ist. Die innere Erschließung des Plangebietes wurde im Ursprungsbebauungsplan nicht gesondert geregelt. Sie ist weitestgehend flexibel zu halten, um im nachfolgenden Genehmigungsverfahren betriebsbedingte Anpassungen vornehmen zu können.

Die Streichung der örtlichen Bauvorschrift führt zu keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen.

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 300 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der Bahnhof Nauen, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalnetz der Deutschen Bahn AG bzw. der Ostdeutschen Eisenbahn GmbH mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus), RB10 (Nauen – Berlin) und RB14 (Nauen – Berlin – Senftenberg) bestehen.

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Einzugsbereich des Plangebiets elf Buslinien. Östlich des Plangebiets bestehen die Haltestellen „Nauen, Zentrum“ (Entfernung Luftlinie 330 m) und „Nauen, Oranienburger Straße“ (Entfernung Luftlinie 360 m).

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Schmutzwasser

Die Abwassererschließung im öffentlichen Bereich liegt in der Karl-Thon-Straße/Waldemardamm bis zur Ecke Kreuztaler Straße mit einem Abzweig Richtung Osten zum ehemaligen Zuckerfabrikgelände. Vom Gelände sind die im südlichen Bereich befindlichen Gebäude zum Teil an das öffentliche Netz angeschlossen, teilweise erfolgt eine Ableitung in die Stapelteiche.

Die Trinkwassererschließung liegt ebenfalls nur im südlichen Bereich des Plangebietes an.

Oberflächenwasser

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

Elektroenergie

Das Plangebiet ist teilweise mit Stromleitungen versorgt. Bei der weiteren Realisierung des Bebauungsplans wird die Verlegung von weiteren Leitungen erforderlich.

Gasversorgung, Ferngasleitung

Die bestehenden Haushalte sind mit Gasleitungen versorgt.

Telekommunikation

Eine Erschließung seitens der Fernmeldetechnik liegt bereits in einigen Teilen des Plangebiets vor. Für die gesamte Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

Abfallentsorgung

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

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

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

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

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

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

Löschwasserversorgung

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

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

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

3 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

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

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

3.1 Plangebiet und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 34 ha. Die Größe der Teilflächen a und c der festgesetzten Mischgebiete, die von der Anpassung der Gestaltungsvorschrift der zulässigen Dachformen betroffen sind, beträgt ca. 8,3 ha. Das Plangebiet liegt ca. 300 m östlich des Ortskerns der Stadt Nauen. Zur allgemeinen Lage und gegenwärtigen Nutzung des Plangebiets siehe Abschnitt 1.4.1.

3.2 Kenndaten der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 0029/96 „Zuckerfabrik“, festgesetzt durch Satzung am 17.03.2004, wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 18.06.2004 rechtskräftig.

Die Stadt Nauen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zuckerfabrik“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung eines Bauvorhabens in einem der festgesetzten Mischgebiete zu schaffen. In den Teilflächen a und c der Mischgebiete sind im rechtsgültigen B-Plan als zulässige Dachformen für die Hauptanlagen Satteldächer, Walmdächer oder die Kombination beider Dachformen festgesetzt. Diese örtliche Bauvorschrift steht der geplanten Bebauung entgegen, weshalb die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Streichung der entsprechenden örtlichen Bauvorschrift erforderlich. Für die Entwicklung einer städtebaulich ansprechenden Gesamterscheinung des Plangebiets wird die Vorschrift als nicht mehr erforderlich angesehen, da das Gebiet eine sehr inhomogene Bebauung unterschiedlicher Baustile und -phasen aufweist und aus Sicht der Stadtentwicklung auch die Errichtung zeitgemäßer Gebäudetypen mit Flachdächern in der Ortslage ermöglicht werden sollten. Die Anpassung ist zudem städtebaulich vertretbar, da weite Teile der von der Planänderung betroffenen Mischgebiete noch unbebaut sind.

3.3 Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)

Eine Änderung der Konfliktlage gegenüber der vorherigen Situation, die hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen war, ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. Da sich die Konfliktlage gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert hat und sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt ergeben, kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbote durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dachformen berührt werden.

3.4 Schutzgüter

Schutzgut Mensch

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

Auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans sind hier keine wesentlichen Änderungen bezogen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend gewerblich, als auch zu Wohnzwecken genutzt und ist daher anthropogen stark vorgeprägt.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden

Die geologischen Bodenverhältnisse werden im südlichen Bereich des Plangebiets, im Bereich der Nauener Platte durch sickerwasserbestimmte Geschiebelehme und -mergel gekennzeichnet, die an der Oberfläche zu lehmigem Sand verwittert sind. Vorherrschende Bodenarten sind braune Waldböden mit geringem Bleichungsgrad. Der

nördliche Bereich des Plangebiets wurde ehemals höchstwahrscheinlich von Moorböden eingenommen. Durch den Betrieb der ehemaligen Zuckerfabrik und die Anlage der Halde, vor allem im nördlichen Bereich, wurden die ursprünglichen Bodenverhältnisse stark überformt. Auch im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sind die Böden stark beeinträchtigt, da hier z. T. ein großer Teil der Flächen durch Voll- und Teilversiegelung sowie starke Verdichtung überformt wurde.

Im Allgemeinen sind Böden für die Stoffkreisläufe unabdingbar und bieten sowohl für einige Tiere als auch für die meisten Pflanzen eine Lebensgrundlage. Böden sind daher von immenser Bedeutung. Es gilt, schonend mit diesem Schutzgut umzugehen und die Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung sowie Retentionsvermögen wird als relativ hoch eingeschätzt. Die im Plangebiet von Versiegelung freien Bereiche gewährleisten folgende Bodenfunktionen:

- Nährstoff- u. Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Bebauung und Versiegelung, sowohl zu gewerblichen Zwecken als auch zur Wohnnutzung, durch die Nutzung als Kfz-Stellfläche bzw. Lagerflächen, Zuwegungen sowie durch Ablagerungen von Müll (Hausmüll, abgelegene Kleidung etc.) zu verzeichnen.

Das gesamte Plangebiet stellt sich jedoch als strukturiert dar, sodass nicht alle Teile als versiegelt gelten. Diese Bereiche können vollständig die bereits angesprochenen Funktionen übernehmen.

Es ist zu beachten, dass das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik aufgrund der früheren industriellen Nutzung weiterhin als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt wird. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsstandort und Altablagerung gekennzeichnet. Folgender Hinweis ist nachrichtlich im rechtgültigen Bebauungsplan aufgeführt:

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert. In den Mischgebieten ist bei einer sensiblen Nutzung der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte nach dem Bundesbodenschutzgesetz bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Dies geht aus Luftbildauswertungen hervor. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle Nauen Nr. 20. Diese erfüllt gemäß der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan jedoch nicht die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 5 BbgDSchG.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Nach der hydrogeologischen Karte der DDR 0807-1/2, Nennhausen/Nauen, Maßstab 1:50.000 mit der Karte der Grundwassergefährdung und Karte der Grundwasserhydroisohypsen liegt das Grundwasser im nördlichen Bereich des Plangebiets als ungespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von < 20 % vor und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers liegt hier bei ca. > 2-5 m. Der südliche Bereich des Plangebiets (hier in etwa ab LIDL Markt) liegt als gespanntes Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen von > 80 % vor. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des Grundwasser liegt bei > 5-10 m. Das Plangebiet entwässert nach Norden ins Havelländische Luch.

Die Folge von Versiegelungen innerhalb des Plangebietes ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet. Durch Niederschlag anfallendes Schichtenwasser wird vermutlich in die nördlich befindlichen Niederungen des Havelländischen Luchs abfließen. Eine Grundwassergefährdung durch die Baumaßnahme ist somit wahrscheinlich auszuschließen.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/Luft

Das Land Brandenburg und damit auch die Stadt Nauen liegt zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Das Temperaturmittel im Januar (kältester Monat) liegt bei 0,9°C und im Juli (wärmster Monat) bei 19,1°C. Der durchschnittliche Niederschlag liegt mit etwa 170 Regentagen bei 581 mm im Jahr. In den Sommermonaten dominieren Winde aus Richtung West, Südwest. Die restliche Zeit des Jahres dominieren Westwinde oder West-Süd-Westwinde.

Das Mikroklima im Plangebiet wird durch die zusammenhängenden Vegetationsbereiche als auch durch die Versiegelung im Bereich der Gebäude, Wege und Anlagen bestimmt. Da die Vegetation im besiedelten Bereich zum Temperatúrausgleich beiträgt, kann aufgrund der Größe der Vegetationsflächen von einem relativ ausgeglichenen Klima im Gebiet ausgegangen werden. Belastungen bestehen durch Staubentwicklung, Heizungen etc. im bebauten Bereich als auch durch bestehenden Pkw-Verkehr durch die umgebende Infrastruktur. Diese Beeinträchtigungen werden durch eine Bebauung z.T. verstärkt.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Es gibt innerhalb des Plangebietes vegetative Bereiche mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Wertigkeit wird deshalb relativ hoch eingeschätzt, da sie zu den wenigen Struktur- bzw. Grünelementen im Plangebiet zählen, die einen Nahrungs- und Lebensraum für Tiere darstellen. Aufgrund der Lage am viel befahrenen Waldemardamm und an den Gleisanlagen der Deutschen Bahn ist

die Störanfälligkeit jedoch auch hier relativ hoch, sodass diese Biotope ersetzbar bzw. ausgleichbar sind.

Um diese Biotope aktuell genauer beschreiben zu können und die Wertigkeit zu bestätigen, wurde außerhalb der Vegetations- und Brutperiode bereits am 17.11.2014 sowie am 16.02.2015 eine Begehung des Gebietes vorgenommen. Eine hohe Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt daher die Fläche im Nordwesten des Plangebietes entlang des Waldemardamms. Diese ist als Biotoptyp 032002 – ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs mit einer Deckung bis zu 30 % zu beschreiben. Vorwiegend vorzufindende Gehölze sind Robinien (*Robinia pseudoacacia*) sowie Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) in verschiedenen Altersklassen vorzufinden. Weitere Pflanzen, die innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind, sind Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) sowie flächendeckend Brennnesseln (*Urtica*) als dichte Gehölzstruktur. Weiterhin befindet sich dort ein verbreitetes Graslandgebiet, welches zu größten Teil noch von Gehölzbewuchs frei ist. Dominierend vorzufinden ist dort die Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*).

Weitere aus vegetationsökologischer Sicht wertvolle Bereiche stellen die Straßenbäume am Waldemardamm und entlang des Bredower Weges dar. Dort befinden sich Gemeine Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie Linden (*Thilia spec.*), welche durch ihre Altersstruktur zu erwähnen sind. Weitere imposante Linden sowie Platanen (*Platanus spec.*) befinden sich im Südwesten des Plangebietes Waldemardamm, Ecke Bredower Weg und müssen an dieser Stelle ebenfalls benannt werden.

Innerhalb der zum Wohnen genutzten Bereiche befinden sich weiterhin Pflanzen, die im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung angepflanzt wurden, wie z. B. Blaufichte (*Picea pungens*), Tannen (*Abies spec.*), Koniferen (*Coniferales spec.*), Birken (*Betula spec.*), Weiden (*Salix spec.*) etc.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht gefunden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Durch die Anpassung der Festsetzung zur Gestaltung der Dachformen innerhalb des Mischgebietes ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Schutzgüter Vegetation und Tierwelt und sind daher von einer negativen Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als anthropogen sehr stark geprägt zu bezeichnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich sowohl Gewerbeflächen, Lagerhallen bzw. auch Gebäude, die zur Wohnnutzung oder im Rahmen von Arbeitstätigkeiten dienen. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden stellen sich als geschotterte, gepflasterte bzw. betonierte Flächen ohne Funktion und Zusammenhang dar. Als Ausgleich dazu befinden sich weiterhin verwilderte Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes, die jedoch durch vermehrte illegale Müllablagerung beeinträchtigt sind.

Insgesamt wird für die Entwicklung einer städtebaulich ansprechenden Gesamterscheinung des Plangebietes die Vorschrift aus städtebaulicher Sicht als nicht mehr erforderlich angesehen, da das Gebiet eine sehr inhomogene Bebauung unterschiedlicher Baustile und -phasen aufweist und aus Sicht der Stadtentwicklung auch die Errichtung zeitgemäßer Gebäudetypen mit Flachdächern in der Ortslage

ermöglicht werden sollten. Zusätzlich wurde bisher keine Bebauung in diesem Änderungsbereich vorgenommen, an die sich eine weitere Bebauung anpassen müsste.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine daher negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Gebäude der ehemaligen Zuckerfabrik. Vier von ihnen sind als Einzeldenkmale in der Liste der Denkmale des Landkreises Havelland eingetragen: das alte Verwaltungsgebäude, das Trocknungsgebäude, das Direktorenwohnhaus mit Kronleuchter in der Eingangshalle und das Verwaltungsgebäude mit Deckenleuchten, Kronleuchter und Konferenztisch. Die Gebäude wurden 1888/1889 errichtet. Das repräsentative Verwaltungsgebäude wurde mit Walmdach und Schaufassade sowie mit Bauschmuck am Mittelrisalit errichtet. Das Trocknungsgebäude entstand in den 1930er Jahren als klinkerverblendeter Stahlskelettbau mit Flachdach und wuchtigem Turm. Die Gebäude werden heute als Gewerbe- bzw. Wohngebäude genutzt.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wird in diesem Zusammenhang auf die Erlaubnispflicht nach § 9 BbgDSchG hingewiesen. Bei Vorhaben im Sichtbereich der Baudenkmale können Belange des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes im Rahmen der Genehmigungsplanung geltend gemacht werden.

Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle Nauen Nr. 20. Diese erfüllt gemäß der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan jedoch nicht die Tatbestandsvoraussetzungen an ein Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 5 BbgDSchG.

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

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

Durch die Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Durch die Planänderung werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachform gestrichen, von der Teile der festgesetzten Mischgebiete im Westen und Süden des Plangebiets entlang der Erschließungsstraßen Waldemardamm und Bredower Weg betroffen sind. Dadurch entfällt eine gestalterische Reglementierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Mit der Vereinfachung der Gestaltungsregelung werden für die nachgeordnete Planung einzelner Bauvorhaben zusätzliche Gestaltungsräume geschaffen. Die ortstypische Baustruktur wird nicht beeinträchtigt, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht bzw. verändert wird.

Eine großzügige Durchgrünung des Plangebiets wird auch zukünftig durch die Gliederung der überbaubaren Flächen und die festgesetzten grünorderischen Maßnahmen gesichert.

Durch die Planänderung ist mit keinem Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen.

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