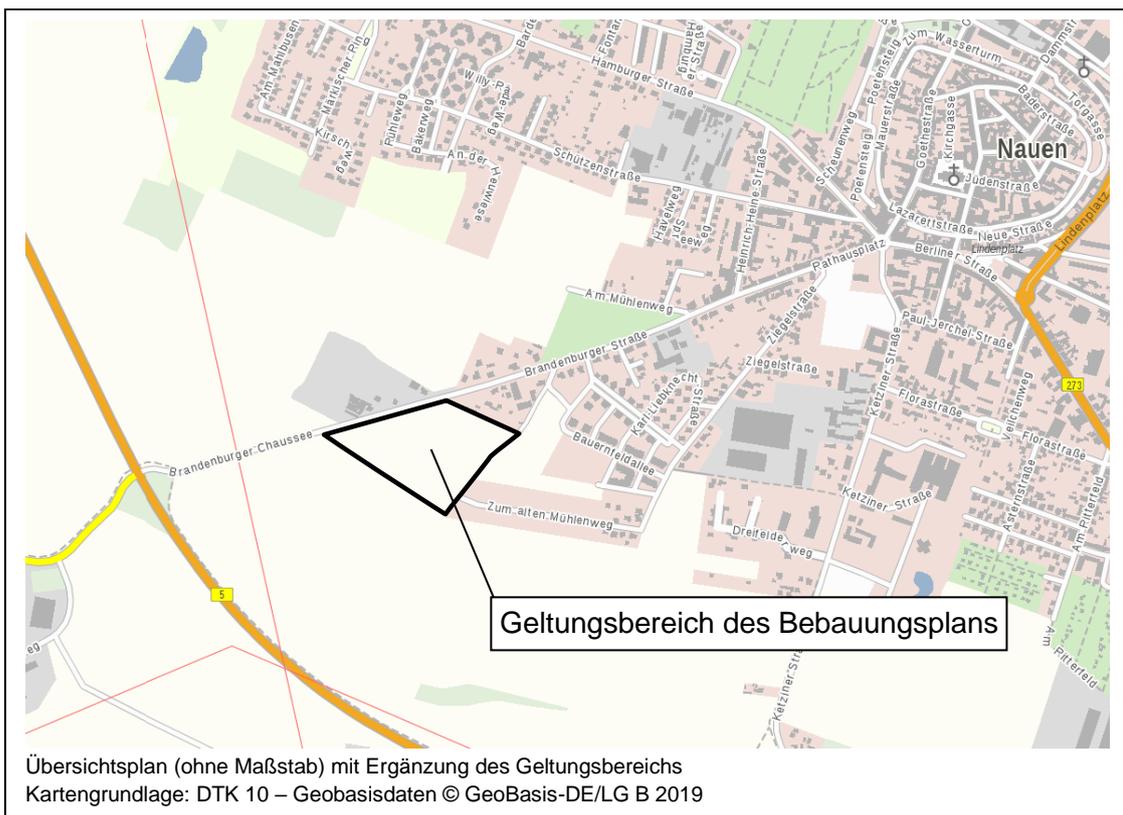


STADT NAUEN

Begründung zum Bebauungsplan „Brandenburger Straße“



Planungsstand: Satzungsfassung

Planbereich: Gemarkung Nauen
Flur 21
Flurstücke 35 (teilw.), 258, 260, 262

Impressum: Stadt Nauen
Rathausplatz 1
14641 Nauen

Auftraggeber: Agro Biogas Projektentwicklungs- und
Betriebsführungs- GmbH
Brandenburger Chaussee 19
14641 Nauen OT Neukammer

Planungsbüro:



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	4
1.1. Rechtsgrundlagen	4
1.2. Plangrundlage.....	4
1.3. Veranlassung und Ziel.....	4
1.3.1. Planerfordernis	4
1.3.2. Ziele des Bebauungsplanes	5
1.3.3. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan	6
1.3.4. Bisheriges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Nauen	6
1.4. Einfügung in übergeordnete Planungen	7
1.5. Beschreibung des Plangebietes	15
1.5.1. Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung.....	15
1.5.2. Altlastensituation und Bodenschutz	15
1.5.3. Kampfmittelbelastung	15
1.5.4. Bodendenkmalschutz	15
1.6. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
2. Städtebauliche Planung	22
2.1. Art der baulichen Nutzung	22
2.2. Maß der baulichen Nutzung	27
2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	31
2.4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO	33
2.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg).....	33
2.6. Öffentliche Grünfläche	33
2.7. Private Grünflächen.....	34
2.8. Immissionsschutz.....	34
2.9. Erschließung.....	38
2.9.1. Verkehr	38
2.9.2. Ver- und Entsorgung	40
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	47

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

1.2. Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient der amtliche Lageplan (Stand: 06.11.2018) des ÖbVI Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

Diese Plangrundlagen sind hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

1.3. Veranlassung und Ziel

1.3.1. Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 28.10.2019 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ für den Bereich der Gemarkung Nauen, Flur 21, Flurstücke 35 (tlw.), 258, 260 und 262 gefasst.

Ein privater Investor beabsichtigt, auf der Fläche am südwestlichen Rand der Stadt Nauen ein Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser als Einzelgebäude, Reihen- oder Doppelhäuser, mit einem angelagerten Zentrum zur Nahversorgung zu etablieren.

Ziel der Planung ist demnach die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnen (WA 1-4) sowie die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Gebiet liegt planungsrechtlich derzeit gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Das Vorhaben ist somit nicht genehmigungsfähig. Um das Vorhaben verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Das Vorhaben lässt sich teilweise aus den Festlegungen des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen und Ortsteile entwickeln. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den südwestlichen Teil des Plangebietes, welcher derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Stadt Nauen hat in der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans für die „Kernstadt Nauen“ im Aufstellungsbeschluss gefasst. Demnach ist eine Anpassung des FNP der Stadt Nauen und Ortsteile an die beabsichtigte Planung des Investors vorgesehen bzw. soll sich der Bebauungsplan aus der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans entwickeln.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3.2. Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine ortsbildverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum und ein möglichst hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Als generelle Planungsziele werden die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung des Nahversorgungszentrums und für die Wohngebiete (WA 1-4) definiert. Dafür gelten vor allem folgende Prämissen:

- Festsetzung von Teilen des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA 1-4);
- Festsetzung eines Teils des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum;

- Festsetzung von Art, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB;
- Ermittlung umweltrelevanter Auswirkungen;
- Ermittlung weiterer Belange unter Mitwirkung der berührten Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und deren Berücksichtigung nach Abwägung in der Planung.

1.3.3. Bisheriges Verfahren zum Bebauungsplan

- Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 28.10.2019
- Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen am 18.11.2019 (25. Jahrgang, Nr. 4)
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Nauen am 13.01.2020 (Jahrgang 27, Nr. 1)
- öffentliche Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.01.2020 bis 28.02.2020
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.01.2020 bis 28.02.2020
- Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020
- Bekanntmachung über den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nauen am 16.11.2020 (27. Jahrgang, Nr. 6)
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 07.01.2021
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.10.2020 bis einschließlich 28.11.2020

1.3.4. Bisheriges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Nauen

- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Bitte um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2018
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 09.09.2019
- Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen am 30.09.2019 (26. Jahrgang, Nr. 6)
- Bekanntmachung der Offenlage des Vorentwurfs im Amtsblatt der Stadt Nauen am 18.11.2019 (26. Jahrgang, Nr. 7)
- öffentliche Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.11.2019 bis einschließlich 24.01.2020

- Beschluss über die Offenlage des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.10.2020
- öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 07.01.2021

1.4. Einfügung in übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Nauen ergeben sich die Ziele der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Laut der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ist die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst (Stellungnahme vom 20.02.2020, Gesch.-Z.: GL5.4-46155-006-0053/2020). Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu beachten bzw. gültig.

LEP HR Z 1.1: Die Stadt Nauen gehört zum ergänzenden Strukturraum „weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

LEPro 2007 § 5 Abs. 1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

LEPro 2007 § 5 Abs. 4 (G): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

LEP HR Z 2.6: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Berücksichtigung in der Planung: Die Stadt Nauen ist ein Mittelzentrum und somit Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

LEP HR Z 2.7: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot)

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet.

LEP HR G 2.11: Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet. Durch das Nahversorgungszentrum wird in den Hauptwarensortimenten keine signifikante Kaufkraftbindung und Marktaberschöpfung innerhalb des Markteinzugsgebietes verursacht (s. Machbarkeitsstudie).

LEP HR Z 2.13 Abs. 1: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

Berücksichtigung in der Planung: Kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Der geplante Standort befindet sich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Nauen, wird aber dennoch durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg als Vorhaben der Nahversorgung im Sinne des LEP HR bewertet (vgl. Stellungnahme vom 20.02.2020, Gesch.-Z.: GL5.4-46155-006-0053/2020). Zusätzlich sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig (vgl. Z 2.13 Abs. 2 LEP HR) und der Standort wird durch die Stadt Nauen zur Versorgung der zukünftigen Bewohner der „Kernstadterweiterung Süd“ befürwortet.

LEP HR Z 2.13 Abs. 2: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Berücksichtigung in der Planung: Kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

LEP HR Z 3.6 Abs. 1: Nauen ist ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum.

LEP HR Z 3.6 Abs. 4: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

LEPro 2007 § 5 Abs. 1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

LEPro 2007 § 5 Abs. 3 Satz 1 (G): Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet.

LEP HR G 5.1 Abs 1: Die Siedlungsentwicklung soll [...] unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ grenzt nordwestlich die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Brandenburger Straße“ an und das Plangebiet ist somit hinreichend für den Individualverkehr erschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt westlich und östlich an bestehende oder zukünftige Bebauung der Stadt Nauen an und soll in seiner Umsetzung die südliche Bebauungsgrenze der Stadt Nauen herausbilden. Es ist kein Widerspruch zu dem Grundsatz der Raumordnung zu erkennen.

LEP HR G 5.1 Abs. 2: Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet, da ein Wohngebiet zusammen mit einem Nahversorgungszentrum für die ortsansässige Bevölkerung entsteht.

LEP HR Z 5.2 Abs. 1: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Berücksichtigung in der Planung: Kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet grenzt an den Siedlungsbereich der Stadt Nauen an und es soll ein wesentlicher Teil der Stadterweiterung Süd geschaffen werden. Dieser Teil der Kernstadterweiterung umfasst den Bereich zwischen der Brandenburger Straße und der Ketziner Straße.

LEP HR Z 5.6 Abs. 2: Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

LEP HR Z 5.6 Abs. 3: In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Berücksichtigung in der Planung: Kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Das Vorhaben dient der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Mittelzentrum Nauen.

LEPro 2007 § 6 Abs. 1 (G): Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet. Den Anforderungen des Natur- und Klimaschutzes wird über entsprechende Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie über die grünordnerischen Festsetzungen im B-Plan Rechnung getragen.

LEPro 2007 § 6 Abs. 2 (G): Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet. Der Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ soll die Herausbildung des südwestlichen Ortsrands der Kernstadt beinhalten. Eine Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen wird vermieden. Eine Zerschneidung durch eine bandartige Infrastruktur findet nicht statt.

LEP HR G 6.1 Abs. 1: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Berücksichtigung in der Planung: Der Grundsatz ist in der Planung beachtet.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. (Stellungnahme vom 18.02.2020, Az.: 5nz_8894_xh)

Aufgrund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24.Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere die folgenden textlichen und zeichnerischen Festlegungen treffen:

- Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- vorbeugender Hochwasserschutz,
- räumliche Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- landwirtschaftliche Bodennutzung und
- Freiraum.

Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft stellt mit dem Runderlass über die bauplanungsrechtliche und raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass - vom 17.06.2014 die behördliche Auffassung zu Fragen der baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Planung und Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausführlich dar.

Der Erlass ist für Vorhaben der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe anzuwenden. Da Vorhaben, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst sind, einem Sonderregime stets unterstehen und ein qualifiziertes Abstimmungsbedürfnis im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB auslösen, sind Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Grundsatz immer erforderlich. Dabei kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Kommunen und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn:

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“
- sowie städtebaulich integriert ist.

Der Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ steht in Übereinstimmung mit den Aussagen und Anforderungen des Einzelhandelserlasses. Die weiteren Anforderungen des Einzelhandelserlasses werden beachtet.

- ➔ Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Planungsziele in Übereinstimmung mit den überörtlichen Entwicklungsabsichten stehen. Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu erkennen.

Gemeindliche Pläne

Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile

Weiterhin sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln bzw. ist der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren zu ändern oder zu ergänzen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile stellt die Fläche im nördlichen Bereich als Potentialfläche „Gemischte Baufläche“ sowie als „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und im weiteren Verlauf Richtung Süden als landwirtschaftliche Fläche dar.

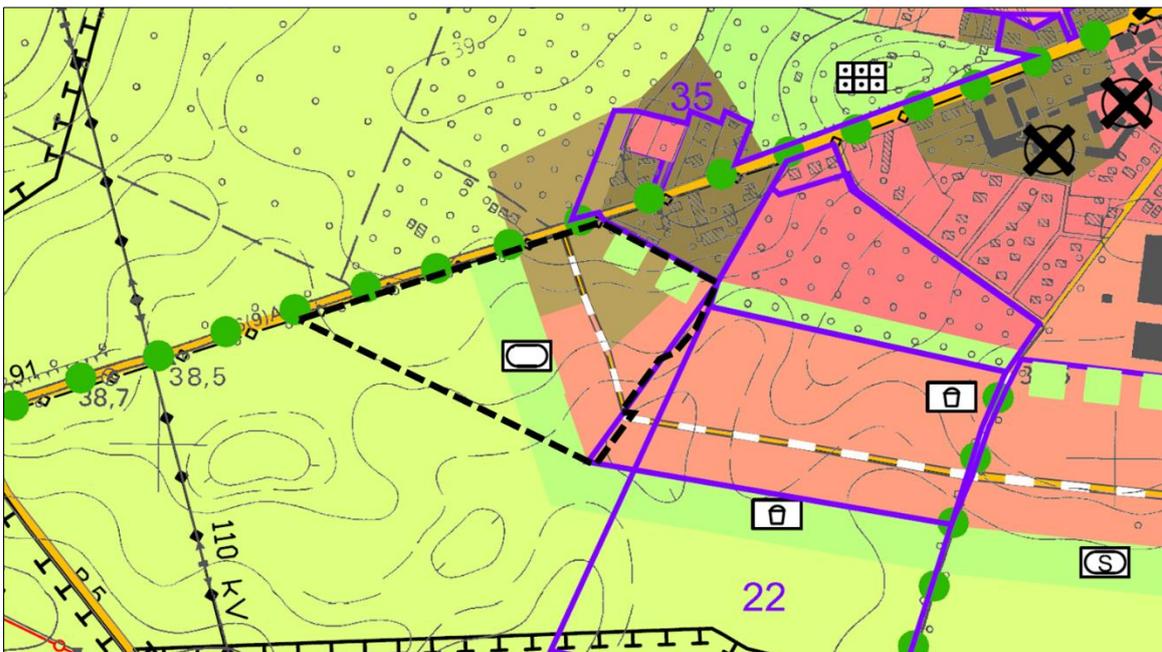


Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Nauen mit Umgrenzung des Plangebietes

Für den Bereich der Kernstadt Nauen läuft derzeit ein Änderungsverfahren. Zum Vorentwurf und zum Entwurf sind die Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) bereits beteiligt worden und auch die nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB geregelte Beteiligung der Öffentlichkeit ist erfolgt. Der Vorentwurf sowie der Entwurf beinhalten auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“, so dass bis Abschluss des Bebauungsplanverfahrens dieser vermutlich aus dem FNP entwickelt werden kann. Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich mit Stand Dezember 2020 im Status Satzungsfassung. Die Flächennutzungsplanänderung befindet sich derzeit im Stand Entwurf und wird daher nicht zeitgleich mit Bebauungsplan als Satzung beschlossen, d. h.

der Bebauungsplan ist zur Genehmigung bei der oberen höheren Verwaltungsbehörde einzureichen. Die Inhalte des Änderungsentwurfes zum Flächennutzungsplan sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans jedoch bereits so weit konkretisiert, dass schon jetzt im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB angenommen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen (März 2010) und der Bebauungsplan „Einzelhandel“ (März 2010) umfassen das Kerneinzugsgebiet der Stadt Nauen sowie das weitere Einzugsgebiet, den mittelzentralen Versorgungsbereich.

Im Folgenden wird aus der Abwägung der bulwiengesa zur Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK) vom 28.02.2020 zitiert:

„Das in Rede stehende Vorhaben soll an einem ausreichend dimensionierten und konfliktfrei erschließbaren Standort bei gleichzeitig angemessener Siedlungseinbettung wie Verkehrsorientierung sowohl die Nahversorgung in einem kurz- bis mittelfristig erheblich wachsenden bzw. in der Neuentwicklung befindlichen Wohnquartier in bestmöglicher Qualität und in bestmöglichem Versorgungsumfang sicherstellen, als auch einen Beitrag zu einer mittelzentral angemessenen Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs für Bewohner des gesamten weiteren Stadtgebiet und des anrechenbaren Einzugsgebietes leisten. Hierbei ergänzt es bewusst das innerstädtische Angebot in der Stadt Nauen. In der Innenstadt kann eine vergleichbare Verkaufsfläche auf absehbare Zeit nicht geschaffen werden. Die Innenstadt kann hinsichtlich ihrer Ausstattung für nahversorgungsrelevante Anbieter, insbesondere des Typs Vollsortimenter, nach der erfolgreichen Restrukturierung des Nauener Karrees als "ausentwickelt" gelten.

Die Beurteilung der Siedlungsintegration des geplanten Nahversorgungszentrums erfolgt im Kontext der den Standort umgebenden Wohnungsbauentwicklung. Aktuell erreicht der Standort rund 940 Einwohner in einer fußläufigen 10-Minuten-Gehisochrone, welche entlang der L 91 max. knapp 1.000 Meter vom Standort ausgreift. Diese Situation hat keinen Bestand. Innerhalb eines 700 m Umgriffs um den Standort sind nicht nur insgesamt ca. 450 Wohneinheiten mit ca. 1.000 Einwohnern kurzfristig in der Entwicklung/bereits im Bau¹, sondern neue tangentielle Verkehrsverbindung in die Achsenzwischenräume beiderseits der L91 Brandenburger Straße stellen auch Verbindungen in Wohnquartiere her, die bisher von den Nachbarachsen Hamburger Straße/Schützenstraße und Ketziner Straße erschlossen worden sind, und die rund 600-700 bereits vorhandene Einwohner auch fußläufig an den Standort anschließen. Mittel- und längerfristig ist nördlich der Brandenburger Straße gemäß des geänderten FNP zudem mit weiterer Wohnungsbautätigkeit rechnen. Bis zum möglichen Markteintritt des Vorhabens ab ca. 2021 sind insoweit per Saldo voraussichtlich etwa 2.500 - 3.000 Einwohner einem auch

¹ Inkludiert: Gartenstadt Nauen 70 WE, Westliche Brandenburger Str. 32 WE, Parkpromenade 130 WE, Mühlenstücken BA 1+2 130 WE, Ketziner Straße (Westseite) 100 WE.

fußläufig erreichbaren Nahbereich zuzuordnen. Damit verfügt der Standort perspektivisch über eine für kleinstädtische Verhältnisse gute Siedlungshinwendung und ist voll ausreichend integriert. Unmittelbar benachbart zum Projektgrundstück entsteht ein Knotenpunkt, an dem die Brandenburger Straße mit beidseitig abgehenden Erschließungsstraßen verknüpft wird.

Das vollständige Ziel 3 des Einzelhandelskonzeptes lautet:

"Zentrale Zielstellung des Konzepts ist die Stärkung der Altstadt in ihrer Funktion als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum. Die bestehenden Einzelhandelskonzentrationen in der Altstadt sind zu schützen und zu entwickeln. Das Angebot muss erweitert, verdichtet und qualifiziert werden. Ebenfalls sind die ergänzenden innenstadttypischen Dienstleistungsangebote zu stärken. Die historische Innenstadt ist im Sinne eines funktionsfähigen Stadtzentrums mit einem hohen Anteil an Einzelhandelsflächen weiter zu entwickeln. Die Altstadt soll sich im Wettbewerb mit den übrigen Wettbewerbsstandorten des Stadtgebiets deutlich hervorheben".

Das Ziel hebt die multifunktionale, über den Handel hinausgehende Zentralfunktion der Innenstadt hervor. Der Zentrumscharakter wird durch einen solitären Lebensmittelmarkt nicht substanziell angegriffen. Hinzu kommt, dass eine mittelzentrale Innenstadt zwar ein umfassendes Nahversorgungsangebot bereitstellen muss, um funktionieren zu können, jedoch hierzu nicht unbedingt den größten und marktführenden Lebensmittelmarkt der Stadt beherbergen muss - jedenfalls nicht, wenn er dort, wie im Falle Nauen, in einer dem Gesamtstandort und seiner Versorgungsangabe angemessenen Dimensionierung gar nicht untergebracht werden könnte. Das Vorhaben vermeidet durch eine 90-%ige Sortimentsbeschränkung auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, einen Verzicht auf umgebende zusätzliche Fachmärkte und stattdessen eine bewusste Reduktion auf einzelne markttypische Konzessionäre (Backshop/Cafe/Tabakwaren und dergl.) bewusst jeden Warenhauscharakter und jede Clusterbildung, die in Konkurrenz zur Innenstadt als Geschäftszentrum treten könnte. Die Innenstadt hat sich seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2009/2010 u.a. durch die erfolgreiche Restrukturierung des Nauener Karrees nebst Wiederansiedlung eines Vollsortimenters positiv entwickelt und verfügt mit einem Cluster aus Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt und Fachhandel zwar nicht über den marktführenden Einzelanbieter für periodischen Bedarf, ist und bleibt jedoch der marktführende Standort für das gesamte nahversorgungsrelevante Sortiment. Vergleiche hierzu auch Tabellen „Ausgangslage“ und „Mittelfristprognose nach Markteintritt Planvorhaben und Umsetzung der aktuell eingeleiteten Wohnungsbauvorhaben“ in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa.

Die Versorgungsfunktion der Innenstadt mit "zentrenrelevanten" Sortimenten wird durch das Vorhaben nicht berührt. Dadurch, dass mit dem Vorhaben eine leistungsstarke Angebotsalternative für ein umfassendes Vollsortiment geschaffen wird, wird jedoch tendenziell die periodische (d. h. regelmäßige) Einkaufsorientierung auf Nauen v.a. auch aus den Vororten und dem Umland gestärkt und dadurch die Chance erhöht, dass ergänzende Nonfood-Käufe sowie auch die Inanspruchnahme von Dienstleistungen ebenfalls vor Ort - vorzugsweise der Nauener Innenstadt - und nicht einkaufsbegleitend zu periodischen Versorgungskäufen an regionalen Fachmarktstandorten wie dem Havelpark vorgenommen werden.

Das vollständige Ziel 4 des Einzelhandelskonzeptes lautet:

"Das Konzept definiert den zentralen Versorgungsbereich im Nauener Stadtgebiet abschließend. Dort ist Einzelhandel jeder Art zulässig. Auf der Grundlage weiterer zulässiger Einzelhandelsstandorte soll gewährleistet werden, dass die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile langfristig gesichert ist. Die Nahversorgung umfasst Güter des kurzfristigen Bedarfs – insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Ziel ist es, eine wohnungsnah und daher auch fußläufige und weitgehend flächendeckende Versorgung zu ermöglichen. Dafür sind ergänzende Versorgungsstandorte zu identifizieren."

Das Vorhaben dient der Nahversorgung der anliegenden Bevölkerung sowie darüber hinaus in Ergänzung zu den jeweiligen gebietsbezogenen Nahversorgern sowie im Wettbewerb mit dem vorhandenen Ergänzungsstandort Luchcenter aller Haushalte der Stadt und des zurechenbaren Umlands mit einem umfassenden Lebensmittelsortiment, dessen Tiefe über das Angebot quartiersbezogener Nahversorger hinausgeht. Kurz- bis mittelfristig werden dabei im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens etwa 2.500 - 3.000 Menschen leben. Gleichwohl ist eine Ableitung der Dimensionierung aus dem fußläufigen Nahbereich nicht intendiert, weil die Versorgungsfunktion des Planvorhabens das gesamte Stadtgebiet und auch das zurechenbare Umland einschließt. Es ergänzt hier das übrige Nahversorgungsnetz um eine mittelzentral wirksame Großfläche und es ergänzt ebenso die Innenstadt, in der ein solcher Betrieb nicht untergebracht werden kann.

Fazit:

Das Einzelhandelskonzept 2010 wurde unter den Vorzeichen einer bis dato rückläufigen und sich perspektivisch stabilisierenden Einwohnerentwicklung erstellt. Die Nauener Innenstadt stellte sich 2010 ebenfalls schwächer dar als derzeit, u.a., weil damals strukturelle Mängel des Nauener Karrees zum Verlust des innerstädtischen Vollsortimenters führten. Zwischenzeitlich drehten die Einwohnerentwicklung und Perspektive in ein signifikantes Wachstum und eröffnen erhebliche Tragfähigkeitsreserven. Auch die Innenstadt ist derzeit zumindest im nahversorgungsrelevanten Sortiment nach einer erfolgreichen Restrukturierung des Karrees nebst Wiederansiedlung eines Vollsortimenters marktfähig aufgestellt. Andererseits sind ihre Ausbaureserven für eine weitere Großfläche erschöpft. An der Brandenburger Straße ist ein geeigneter Standort gefunden, um gleichzeitig eine vorhandene Deckungslücke der Nahversorgung zu schließen und die wohnungsnah Versorgung der künftig dort lebenden Bevölkerung sicherzustellen und ebenso einen Beitrag zum mittelzentral wirksamen Einzelhandelsangebot der Stadt zu schaffen, ohne dabei das innerstädtische Geschäftszentrum zu beeinträchtigen.

Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen und die Inhalte des Bebauungsplans „Einzelhandel“ werden beachtet. Es sind keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nauen und der Nachbargemeinden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ zu erwarten.“

1.5. Beschreibung des Plangebietes

1.5.1. Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 41.560 m² und liegt, ca. 1,2 km vom Stadtzentrum entfernt, am Westrand der Stadt Nauen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die öffentliche Verkehrsfläche "Brandenburger Straße". Entlang der „Brandenburger Straße“ befindet sich Einfamilienhausbebauung. Östlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang des weiteren Verlaufs der Brandenburger Straße sowie der neuen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Parkpromenade“ und der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Mühlenstücke“ an. Südöstlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang der Straße „Zum alten Mühlenweg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „SWB-1“ verlängerte Ziegelstraße an. Im Süden und Südwesten grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

1.5.2. Altlastensituation und Bodenschutz

Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Havelland registriert. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. (Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 28.02.2020, Az.: 63.3-00265-20)

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

1.5.3. Kampfmittelbelastung

Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. (Stellungnahme Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.02.2020, Gesch.-Z.: 202009730000)

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die neuen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.5.4. Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht werden keine Einwände oder Bedenken geltend gemacht. (Stellungnahme Landkreis

Havelland, untere Denkmalschutzbehörde vom 28.02.2020, Az.: 63.3-00265-20 und Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege vom 30.01.2020, Gesch.-Z.: PRH-38,2020)

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 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.

1.6. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Aktuell wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile ist der südwestliche Teilbereich ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB ausgewiesen. Ungeachtet der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans für die Kernstadt Nauen (Aufstellungsbeschluss vom 09.09.2019), die den Geltungsbereich als Sonderbaufläche sowie als Wohnbaufläche vorsieht, ist die Umwandlung bisher landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Notwendigkeit neuer Bauflächen in der Kernstadt Nauen und ihren Ortsteilen und somit auch für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aus mehreren Gründen.

Zum einen ist es die landesplanerische Zielsetzung, dass die zentralen Orte „in der zweiten Reihe“, zu denen auch die Stadt Nauen gehört, in besonderem Maße den Wachstumsdruck im Berliner Umland abfedern. Gemäß Grundsatz G 5.8 LEP HR sollen wachstumsbedingte Bedarfe in diesen Zentren besondere Berücksichtigung finden. Vorrangig sollen Siedlungsflächen für die Wohnraumversorgung im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Die Stadt Nauen stellt sich dieser landesplanerischen Herausforderung, nicht zuletzt, da bereits seit 2013 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen ist. Die Stadt Nauen hatte nach Angaben des Bürgerbüros der Stadt zum 30.06.2019 insgesamt 18.485 Einwohner. Dies sind 15,1% mehr als 1990, 9,9% mehr als 2003, dem Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform, und 9,1% mehr als 2013. Innerhalb der letzten 5 ½ Jahre ist die Bevölkerungszahl Nauens um absolut 1.535 Personen gestiegen.

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg (LBV, Berichte der Raumbewertung, 2018) geht bis 2030 von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung im Berliner Umland aus. Auch wenn die Nauen nicht zu dieser Raumkategorie gehört, sondern nur direkt westlich angrenzend liegt, geht die Stadt Nauen davon aus, dass sie von dieser Entwicklung ebenfalls profitieren wird. Dies zeigt bereits die oben dargestellte tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. In der Untersuchung des LBV wird dann auch der Stadt Nauen ein Wachstum bis 2030 (gegenüber 2016) von 9,4% attestiert. Die Bevölkerungsprognose des LBV geht davon aus, dass Nauen im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von 19.066 hat – eine Zahl, die nach Einschätzung der Stadt Nauen bereits 2020 überschritten werden dürfte.

Die Stadt Nauen geht in den weiteren Überlegungen davon aus, dass 2030 eine Einwohnerzahl von (mindestens) 25.000 erreicht werden wird. Diese Zielgröße wird im derzeit diskutierten Leitbild angenommen. Die Planungen der Stadt Nauen, insbesondere im derzeit im Verfahren befindlichen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, sind darauf ausgerichtet.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nauen ist in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich. Die Kernstadt Nauen hat mit 11.814 Einwohnern (alle Angaben zu

aktuellen Einwohnerzahlen beziehen sich auf den Stichtag 30.06.2019, Angaben des Bürgerbüros Stadt Nauen) einen Bevölkerungszuwachs seit 1990 von 27,4% zu verzeichnen. Auch bezogen auf das Jahr der Gemeindegebietsreform 2003 ist die Entwicklung mit +14,6% sehr positiv. Damit leben derzeit 64% der Gesamtbevölkerung in der Kernstadt Nauen und dementsprechend 36% (6.671 Einw.) in den Ortsteilen.

Diese Verteilung der Gesamtbevölkerung auf die Kernstadt und die Ortsteile wird sich bis 2030 aufgrund des allgemeinen Trends des Zuzugs in die Städte nach Einschätzung der Stadt Nauen auf 70 : 30 erhöhen. Bei einer Zielgröße von bis zu 25.000 erwartet die Stadt Nauen ein Wachstum von + 6.500 Menschen gegenüber dem Stand 30.06.2019. Entsprechend der geschätzten Verteilung könnten 2030 demnach 17.500 Menschen in der Kernstadt leben, ein Zuwachs von ca. 5.700 Menschen. In den Ortsteilen werden dann 7.500 Menschen leben, ein Zuwachs von ca. 830. Diese Schätzungen sind die Grundlage der folgenden Überlegungen.

Hier die zusammengefassten Annahmen zur Bevölkerungsprognose:

	Bevölkerung	Prognose	Zuwachs		LBV-
	Stand:	2030	2019 – 2030	In %	Prognose
	30.06.2019				für 2030
Nauen, gesamt	18.485	25.000	+ 6.515	+35%	19.006
Kernstadt	11.814	17.500	+ 5.686	+48%	
Ortsteile	6.671	7.500	+ 829	+12%	

Den Annahmen der Stadt Nauen liegt die Erwartung zugrunde, dass der starke Zuzug nach Berlin und Potsdam anhält und damit der Bevölkerungsdruck auf das Umland bis in die Städte der 2. Reihe zunehmen wird.

Da der bisher einzige Haltepunkt im Schienenpersonennahverkehr auf dem Gebiet der Stadt Nauen der Bahnhof Nauen ist, soll sich die Wohnungsflächenentwicklung in den nächsten Jahren auf die Kernstadt konzentrieren. Schwerpunkte der Stadtentwicklung werden dabei die Stadterweiterung Süd zwischen Brandenburger Straße, Ziegelstraße und Ketziner Straße, ca. 2 km südlich des Bahnhofs Nauen sowie das nördliche Bahnhofsquartier zwischen der Straße „Am Schlangenhorst“ und der „Ludwig-Jahn-Straße“ (ca. 350 m nordöstlich des Bahnhofs) sein. Im Bereich der Stadterweiterung Süd sind derzeit mehrere Baugebiete in der Realisierung und weitere Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren. Parallel wird derzeit der Flächennutzungsplan für die Kernstadt Nauen überarbeitet, der die verschiedenen Entwicklungsschwerpunkte der Wohnflächenentwicklung koordinieren wird.

Eine Wohnflächenentwicklung nur fokussiert auf das nähere Umfeld des Bahnhofs Nauen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich. Zum einen besteht beiderseits der Bahnstrecke eine sehr heterogene Eigentümerstruktur mit Kleingärten und Wochenendhäusern südlich des Bahnhofs und verschiedenen Gewerbebetrieben nördlich

des Bahnhofs. Zum anderen liegen diese Bereiche bereits in der Landschaftseinheit des Nauener Luchs mit hohen Grundwasserständen und eher schlechtem Baugrund. Es ist daher nicht überraschend, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan seit Anfang der 1990er Jahre dargestellte Wohnbaufläche zwischen der Spandauer Straße / Lange Gasse und dem Bahnhofsvorplatz bis heute keiner Wohnbauentwicklung zugeführt werden konnte. Die Zielstellung des LEP HR, als Stadt in der zweiten Reihe eine Entlastungsfunktion für Berlin und das Berliner Umland auszuüben, kann der Stadt Nauen daher im direkten Bahnhofsumfeld nur bedingt gelingen.

Es ist daher auf die unbebauten, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der derzeitigen Siedlungskante im Süden der Kernstadt und der Ortsumgehung der Bundesstraße B 5 auszuweichen. Dort konnten seit 2018 mehrere Vorhabenträger gewonnen werden, die Wohnungsbauentwicklung mit der entsprechenden Erschließung in Abstimmung mit der Stadt Nauen vorzubereiten. So ist der Bebauungsplan „Wohnbebauung Brandenburger Straße“ Bestandteil der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung (vorbereitende Bauleitplanung) avisierten Stadterweiterung Süd, zu dessen Zweck landwirtschaftliche Flächen umgenutzt werden.

Die folgende Abbildung fasst die verschiedenen Baugebiete / Bebauungsplangebiete in der Stadterweiterung Süd zusammen.

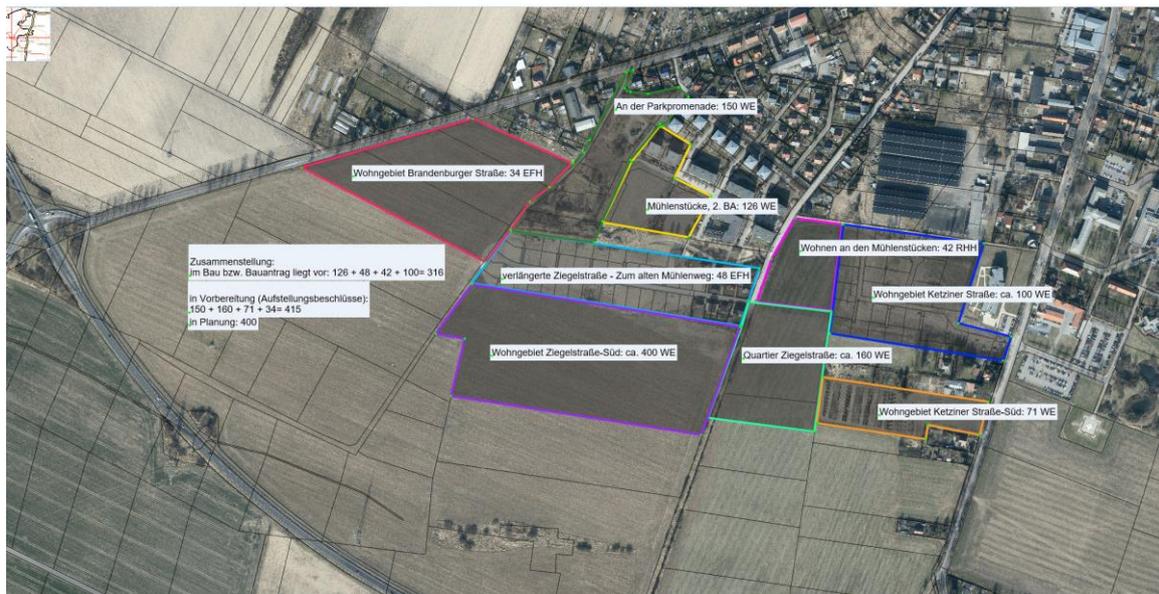


Abbildung 2: Darstellung der Stadterweiterung Süd: Planungsstand (10/2019) mit Markierung des Geltungsbereichs des B-Plans „Brandenburger Straße“ in rot

In den Schwerpunktbereichen nördlich des Bahnhofs Nauen und in der Stadterweiterung Süd werden bis Mitte dieses Jahrzehnts ca. 1.800 Wohnungen in unterschiedlichster Bauweise neu entstehen und damit Wohnraum für ca. 3.700 Menschen schaffen (siehe tabellarische Auflistung unten). Damit werden bereits knapp 2/3 des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Kernstadt allein in diesen Teilgebieten bis ca. 2025 erreicht werden.

Da derzeit weitere Baugebiete in der Umsetzung sind und auch Nachverdichtungspotentiale bestehen ist klar zu erwarten, dass die Bevölkerungsentwicklung nach 2025 deutlich weniger dynamisch verlaufen wird als in der 1. Hälfte des Jahrzehnts. Bei einem prognostizierten Bevölkerungsanstieg in der Kernstadt bis 2030 um 5.700 Menschen bestehen nach Realisierung der genannten Schwerpunktgebiete noch Entwicklungserwartungen von ca. 2.000 Menschen. Davon werden nach Einschätzung der Stadt Nauen maximal 500 bis 2025 durch die Fertigstellung bereits in Realisierung befindlicher Baugebiete (z.B. „Gartenstadt Nauen“) und Nachverdichtungen (z.B. in der Altstadt: Goethestraße, Wallgasse) Wohnraum finden. Damit bleibt für die Zeit nach 2025 noch eine Entwicklungserwartung von + 1.500 Menschen für die Kernstadt.

Die Stadt Nauen stellt durch verschiedene Maßnahmen sicher, dass die notwendigen sozialen Folgeeinrichtungen für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden sein werden. So steht der Stadt Nauen durch die Inkraftsetzung der kommunalen Folgekostenrichtlinie Anfang des Jahres 2019 ein Instrumentarium zur Verfügung, um die Wohnungsbauinvestoren an den sozialen Folgekosten für die Erweiterung der Kita- und Grundschulplätze angemessen zu beteiligen. Erste Folgekostenverträge wurden bereits abgeschlossen. Darüber hinaus sind Kitas in den Ortsteilen Groß Behnitz und Berge neu entstanden und in der Kernstadt in Vorbereitung (z.B. im Baugebiet Luchblick). Ein von der Stadt Nauen in Auftrag gegebenes Gutachten der complan Kommunalberatung GmbH bestätigt bei Realisierung dieser Vorhaben eine ausreichende Versorgungssicherheit bei Kindertagesbetreuungsplätzen. Im Änderungsverfahren des FNP für den Bereich der Kernstadt ist darüber hinaus auch ein neuer Schulstandort vorgesehen, dessen Erforderlichkeit bis 2022 zu überprüfen sein wird. Das vorgenannte Gutachten sieht derzeit keinen Handlungsbedarf für die Stadt, da ausreichend Reserven in den bestehenden Schulen gegeben sind.

Darüber hinaus sieht die Änderung des FNP für die Kernstadt Nauen im Rahmen des B-Plans „Brandenburger Straße“ einen Standort für einen neuen großflächigen Einzelhandelsstandort zur Sicherung der Nahversorgung vor. Durch eine attraktive Eingrünung der neuen Stadtkante zur Umgehungsstraße soll schließlich auch ein notwendiger Naherholungsbereich geschaffen werden (vgl. Abb. 3, aktuelle Änderungsbereiche, siehe unten).

2. Städtebauliche Planung

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden, entsprechend der vorrangigen Zielstellung des Bebauungsplans, Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 4) im Sinne des § 4 BauNVO und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum im Sinne des § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 4)

Der Bebauungsplan ermöglicht in insgesamt 4 allgemeinen Wohngebieten die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern als Einzelgebäude, Reihen- oder Doppelhäuser.

Mit der Festsetzung als allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 4) werden diese Teilflächen im Plangebiet dem Wohnen gewidmet, d. h., dass das Wohnen hier eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen erhält, die dann nur noch im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf an Anlagen für die Verwaltung in der Stadt Nauen ist gedeckt und in absehbarer Zeit nicht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur und bieten sich auch im Plangebiet nicht an.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In diese Überlegung muss einfließen, dass durch die Festsetzung als WA im Sinne des § 4 BauNVO eine Fixierung auf einen reinen Wohnstandort nicht gegeben ist, weil im Plangebiet neben den Wohngebäuden auch ein Teil der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen regelmäßig zulässig sind (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen ausnahmsweise zulässig sind (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Solche Einschränkungen oder Ausschlüsse sieht der Bebauungsplan nicht vor, zumal die zugelassene Nutzung mit großer Sicherheit einen entsprechenden Bedarf weckt.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können nur als Ausnahme zugelassen werden. Sie liegen somit im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen, auch Stellplätze und Garagen, zugelassen werden, sofern ihre Zulässigkeit nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist. Der vorliegende Bebauungsplan schließt diese Möglichkeit ebenfalls nicht aus, da ein städtebauliches Erfordernis zur Einschränkung der Ermessensfreiheit des Bauherren nicht erkennbar ist.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“

Angelagert an die Allgemeinen Wohngebiete soll zum Zweck der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung ein Nahversorgungszentrum angesiedelt werden. Da das geplante Nahversorgungszentrum den Schwellenwert der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche; 1.200 m² Bruttogeschossfläche) überschreitet, bis zu welchem Läden in Wohngebieten, Mischgebieten oder anderen Baugebieten nach §§ 2 - 7 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur durch die auf Grundlage von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgende Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Daher wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Planzeichnung die Fläche sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

In den Textfestsetzungen 1.1 bis 1.4 wird die Zweckbestimmung näher definiert sowie die zulässigen Nutzungen und deren Anteile im Sinne dieser Zweckbestimmung im Einzelnen bestimmt.

Definition der Zweckbestimmung

In der Textfestsetzung 1.2 wird die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes großflächiger Einzelhandel als SO „Nahversorgungszentrum“, in Abgrenzung zum Lebensmittelgroßhandel, wie folgt definiert:

1.2 Das SO „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Lebensmittelmärkten für die Wohngebietsversorgung. Die dieser Zweckbestimmung dienenden Nutzungen und Sortimente sowie deren prozentuale Anteile sind entsprechend den Regelungen der Textfestsetzungen 1.3 bis 1.5 zulässig.

Die Textfestsetzung 1.2 verweist auf die nachfolgenden Festsetzungen, die Regelungen zur Zulässigkeit von Mietflächen für Konzessionäre, zur Größe der Verkaufsfläche sowie zur Art der Warensortimente und deren Anteilen enthalten.

Mietflächen für Konzessionäre

Durch die Textfestsetzung 1.3 wird klargestellt, dass die im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ grundsätzlich zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe über Mietflächen für Konzessionäre verfügen dürfen. Damit wird den marktüblichen Konzeptionen der Einzelhandelsbetreiber entsprochen, auf an Konzessionäre vermieteten separaten Flächen das überwiegend im Selbstbedienungsbereich angebotene Warensortiment durch den Direktverkauf (Thekenbedienung) von Frischwaren (z.B. Back- und Fleischwaren) zu ergänzen.

Die Zulässigkeit ist gemäß Textfestsetzung 1.3 allerdings an die Bedingung geknüpft, dass zwischen der Hauptnutzung und den Konzessionärsflächen eine Funktionseinheit besteht. Es darf sich folglich nicht um eigenständige Einzelhandelsbetriebe handeln und die Warenangebote der Konzessionäre müssen in Korrespondenz zum Kernsortiment des Hauptbetriebs stehen.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.3 In den Lebensmittelmärkten sind innerhalb der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche Flächen für Konzessionäre zulässig, sofern diese in den Betrieb integriert und nicht selbstständig nutzbar sind.

Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Durch die Textfestsetzung 1.4 wird die Verkaufsfläche der zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt maximal 2.500 m² begrenzt. Darin eingeschlossen sind gegebenenfalls geplante Verkaufsflächen für Konzessionäre (z.B. Backshop).

Die Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche ist erforderlich, um im Zusammenhang mit den Regelungen der Textfestsetzung 1.5 (zulässige Warensortimente) die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nachweisen zu können. Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO.

Die Festsetzung zur Verkaufsfläche dient außerdem der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ im Stadtgebiet der Stadt Nauen. Dabei gilt es einerseits, eine flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, andererseits aber auch bestehende Betriebe des Einzelhandels vor standortgefährdenden Einflüssen zu schützen, die durch Verdrängungseffekte zu städtebaulichen Missständen führen könnten.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

1.4 Zulässig sind Lebensmittelmärkte inklusive Flächen für Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m².

Eine Verpflichtung, dass nur *ein einziges* Einzelhandelsvorhaben (hier: Lebensmittelmarkt) realisiert werden darf, ist im städtebaulichen Vertrag zum vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden. Dies ist notwendig, da sich die Festsetzungen von Sondergebieten für Einzelhandelsvorhaben nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht ((Urteil vom 17.10.2019 (4 CN 8.18) nach dem eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben (beispielsweise auf „einen Lebensmittelmarkt“ oder „ein Möbelhaus“ in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mangels Rechtsgrundlage unwirksam ist.) nicht auf ein einziges Einzelhandelsvorhaben beschränken dürfen.

Warensortimente des großflächigen Einzelhandelsbetriebs und deren Anteile

In der Textfestsetzung 1.5 wird festgesetzt, mit welchen Warensortimenten und Sortimentsanteilen im großflächigen Einzelhandelsbetrieb Handel betrieben werden darf, um der in der Textfestsetzung 1.2 definierten Zweckbestimmung zu dienen.

Damit soll zum einen die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung im Hinblick auf den Charakter des großflächigen Einzelhandelsbetriebs hergestellt werden (Ziel 2.12 LEP HR) und zum anderen der vorrangigen Zielstellung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nauen“ entsprochen werden, den zentralen Versorgungsbereich weiterhin auf die Altstadt Nauens zu konzentrieren. Die Ansiedlung eines Einzelhändlers außerhalb dieses festgelegten, zentralen Versorgungsbereiches soll zum Zweck der Nahversorgung und vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Stadt Nauen ermöglicht werden ohne dabei den ansässigen Handel im Bereich der Altstadt zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund regelt die textliche Festsetzung neben den zulässigen Waren des Kernsortiments darüber hinaus den zulässigen Umfang der Sortimente.

Als zulässig werden in der Textfestsetzung 1.5 folgende Warengruppen benannt:

**1.5 Zur Sicherung der Nahversorgung sind im SO
„Nahversorgungszentrum“ folgende Warengruppen als
Kernsortimente zulässig:**

- **Nahrungs- und Genussmittelmittel, Getränke und Tabakwaren,**
- **Bücher,**
- **Zeitschriften und Zeitungen,**
- **Apotheken (Arzneimittel),**
- **Medizinische und orthopädische Artikel,**
- **Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel,**
- **Drogerieartikel,**
- **Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel),**
- **Augenoptiker,**
- **Wasch-/ Putz- und Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen,**
- **Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel.**

Das Kernsortiment muss mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche umfassen. Artikel aus anderen Sortimentsgruppen sind nur als Randsortiment zulässig. Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs zulässig.

Die benannten Warengruppen sind in Tabelle 1 LEP HR, in Anlage 1 zum Einzelhandelserlass Brandenburg (vom 17. Juni 2014) sowie in der Sortimentsliste des

„B-Plans Einzelhandel“ Nauen als so genannte nahversorgungsrelevante Sortimente aufgeführt.

Hinweis:

Sowohl aufgrund der Eigentumssituation als auch der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Ansiedlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsnutzungen faktisch ausgeschlossen. Die Beschränkung auf einen Lebensmittelmarkt wird zudem im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert. Die vertragliche Regelung lautet: *„Den Vertrag schließenden Parteien ist bewusst und sie stimmen darin überein, dass im Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt werden soll, in dem ein Lebensmittel-Vollsortimenter angesiedelt werden soll. Der Lebensmittel-Vollsortimenter darf, einschließlich der für einen solchen Markt üblichen Flächen für Konzessionäre die festgesetzte Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm nicht überschreiten.“* Im Sondergebiet ist zwar eine Versiegelung von 4.383,45 m² möglich. Das Baufeld schränkt jedoch die mögliche Versiegelung mit einer Hauptanlage im Baufeld ein. Das Baufeld hat die Maße 73m * 50m. Das ergibt eine Fläche von 3.660 m², die innerhalb des Baufeldes versiegelt werden kann. Unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme erwähnten 75% Verkaufsfläche an der Gesamtgrundfläche, ergibt sich eine zulässige Verkaufsfläche von 2.745,0 m² und liegt damit unter der von der IHK berechneten (laut Stellungnahme vom 27.11.2020). Es ist weiterhin nur **ein** Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.500m² vorgesehen.

Konkret geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, der sich gegenüber dem vorhandenen deutlich flächengrößeren Wettbewerber behaupten können muss und deshalb ein marktübliches und wettbewerbsfähiges Sortiment in ausreichender Tiefe und Breite inkl. eines Getränke- und Frischeangebotes vorhalten muss. Die vorgesehene Verkaufsfläche schließt zudem Windfang, Vorkassenbereich und etwaige Konzessionärsflächen ein. Daraus ergibt sich für den Betreiber dieses Marktes gegenüber dem örtlichen Hauptwettbewerber bereits eine vorgegebene Einschränkung seiner Wettbewerbsfähigkeit. Diese ist zwar nicht prohibitiv für die Wirtschaftlichkeit des Marktes; sie führt jedoch dazu, dass eine Abtretung weiterer (entbehrlicher) Verkaufsflächen an einen gängigen Verbundpartner wie z. B. einen Lebensmittel-Discounter faktisch ausgeschlossen werden kann, zumal die dadurch entstehende Flächenteilung für beide Partner unter Wettbewerbsbedingungen zu knappe Verkaufsflächen produzieren würde. Die Aufnahme eines marktüblichen Discounters als Verbundpartner würde eine Gesamtverkaufsfläche von mindestens 3.500 qm (2.000 + 200 Konzessionäre + 1.300 qm Discounter) bis 3.800 qm (2.300 + 200 Konzessionäre + 1.300 qm Discounter) erfordern, die am Planstandort durch die gegebene Einschränkung der überbaubaren Fläche wirkungsvoll ausgeschlossen ist.

Zudem ist das Wettbewerbsnetz der Discountmärkte in Nauen mit 6 Standorten aller gängigen Betreiber kaum ausbaufähig; eine Kombination aus mehreren Discount- oder sonstigen Fachmärkten kann am Standort also ebenfalls ausgeschlossen werden; ebenso das Szenario, dass es für den vorgesehenen Betreiber in Zukunft vorteilhafter sein könnte, seine eigenen Flächen erheblich zugunsten eines weiteren Lebensmittelmarktes

zurückzunehmen. Mit zunehmender Einwohnerzahl im Einzugsgebiet steigt auch der Anspruch an ein soweit als möglich breit und tief gestaffeltes Lebensmittelsortiment; diese Entwicklung wirkt der Wahrscheinlichkeit einer Flächenreduktion auf der Fläche des Vollsortimenters zusätzlich entgegen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1-4)

Das Maß der baulichen Nutzung wird der Planung entsprechend durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) in den allgemeinen Wohngebieten bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung). Damit orientiert sich die Festsetzung an den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, überschreitet diese jedoch nicht. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten wird ein Einfügen der künftigen Bebauung in die angrenzende Umgebungsbebauung der Bebauungspläne „An der Parkpromenade“ (GRZ 0,4), NAU 28/95 „SWB-1 Verlängerte Ziegelstraße“ (GRZ 0,4) und NAU 04/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ (GRZ 0,3) sichergestellt.

Die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, insbesondere Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ist zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Östlich grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „An der Parkpromenade“ sowie NAU 04/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ an. In beiden benachbarten B-Plänen wie auch im WA 1-3 des vorliegenden Bebauungsplans ist die Umsetzung von Geschosswohnungsbau erfolgt bzw. planerisch vorgesehen. Da dieser planerische Wille der Stadt Nauen bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch umgesetzt werden soll, ist die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) sinnvoll, um eine vertikal ausgerichtete Verdichtung anzustreben. Der Bebauungsplan NAU 04/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ setzt eine GFZ von 1,45 fest. Der Bebauungsplan „An der Parkpromenade“ eine GFZ von 1,6. In Anlehnung an diese Festsetzungen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls die Festsetzung einer GFZ von 1,6. Die Abweichung dieser Festsetzung von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch den planerischen Willen der Stadt Nauen, ausreichend benötigten Wohnraum im Rahmen der Kernstadterweiterung Süd herzustellen, gerechtfertigt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten folgende Festlegungen:

Wohngebiet	festgesetzte Vollgeschosse
WA 1	5 und 4
WA 2	4
WA 3	3
WA 4	2

Die von Norden nach Süden abgestufte Geschossigkeit orientiert sich in den WA 1 und WA 2 an der östlich angrenzenden, zukünftig entstehenden Bebauung im B-Plan „An der Parkpromenade“ (5 Geschosse).

Die Festsetzung von 2 bzw. 3 Vollgeschossen im WA 3 und 4 orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung (B-Plan NAU 28/95 „Verlängerte Ziegelstraße“) im Osten.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die im Bestand vorherrschenden und die geplanten Geschossigkeiten.

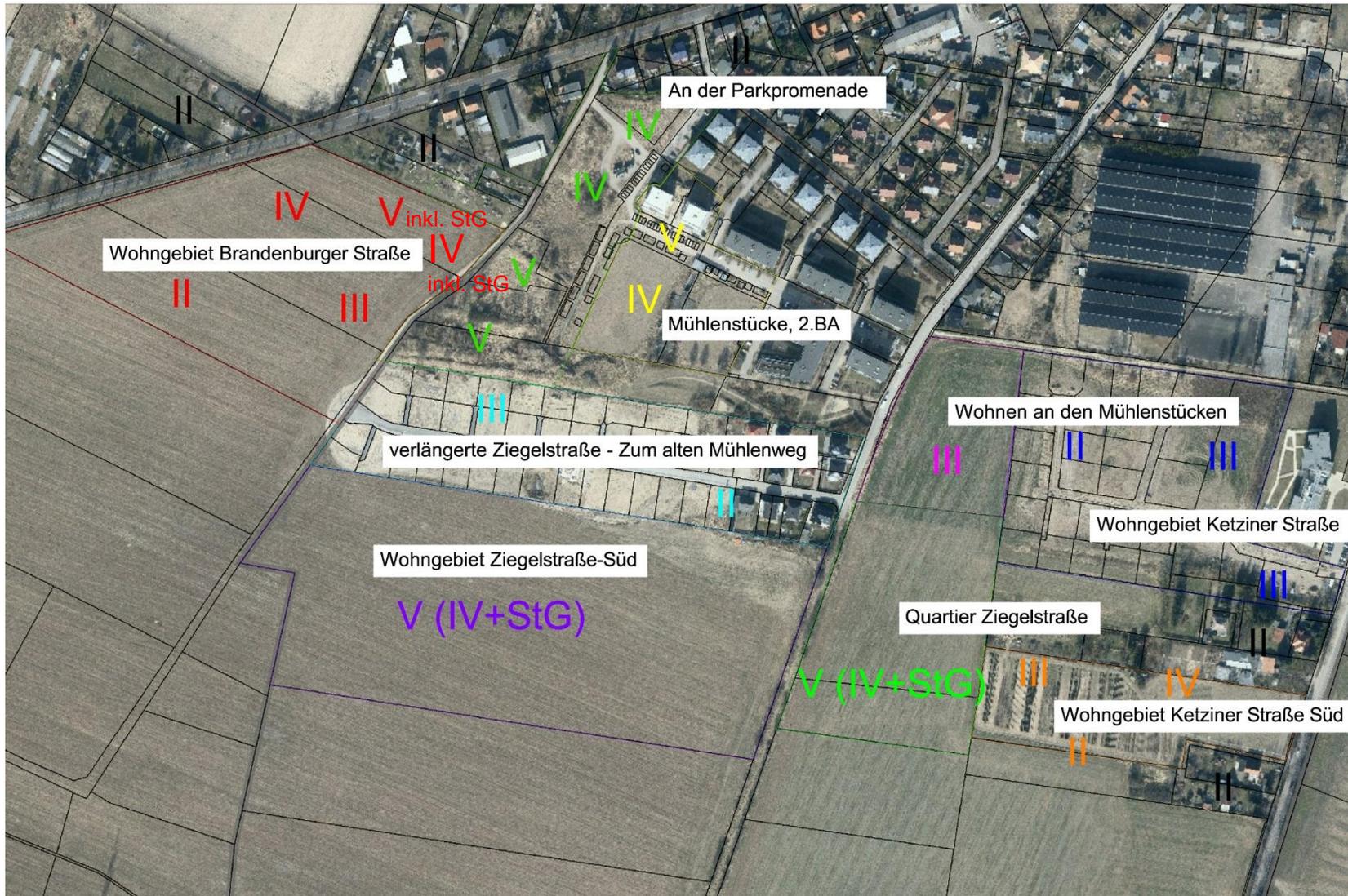


Abbildung 4: Vorherrschende und geplante Geschossigkeiten in der Kernstadt Nauen-Süd, (StG = Staffelgeschoss)

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Maßgebend für den Begriff „Vollgeschoss“ ist der § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008). Gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO (in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016) gilt, solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, insoweit § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“

Das Maß der baulichen Nutzung wird im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ insbesondere durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß bestimmt. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Dies sind insbesondere Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt für das SO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 fest. Das heißt, dass maximal 30 Prozent der Fläche des festgesetzten Sondergebiets „Nahversorgungszentrum“ mit Anlagen der baulichen Hauptnutzung überbaut werden dürfen.

Gemäß der Textfestsetzung 2.1 darf die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in ausreichendem Maß zu ermöglichen.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

2.1 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Höhe der Gebäudeoberkante (OK)

Räume in großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind stets deutlich höher als zum Beispiel in Wohn- oder Bürogebäuden. Es ist daher geboten, im Bebauungsplan statt der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse die maximale Gesamthöhe des Gebäudes festzusetzen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden zur Bestimmung der Gebäudehöhe meist die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden jedoch häufig als Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern ausgebildet. Bei derartigen Bauformen ist es eindeutiger, die Oberkante des Gebäudes (OK) festzusetzen.

Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung darf der Baukörper des im Baugebiet sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs am höchsten Punkt eine Höhe von 8,50 m (OK 8,50 m) nicht überschreiten.

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets den konkreten Bezug zu einem Geländepunkt. Gemäß der Textfestsetzung 2.3 ist die zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzte Oberkante auf eine Geländehöhe von 39,67 m ü. NHN im DHHN2016 zu beziehen (siehe auch Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 2.2 Die im SO „Nahversorgungszentrum“ als Höchstmaß festgesetzte Oberkante (OK) für die Gebäude bezieht sich auf die durch den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe von 39,67 m ü. NHN im DHHN2016.**

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4) ist durch Baugrenzen festgesetzt und bildet mit den ausgewiesenen Baufeldern den Rahmen, in dem die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist.

Des Weiteren wird die folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) ist ausnahmsweise ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Pfeiler, Wintergärten bis max. 1,00 m und Terrassen bis 2,00 m vor die Baugrenze zulässig.**

Das Zusammenwirken der vorgenannten Festsetzungen stellt sicher, dass die ortstypische Siedlungsstruktur erhalten bleibt und sich die geplante Bebauung in diesen Zusammenhang einfügt.

Bauweise

WA 1 und WA 2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt (s. Nutzungsschablone Planzeichnung).

WA 3 und WA 4

Um einen lockeren Bebauungscharakter zu erhalten, wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m in den vorgenannten Wohngebieten festgesetzt (s. Nutzungsschablone Planzeichnung). Gebäuderiegel werden damit vermieden und der

Übergang von den im Norden zulässigen vier- und fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, Richtung Süden über die allgemeinen Wohngebiete mit herabgestuften Geschossen auf zunächst vier, dann drei und schließlich im Süden mit zwei Geschossen, ein harmonischer Übergang baulicher Höhe und Dichte, Richtung freien Landschaftsraum erreicht.

Folgende textliche Festsetzung wird dazu getroffen:

3.4 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten.

Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einzuhalten. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden nicht getroffen.

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Fläche, innerhalb welcher die baulichen Anlagen der Hauptnutzung errichtet werden dürfen, wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Brandenburger Straße liegt die festgesetzte Baugrenze ca. 13 m zurückgesetzt von der Plangebietsgrenze zum Straßenland der Brandenburger Straße.

Bauweise

Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass die Gebäudeabmessungen entlang der Brandenburger Straße eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten und, dass für die Begrünung und Durchlüftung des Gebietes sowie für die Umfahrung des Gebäudes ein offener Bauwuch (Häuserzwischenraum) bleibt. Gleichzeitig stellt diese Festsetzung sicher, dass die Flexibilität der Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt wird.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

3.2 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 73 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.

Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Stellplätze (oberirdisch) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB zeichnerisch fest. Ausschließlich innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung der für den Einzelhandelsbetrieb benötigten Stellplätze und deren Zuwegung vorgesehen. Eine Erweiterung der Stellplatzfläche um bis zu 25 % kann im Einzelfall im Wege einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Es wird folgende textliche Festsetzungen festgesetzt:

3.3 Stellplätze sind im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ausschließlich in der Fläche für Stellplätze zulässig.

Einfahrtsbereich

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einfahrtsbereich an der Brandenburger Straße dient vorrangig dem getrennt vom Kundenverkehr zu erfolgenden Betriebsverkehr des großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Anlieferung, Müllabfuhr, Mitarbeiter- sowie Service- und Reparaturfahrzeuge u.a.) sowie der Trennung zum Verkehr der allgemeinen Wohngebiete.

2.4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 87 BbgBO

In Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan „An der Parkpromenade“ wird im WA 1 und WA 2 das oberste Geschoss ebenfalls als Staffelgeschoss festgesetzt, um ein Einfügen der künftigen Bebauung sicherzustellen.

Es wird folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss darf maximal 80 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

2.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg)

Geh- und Radwege, die als eigenständige Verkehrsanlagen unabhängig von Straßen geführt werden, können als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, um den angestrebten besonderen Charakter dieser von Autoverkehr freien Verkehrsflächen im B-Plan deutlich werden zu lassen und die Realisierung sicherzustellen.

Als Verlängerung des öffentlichen Geh- und Radweges aus dem B-Plan „An der Parkpromenade“ wird am östlichen Rand des Plangebietes auf dem Flurstück 35 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt. Selbige erhält ebenfalls die Zweckbestimmung eines öffentlichen Geh- und Radweges. Er dient als Wegeverbindung zur östlich angrenzenden Parkpromenade, einer Grünfläche sowie auch zu den östlich angrenzenden Baugebieten. Langfristig kann der öffentliche Geh- und Radweg nicht nur zu Verbindungs-, sondern auch zu Naherholungszwecken bis an die südlich gelegene B 5 herangeführt werden.

2.6. Öffentliche Grünfläche

Im räumlich-zentralen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/Aufenthaltsfläche festgesetzt.

Der Festsetzung kommt eine wesentliche Funktion als eigenständige Festsetzungsmöglichkeit zu, indem sie die Festsetzungen über die bauliche Nutzung ergänzt. Mit der Festsetzung als Spielplatz und Aufenthaltsfläche wird der spezielle Nutzungszweck festgesetzt. In einem Bebauungsplan kann unter Verwendung des für einen Spielplatz gebräuchlichen Planzeichens eine Grünfläche in der Nachbarschaft eines allgemeinen Wohngebietes ohne weitere Vorkehrung festgesetzt werden.

2.7. Private Grünflächen

Im Südosten des Plangebietes werden zwei private Grünflächen (Fläche A, B) festgesetzt. Sie dienen gestalterisch vorrangig der Abgrenzung des WA 3 und 4 vom öffentlichen Geh- und Radweg. Zusätzlich überlagern sich die Grünlandfestsetzungen mit Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Die textlichen Festsetzungen im Umweltbericht enthalten weiterführende Informationen zur Art und zum Umfang der Bepflanzung auf diesen Flächen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger, welcher gleichzeitig auch Eigentümer der Flächen ist.

Eigentümer der mit D und E bezeichneten privaten Grünflächen, ist der Eigentümer des Sondergebietes und zugleich Vorhabenträger der Planung. Durch ihn sind die Pflanzverpflichtungen zu erbringen, was im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden wird. Ergänzend wird unter Ziff. 7.1 der textlichen Festsetzungen festgelegt, dass innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze innerhalb des Sondergebietes je angefangene vier Stellplätze, an diese jeweilige Stellplatzgruppe angrenzend, ein Hochstamm der Sortierung 12 - 14, 3 xv mit einer Baumscheibe von mindestens 8 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies dient sowohl ökologischen Zielen als auch der Aufwertung der Stellplatzanlage.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 überlagert sich an der südwestlichen Grenze des Plangebiets Bauland mit der privaten Grünfläche C. Dieser Bereich wird in Baugrundstücke geteilt. Die Grünfläche C befindet sich somit zukünftig im Eigentum des jeweiligen Erwerbers eines dort herausgeteilten Baugrundstücks. Der jeweilige Eigentümer hat die Pflanzverpflichtung zu übernehmen. Dazu werden Regelungen in die Grundstückskaufverträge zwischen dem Vorhabenträger und den künftigen Erwerbern aufgenommen werden. Die Pflanzflächen „A“ und „B“ werden von der Stadt übernommen und gehen in die Verkehrssicherungspflicht der Stadt über. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Pflanzverpflichtung, einschließlich Anwuchs- und Entwicklungspflege, übernimmt vertragsgemäß der Vorhabenträger.

2.8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung 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.

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	45 bzw. 50 dB (A) *)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Immissionsvorbelastungen

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

- Die Brandenburger Straße verläuft direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet. Die Brandenburger Straße führt weiter westlich in ca. 450 m Luftlinie Entfernung auf die Bundesstraße 5 (B 5). Das Ingenieurbüro KSZ (Bühningstraße 12, 13086 Berlin) hat für den vorliegenden B-Plan eine schalltechnische Untersuchung („Brandenburger Straße“ *Berichtsnummer 20-040-10V2, KSZ Ingenieurbüro GmbH* Stand 20.07.2020) erarbeitet. Zu den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B 5 und der Brandenburger Chaussee lauten die Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan wie folgt: „Durch die Schallemissionen des Straßenverkehrs ist mit einer Lärmbelastung im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet zu rechnen. Es treten geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts auf. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags werden nicht überschritten.“ Für den Verkehrslärm erfolgt zusätzlich die grafische Darstellung in der schalltechnischen Untersuchung in Form von Lärmkarten, jeweils getrennt für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. Die Zuordnung der Farben zu den Pegelklassen ist aus der Legende auf den Abbildungen ersichtlich. Dabei gilt es zu beachten, dass die farbliche Darstellung der Pegelklassen am Tag und in der Nacht unterschiedlich ist, da die Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) betragen. (s. hierzu schalltechnische Untersuchung als Anlage zum B-Plan).

Des Weiteren wird im B-Plan gemäß der Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung folgende textliche Festsetzung festgesetzt:

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:**

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume und Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 20040-10V2 vom 20.07.2020 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

- Von Geltungsbereichen benachbarter Bebauungspläne und deren getroffenen Nutzungsfestsetzungen (z.B. NAU 28/95 „SWB1 verlängerte Ziegelstraße“, BP „An der Parkpromenade“ und Nr. 4/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ der Stadt Nauen) gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Immissionen aus, die erheblich negativ auf das Plangebiet einwirken könnten.
- In der Stellungnahme des Landesamts für Umwelt Brandenburg (LfU) vom 09.12.2020 (Gesch-Z.: LFU-TOEB-3700/616+80#367783/2020) bezüglich des Vorhabens Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ der Stadt Nauen, wurde die Betrachtung des B-Plangebiets „Biogasanlage und Umspannwerk“ als mögliche schalltechnische Vorbelastung gefordert.

Im Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung „B-Plan „Brandenburger Straße“, Berichtsnr. 20-040-10V2“ wurde eine Betrachtung der B-Planfläche „Biogasanlage und Umspannwerk“ als Vorbelastung behandelt.

Gemäß des derzeit gültigen Bebauungsplan 2. Änderung „Biogasanlage und Umspannwerk“ ist das B-Plangebiet in mehrere Einzelflächen unterteilt, denen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 zugeordnet sind. Um die maximale Immissionswirkung der Fläche „Biogasanlage und Umspannwerk“ auf das B-Plangebiet „Brandenburger Straße“ zu ermitteln, wurden die Immissionskontingente an den relevanten Immissionsorten entsprechend DIN 45691 bestimmt. Dies geschah durch Ansatz von Flächenschallquellen für jede Teilfläche unter Ausschöpfung des jeweiligen Emissionskontingents. Die

Immissionskontingente stellen für die jeweiligen Immissionsorte die Obergrenze für die Beurteilungspegel durch die Nutzung des Gebiets „Biogasanlage und Umspannwerk“ dar. Die Immissionskontingente stellen somit die höchste Vorbelastung an den jeweiligen Immissionsorten durch dieses Gebiet dar. Untersucht wurden die dem Biogasanlagengelände nächstliegenden Immissionsorte des B-Plangebiets „Brandenburger Straße“. Die Immissionsorte entsprechen den gleichlautenden Immissionsorten von „Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Brandenburger Straße“ Berichtsnummer 20-040-10V2, KSZ Ingenieurbüro GmbH“ vom 20.07.2020. Die Berechnungen erfolgten mit der Software SoundPLAN. Ergebnis: Da die maximalen Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten, liegt das Plangebiet „Brandenburger Straße“, gemäß TA-Lärm Punkt 2.2, nicht im Einwirkungsbereich des B-Plangebiets „Biogasanlage und Umspannwerk“. Eine Berücksichtigung der Emissionen durch das Plangebiet „Biogasanlage und Umspannwerk“ als Vorbelastung für das B-Plangebiet „Brandenburger Straße“ ist somit nicht erforderlich und die „Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Brandenburger Straße“ Berichtsnummer 20-040-10V2, KSZ Ingenieurbüro GmbH“ vom 20.07.2020 bleibt ohne Änderung in vollem Umfang gültig.

- Zu möglichen Lärmimmissionen durch die bestehenden Windkraftanlagen südlich, westlich und südöstlich des Geltungsbereiches des B-Plans heißt es im Gutachten des Ingenieurbüros KSZ wie folgt: „Durch die umgebenden Windkraftanlagen wird im Plangebiet ein Immissionspegel von maximal 39 dB(A) nachts prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden somit eingehalten.“ Aufgrund dieser Aussage kann eine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen durch Windkraftanlagen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Für weitere Informationen und Kartenmaterial s. schalltechnische Untersuchung als Anlage zum B-Plan).
- In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (21.02.2020, Gesch.-Z.: 3700/616+80#49722/2020) wird ausgeführt, dass eine detaillierte Untersuchung der Geräusche (Zu- und Abfahrtsverkehr Kunden, Lieferverkehr, haustechnische Anlagen) durchgeführt werden sollte, dies jedoch erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren für die Handelseinrichtung erfolgen kann. Hierzu heißt es im Schallschutzgutachten: „Für den Einzelhandelsstandort liegt noch keine genaue Planung vor. Die Untersuchungen der Schallemissionen des Einzelhandelsstandortes müssen deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Zu beachten gilt es hierbei, dass die Schallimmissionen der Windkraftanlagen als Vorbelastung berücksichtigt werden müssen.“

Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, in dem keine bestimmte Größe für die in dem SO „Nahversorgungszentrum“ zulässigen Lebensmittelmärkte festgeschrieben wird, soll entsprechend der vorstehend zitierten Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt die Möglichkeit der planerischen Konfliktverlagerung in das nachfolgende

Baugenehmigungsverfahren genutzt werden. Durch die ergänzende schalltechnische Untersuchung der KSZ vom 28.01.2021 wurde nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, insbesondere einer Lärmschutzwand, auch eine maximale Ausnutzung des durch diesen Bebauungsplan zugelassenen Baurechts für Lebensmittelmärkte (2500 m² Verkaufsfläche) möglich, der Bebauungsplan also vollzugsfähig ist. Soweit Maßnahmen des aktiven Schallschutzes erforderlich werden, sind diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Für einen Lebensmittelmarkt geringerer Größe werden dagegen voraussichtlich keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Dies kann und muss im Detail im nachfolgende Baugenehmigungsverfahren geprüft und festgesetzt werden. Im Interesse planerischer Zurückhaltung sollen daher evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen nicht bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zusatzimmissionen

Durch die Planung ergeben sich Zusatzimmissionen auf die umliegenden Nutzungen durch den generellen Anstieg des Individualverkehrs.

Zusammenfassung

Auf das Plangebiet wirken keine massiv erheblichen immissionsrelevanten Einflüsse ein. Des Weiteren ergeben sich durch die Planung zusätzliche Immissionen auf die umliegenden Nutzungen durch den Anstieg des Individualverkehrs. Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen und den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet (WA 1-4) und sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 6 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO keine Einwände entgegenstehen.

2.9. Erschließung

2.9.1. Verkehr

Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Brandenburger Straße und im weiteren westlichen Umkreis über die Bundesstraße 5 (B 5) erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt (s. Planzeichnung). Dabei liegt die spätere, interne Erschließung der Grundstücke im Ermessensspielraum der Bauherren. Eine Anbindung des B-Plans „An der Parkpromenade“ an die Brandenburger Straße soll zukünftig gegeben sein. Deshalb wird die nördliche Planstraße im vorliegenden Bebauungsplan an die zukünftige Werner-Salomon-Straße an der Westgrenze des Plangebietes „An der Parkpromenade“ anbinden und mit einem leichten Versatz an eine innere Erschließungsstraße des Plangebietes „An der Parkpromenade“ mit Verbindung zur Allee zu den Mühlenstücken. Die Werner-Salomon-Straße wird im nördlichen Teilabschnitt als Einbahnstraße mit Ausfahrt in Richtung Innenstadt errichtet werden. Das Erschließungssystem zum B-Plan „Brandenburger Straße“ berücksichtigt weiterhin den Anschluss weiter südwestlich

gelegener B-Pläne über das Flurstück 264 (z.B. B-Plan „An der alten Ziegelei“) bis zur Ketziner Straße.

Die LK Argus GmbH hat für den vorliegenden Bebauungsplan im Auftrag des Vorhabenträgers eine Verkehrsuntersuchung (21.07.2020) durchgeführt. Das Gutachten wurde mit Stand vom 16.12.2020 im Auftrag des Vorhabenträgers, um vom Land Brandenburg zur Verfügung gestellte Prognosedaten für 2030 für die Landesstraße L 91 und die Bundesstraße B5 (Ortsumgehung) angepasst. Die Berechnungen wurden aktualisiert. Die Anpassungen haben jedoch keine Auswirkung auf die Kernaussagen der Untersuchung.

Zum erwarteten Verkehrsaufkommen (DTV-Wert in Kfz/24h) sowie zur Verteilung auf der Brandenburger Straße ermittelt die Untersuchung folgende Ergebnisse:

„Die durchschnitt tägliche Verkehrsstärke (DTV) in der Brandenburger Straße liegt im Bestand bei rund 2.615 Kfz pro Tag. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca. 5,4 %. Diese Daten wurden bei einer Verkehrszählung am 30. Juni 2016 in der Brandenburger Straße westlich der Karl-Liebknecht-Straße ermittelt. Durch die Bebauung des Plangebietes kommt eine zusätzliche Verkehrsstärke in Höhe von 1.417 Fahrten täglich (DTV) hinzu (siehe Kapitel 3 der Verkehrsuntersuchung). Die Umlegung des Neuverkehrs erfolgt auf die Brandenburger Straße und den im Stadtgebiet anschließenden Kreisverkehr mit den zuführenden Straßen Hamburger Straße / Brandenburger Straße / Ketziner Straße / Berliner Straße / Goethestraße (Kreisverkehr „Rathausplatz“). Westlich des Plangebietes treten unter Berücksichtigung aller Planvorhaben („An der Parkpromenade“, „Mühlenstücke“, An der Alten Ziegelei“) auf der auf der Brandenburger Straße 865 Kfz-Fahrten pro Tag zusätzlich auf, so dass die tägliche Gesamtbelastung (DTV) zukünftig auf 3.915 Kfz/24h steigt. Die Mehrheit der Fahrten aus dem / in das Plangebiet führt jedoch in / aus östliche/r Richtung. Die Kfz-Verkehrsstärke der Brandenburger Straße nimmt hier unmittelbar an die Anbindung zum B-Plangebiet „Brandenburger Straße“ angrenzend in der Prognose mit Neuverkehr aller Plangebiete um 1.781 Kfz-Fahrten pro Tag zu und erreicht einen Wert von 4.830 Kfz/24h. Im Bereich der Zufahrt der Brandenburger Straße auf den Kreisverkehr „Rathausplatz“ steigt die Verkehrsstärke unter Berücksichtigung aller Planvorhaben (weiter oben bereits genannt) auf rund 6.930 Kfz/24h (+2.019 Kfz-Fahrten pro Tag). Die untersuchten Knotenpunkte Anbindung Plangebiet an die Brandenburger Straße und der Kreisverkehr „Rathausplatz“ sind auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Plangebiet leistungsfähig. Eine Anpassung der untersuchten Knotenpunkte ist folglich nicht erforderlich. Für die Anbindung des Plangebietes von der Brandenburger Straße ist es nicht erforderlich, die Brandenburger Straße zu verbreitern sowie einen Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Westen im Bereich der Einmündung zum Plangebiet herzustellen.“

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind für allgemeine Wohngebiete nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen, entsprechend der rechtskräftigen „Satzung über den Stellplatzbedarf“ der Stadt Nauen zu erbringen.

Öffentlicher Personennahverkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet durch folgende regionale Buslinien angeschlossen:

Buslinie 660, Nauen Bahnhof – Klein Behnitz

Buslinie 661, Nauen Bahnhof – Friesack

Buslinie 664, Nauen Bahnhof – Bergerdamm Lager

Buslinie 666, Nauen Ulmenweg – Nauen Luch Center

Buslinie 669, Nauen Bahnhof – Friesack Markt

Die Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH unterhält im Nahbereich die Haltestelle „Nauen, Heinrich-Heine-Straße“ (ca. 700 m Luftlinie in nordöstlicher Richtung).

Zur Beurteilung der IHK zur Notwendigkeit einer weiteren Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (Stellungnahme vom 28.02.2020) im Plangebiet oder der direkten Umgebung urteilt die bulwiengesa wie folgt: „Bisher bestand keine Veranlassung für eine Bushaltestelle in Projektnähe. An der ca. 700 m nordöstlich bereits vorhandenen Haltestelle Heinrich-Heine-Straße verkehren sechs Buslinien des Stadt- und Regionalverkehrs, die am Bahnhof Nauen zusammengeführt werden und große Teile des Stadtgebietes und des Umlands erschließen. Die zuständige Havelbusverkehrsgesellschaft mbH ist zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt worden und hat keine Stellungnahme eingereicht. Zum jetzigen Kenntnisstand wird daher nicht von der Notwendigkeit einer weiteren Haltestelle ausgegangen. Trotz guter Siedlungseinbindung und ausbaufähiger ÖPNV-Erschließung tragen entfernungs- und einkaufsmengenbedingt Pkw-Kunden maßgeblich zum Projektumsatz bei. Daher ist für den geplanten Lebensmittelmarkt ein sowohl wohnungsnaher, als auch verkehrsgünstiger Standort gewählt worden. Eine fußläufig beschränkte Wohngebietsversorgung ist nicht intendiert.“

2.9.2. Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Es sind keine Belange der E.DIS Netz GmbH betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Unternehmens. Die E.DIS Netz GmbH geht jedoch von einer mittig im Plangebiet benötigten Fläche für eine neue Trafostation aus (Stellungnahmen E.DIS Netz GmbH vom 27.01.2020, Gesch.-Z.: NR-W-F sowie vom 29.10.2020).

Aufgrund der noch nicht feststehenden Standorte baulicher Anlagen, konkreter Grundstücksgrenzen und derzeit nur abschätzbaren geplanten Wohneinheiten, die den Bedarf angeben würden, kann eine Festlegung einer Fläche für eine neue Trafostation noch nicht getroffen werden. Eine gegebenenfalls benötigte Fläche dafür, ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH oder sind in nächster Zeit geplant. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben (Stellungnahmen 50 Hertz Transmission GmbH vom 28.01.2020, Gesch.-Z.: 2020-000682-01-TG sowie vom 28.10.2020, Zeichen: ADB).

Trinkwasser, Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserwerkes Nauen anzuschließen. Bei der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen ist Folgendes zu beachten:

Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“).

Die Inbetriebnahme neuer Leitungsabschnitte ist dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 TrinkwV 2001). Vor der Inbetriebnahme ist eine Reinigung und Desinfektion der Anlage durchzuführen (DVGW-Regelwerk W 291 „Desinfektion von Wasserversorgungsanlagen“, Pkt. 7).

Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist der Nachweis der Keimfreiheit durch die mikrobiologische Untersuchung von Wasserproben (DVGW-Regelwerk W 291, Pkte. 8 und 9 sowie DVGW-Regelwerk W 392 „Rohrnetzinspektion und Wasserverluste – Maßnahmen, Verfahren und Bewertungen“, Pkt. 4.6). Die Untersuchungen haben in einer gemäß § 15 Abs. 4 TrinkwV 2001 akkreditierten Untersuchungsstelle zu erfolgen (Liste siehe https://mdjev.brandenburg.de/media_fast/bb1.a.3663.de/erfaus_landesliste.pdf).

Die Untersuchungsbefunde sind dem Gesundheitsamt zur Überprüfung vorzulegen (§ 15 Abs. 3 TrinkwV 2001). Das Gesundheitsamt behält sich darüber hinaus grundsätzlich die Entnahme amtlicher Proben vor (§ 18 Abs. 2 Ziff. 2 TrinkwV 2001). (Stellungnahme Landkreis Havelland, Gesundheitsamt vom 28.02.2020, Az.: 63.3-00265-20)

Für die Flurstücke des Geltungsbereiches ist bisher kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des Wasser- und Abwasserverbandes -Havelland- (WAH) gegeben. Im nordwestlichen Teil hat der Verband im Zusammenhang mit der Erneuerung der Trinkwasserleitung DN 80 in der Brandenburger Straße bereits zwei Grundstücksanschlussleitungen jeweils für die Flurstücke 258 und 260 hergestellt. Nach Aussage des WAH dürften diese Anschlussleitungen der Dimensionierung nach nicht für eine ordentliche Erschließung sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen. In nördlicher Richtung in der Brandenburger Straße ist unmittelbar vor den Grundstücken kein Schmutzwasserkanal hergestellt. Ein Schmutzwasserhauptkanal grenzt in östlicher Richtung über die Parkpromenade und die Straße „Zum alten Mühlenweg“ an. Dort sind am Ende der beiden Straßenabschnitte Schmutzwasserkanäle DN 200 vorhanden. Ferner befindet sich südöstlich an das Bebauungsplangebiet im unbefestigten Weg eine Trinkwasserüberleitung DN 250, welche als Hauptversorgungsleitung ausgehend vom Wasserwerk Nauen in den Innenstadtbereich hineinführt. Dem Vorhabenträger wird aufgegeben, für die Erschließung der Grundstücke eine fachlich fundierte Erschließungsplanung mit dem Verband abzustimmen. (Stellungnahme Wasser- und Abwasserverband -Havelland- vom 21.02.2020)

Die Schmutzwassererschließung sieht vor, eine Doppelpumpstation zur Ableitung des gesammelten Schmutzwassers auf dem B-Plangebiet zu errichten. Zu der Pumpstation werden entsprechend den hydraulischen Nachwiesen Gefällekanäle verlegt. Von der Pumpstation weg ist eine Abwasserdruckleitung zum öffentlichen

Schmutzwasserhauptkanal geplant. In der detaillierten Objektplanung ist mit dem Verband abzustimmen, welcher der Endpunkte der Hauptkanäle „Parkpromenade“ oder „Zum alten Mühlenweg“ als Einleitstelle zu nutzen ist. Die Begründung zum Entwurf wurde um die vorgenannten Inhalte ergänzt. Die Schmutzwasserableitung, wie oben beschrieben, wird Inhalt des Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und WAH, der die endgültige Umsetzung dieser Zwischenlösung von den notwendigen hydraulischen Nachweisen abhängig machen wird. Sobald eine neue Druckleitung mit notwendigem Pumpwerk, umgesetzt wird, was voraussichtlich frühestens 2022 der Fall sein wird, muss das B-Plan-Gebiet an diese anschließen. Die für das Plangebiet geplanten Schmutzwasser-Anlagen werden somit „redundant“ ausgeführt, womit auch ein späterer Anschluss mit zukünftigen Leitungen umgesetzt werden kann. Im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung wird vom Vorhabenträger eine Objektplanung erarbeitet und mit dem Verband entsprechend abgestimmt.

Nach derzeitiger (Vor-)Abstimmung mit dem WAH findet im Rahmen der technischen Objektplanung die hydraulische Nachweisführung statt. Derzeit wird von einem Wasserverbrauch von ca. 9,85 m³/h ausgegangen. Nach Abstimmung mit dem WAH sind ausreichend Trinkwasser-Kapazitäten vorhanden. Auf dem Gelände ist kein wasserintensives Gewerbe geplant.

Auch die Trinkwasserversorgung ist Bestandteil des bereits erwähnten Erschließungsvertrages mit dem WAH und ebenso planerisch abzustimmen.

Auf dem Gelände ist kein wasserintensives Gewerbe geplant.

Wärmeversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. (Stellungnahme Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 30.01.2020, Gesch.-Z.: 2020-002310_P)

Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber der GDMcom. Es werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben. (Stellungnahme GDMcom vom 27.01.2020, Gesch.-Z.: 01014/20)

Grundsätzlich wird der Einsatz von Erdgas oder ähnlicher umweltschonender Brennstoffe für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung angeregt. Allerdings gibt es für das Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis, im Bebauungsplan andere Energieträger rechtswirksam auszuschließen und somit die Rechte der Grundstückseigentümer einzugrenzen. Wettbewerbsrelevante Entscheidungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Technik GmbH. Für die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung erforderlich. (Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.02.2020 und 20.11.2020, Gesch.-Z.: 2502-269410)

Oberflächenwasser

Im Folgenden wird aus der Abwägung des Tiefbauingenieurs auf die Stellungnahme der DLG Nauen (21.07.2020) zitiert:

„Bei der Planung der Regenentwässerung werden ökologische Aspekte dahingehend mit einbezogen, dass bei den untergeordneten Straßen versickerungsfähiges Pflaster und bei den Erschließungsstraßen zum Teil Pflaster zur Ausführung kommt.

Eine vollständige Versickerung vom Regenwasser kommt infolge der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht in Betracht. Die baugrundtechnischen Untersuchungen ergaben einen kf- Wert zwischen $2-9 \times 10^{-8}$ m/s, was besagt, dass der Boden kaum bis nicht versickerungsfähig ist. Für eine Versickerungsanlage sollte die Bodendurchlässigkeit im Bereich von 10^{-3} und 10^{-6} m/s, noch besser zwischen 10^{-4} und 10^{-5} m/s (Fein- bis Mittelsande) liegen, um eine Funktionalität zu gewährleisten. Da diese Werte nicht erreicht werden, kommt das Anlegen von Mulden bzw. Sickerflächen für das Ableiten von Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zum Tragen. Geht man davon aus, dass die geplanten Erschließungsstraßen zum Teil in Asphalt, zum Teil in Pflaster hergestellt werden, kommt es zu einem Regenwasserandrang von ca. 55 l/s.

Für den Einkaufsmarkt fallen für die befestigten Verkehrsflächen und für die Dachflächen ca. 95 l/s an Regenwasser an. Hier sind als erstes unter den Pflasterflächen Versickerungsanlagen bzw. Staukanäle geplant. Als Option, für die Situation von gesättigten Böden, ist ein Überlauf vom Staukanal an den Sammler der Erschließungsstraßen vorgesehen. Geht man von ca. 30% Überlaufleistung aus, kann mit insgesamt (55+30) 85 l/s Regenwasserandrang aus dem Wohngebiet gerechnet werden. Über eine eventuelle Dachbegründung zur Minimierung der Wassermengen muss in der weiteren Planung entschieden werden.

Das Regenwasser der privaten Grundstücke, sowohl der Dachflächen wie auch der versiegelten Flächen verbleibt auf den Grundstücken. Das Regenwasser der Erschließungsstraßen wird über Sammelkanäle einem Pumpwerk zugeführt, von wo aus es in das öffentliche Netz gepumpt wird (hier fallen 55l/s an). Bei der Regenentwässerung vom Einkaufsmarkt wird analog den Privatflächen der Grundstücke verfahren. Hier ist allerdings die Option angedacht, einen Teil vom Regenwasser zeitverzögert in das Pumpwerk und somit in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.“

Dem Vorhaben wird seitens der unteren Wasserbehörde zugestimmt (Stellungnahme Landkreis Havelland vom 28.02.2020, Az.: 63.3-00265-20). Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Gewässerbenutzung

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser,
- Entnahme und Ableiten von Oberflächenwasser,
- die Absenkung des Grundwasserstandes,

- die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer.

2. Anzeige Löschwasserbrunnen

Gemäß § 49 Abs. 1 WHG sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die Anzeige hat bei der unteren Wasserbehörde Landkreis Havelland und beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Inselstraße 26, 03046 Cottbus) zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Löschwasserbrunnen in Anlehnung an die DIN 14220 Löschwasserbrunnen für Saugbetrieb (S) oder Löschwasserbrunnen mit Tiefpumpe (T) zu errichten sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 WHG ist die Verwendung des Wassers als Löschwasser erlaubnisfrei.

3. Anzeige/Genehmigung von Kanalnetzen

Die Errichtung, die wesentliche Änderung und der Betrieb von Kanalnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung (auch Regenentwässerungsnetze) erfordern eine separate Anzeige nach § 71 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG). Hierfür sind die Formblätter der Verwaltungsvorschrift zur Kanalnetzanzeige (KanalnetzAnzeigeVV) zu verwenden.

4. Niederschlagswasserableitung allgemein

Im Land Brandenburg besteht gemäß § 54 BbgWG ein Versickerungsgebot. Niederschlagswasser muss dort versickert werden, wo es anfällt. Konkrete Festlegungen zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der gemäß § 66 BbgWG für die Abwasserbeseitigung verantwortlichen Gemeinde bzw. dem zuständigen Abwasserzweckverband zu treffen. Gemäß § 54 BbgWG können die Gemeinden durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Bestimmung sichert die Grundwasserneubildung, die durch die Versiegelung des Bodens infolge baulicher Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden darf und entspricht dem natürlichen Kreislauf des Wassers. Das Versickerungsgebot und die damit verbundene Grundwasserneubildung bestehen unabhängig von der Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet. Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Der Grad der Versiegelung ist der Versickerungsrate anzupassen.

Folgende Versickerungsanlagen kommen dabei vorwiegend in Frage:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Mulden-Rigolenversickerung
- Versickerungsbecken, naturnah

- Verdunstungsbecken, naturnah, bei geringer Versickerungsrate

Für den Bau und die Bemessung von dezentralen Versickerungsanlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt A-138 der ATV Regelwerke zu berücksichtigen.

Bei der Flächenversickerung kann die Oberfläche aus Rasen, Schotterrasen, Rasengitterflächen, durchlässigen Betonpflastersteinen u.a.m. bestehen. Der Oberflächenbedarf beträgt ca. 25 % der angeschlossenen versiegelten Fläche. Die Muldenversickerung erfolgt in einer flachen bis 30 cm tiefen begrünter Mulde. Der Oberflächenbedarf beträgt ca. 15 – 20 % der angeschlossenen versiegelten Fläche. Bei der Mulden-Rigolenversickerung wird zusätzlicher unterirdischer Speicherraum geschaffen.

Zusätzlich kann bei Böden mit geringer Durchlässigkeit nicht versickerbares Wasser aus den genannten Anlagen gedrosselt abgeleitet werden.

Sickerschächte werden nur noch in Ausnahmefällen errichtet und genehmigt, weil Sickerschächte kaum eine Reinigung des Niederschlagswassers bewirken. Insofern dürfen nur nicht metallische Dachflächen angeschlossen werden, nicht aber Hof-, Verkehrs- und Fahrflächen. Außerdem neigen Sickerschächte zu einem allmählichen Nachlassen der Sickerleistung, darüber hinaus können sie bei Starkregen störanfälliger sein und überfluten. Es ist auch möglich, Niederschlagswasser zu sammeln (Zisterne) und gezielt zur Bewässerung von z. B. Grünflächen einzusetzen.

Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen – z. B. über Mulden, Rigolen - in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Wird das Niederschlagswasser der Straße ungesammelt, frei ablaufend über die Bankette in Mulden versickert, bedarf es keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ausführliche Informationen zur behördlichen Erlaubnis/Bewilligung für die Benutzung der Gewässer können bei unterer Wasserbehörde des Landkreises Havelland (Frau Rottstock – Tel.: 03321/4035426) eingeholt werden.

Das B-Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, dennoch gelten die Grundsätze des vorsorgenden Grundwasserschutzes gemäß § 47 WHG (Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser) und § 48 WHG (Reinhaltung des Grundwassers). (Stellungnahme Landkreis Havelland, untere Wasserbehörde vom 28.02.2020, Az.: 63.3-00265-20)

Im direkten Bereich des B-Plangebietes befinden sich keine Regenwasseranlagen der Stadt Nauen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers des Plangebietes in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal bedingt die Errichtung einer Druckleitung DN 200 von ca. 650 m Länge, einschließlich Aufbruch und Wiederherstellung der Verkehrsflächen und den Bau eines Druckleitungsendschachtes durch den Vorhabenträger. Der städtische Regenwasserkanal endet derzeit bei der Hausnummer 28 in der Brandenburger Straße. (Stellungnahme Dienstleistungsgesellschaft Nauen mbH vom 27.01.2020) Ob die Errichtung der Druckleitung erforderlich ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66, und 68 BbgWG).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz zu erfolgen.

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) 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 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 SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen anzuzeigen.

Löschwasserversorgung

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

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Die geplante Bebauungsstruktur für die Allgemeinen Wohngebiete entspricht der vorhandenen Umgebungsbebauung für die Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die geplante Bebauungsstruktur für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum entspricht dem städtebaulichen Ziel einer geordneten Einzelhandelsentwicklung in Nauen.

Es ist mit einem Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen. Dieser kann aber von der geplanten Erschließungsstraße und dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

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

Plangebietsgröße	ca. 41.560 m²
Bauland i. S. v. § 19 Abs. 3 BauNVO	ca. 34.424,5 m²
WA gesamt	ca. 19.813 m²
WA 1	ca. 4.212 m²
WA 2	ca. 3.073 m²
WA 3	ca. 3.364 m²
WA 4	ca. 9.164 m²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,4) für WA (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 7.925 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,6) für WA (inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 11.887 m ²
Davon SO	ca. 14.611,5 m²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,3) für SO (exkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 4.383,45 m ²
max. versiegelbare Fläche nach GRZ (0,8) für SO (inkl. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	ca. 11.689 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung <i>Aufenthalt/Spielfläche</i>	ca. 1.286 m ²

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.598 m²
Fläche A (überlagernd mit privater Grünfläche)	ca. 622 m ²
Fläche B (überlagernd mit privater Grünfläche)	ca. 88 m ²
Fläche C	ca. 359 m ²
Fläche D	ca. 319 m ²
Fläche E	ca. 210 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 4.809 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Geh- und Radweg)	ca. 330,5 m²