

# STADT NAUEN

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Brandenburger Straße“



Übersichtsplan ohne Maßstab mit Ergänzung des Geltungsbereichs  
Kartengrundlage DTK 10 – Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB 2019

**Planungsstand:** Satzungsfassung, Dezember 2020

**Planbereich:** Gemarkung Nauen

Flur 21

Flurstücke 35 (teilw.), 258, 260, 262

Dem Bebauungsplan wird eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung gewählt wurde, beigelegt.

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Anlass und Ziel**
- 3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**
- 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**
  - 3.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen - B-Plan „Brandenburger Straße“
    - 3.1.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter zum B-Plan „Brandenburger Straße“
- 5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“**
- 6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

## **1. Verfahrensablauf**

Gemäß dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen förmlichen Verfahren wurden für den Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ folgende Schritte durchgeführt:

- 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
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 01.03.2021
- Bekanntmachung über den Abwägungs- und Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Stadt Nauen (28. Jahrgang, Nr. 2) am 22. 03 2021

## **2. Anlass und Ziel**

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.

## **3. 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- Prognose für 2030
	Stand: 30.06.2019	2030	2019 – 2030	In %		

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 Wohnflächenentwicklung 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.

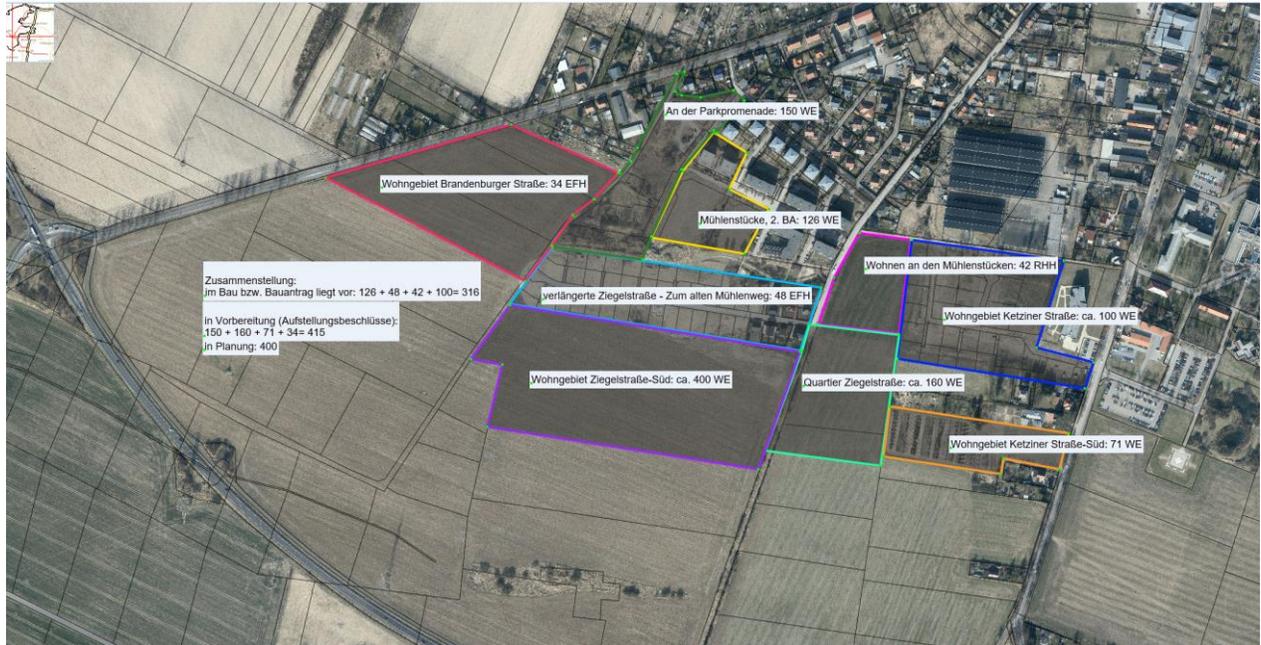


Abbildung 2: Darstellung der Stadterweiterung Süd: Planungsstand (10/2019) mit Markierung des Geltungsbereichs des B-Plans „Brandenburger Straße“ in rot

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 Schwerpunktbereiche 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).

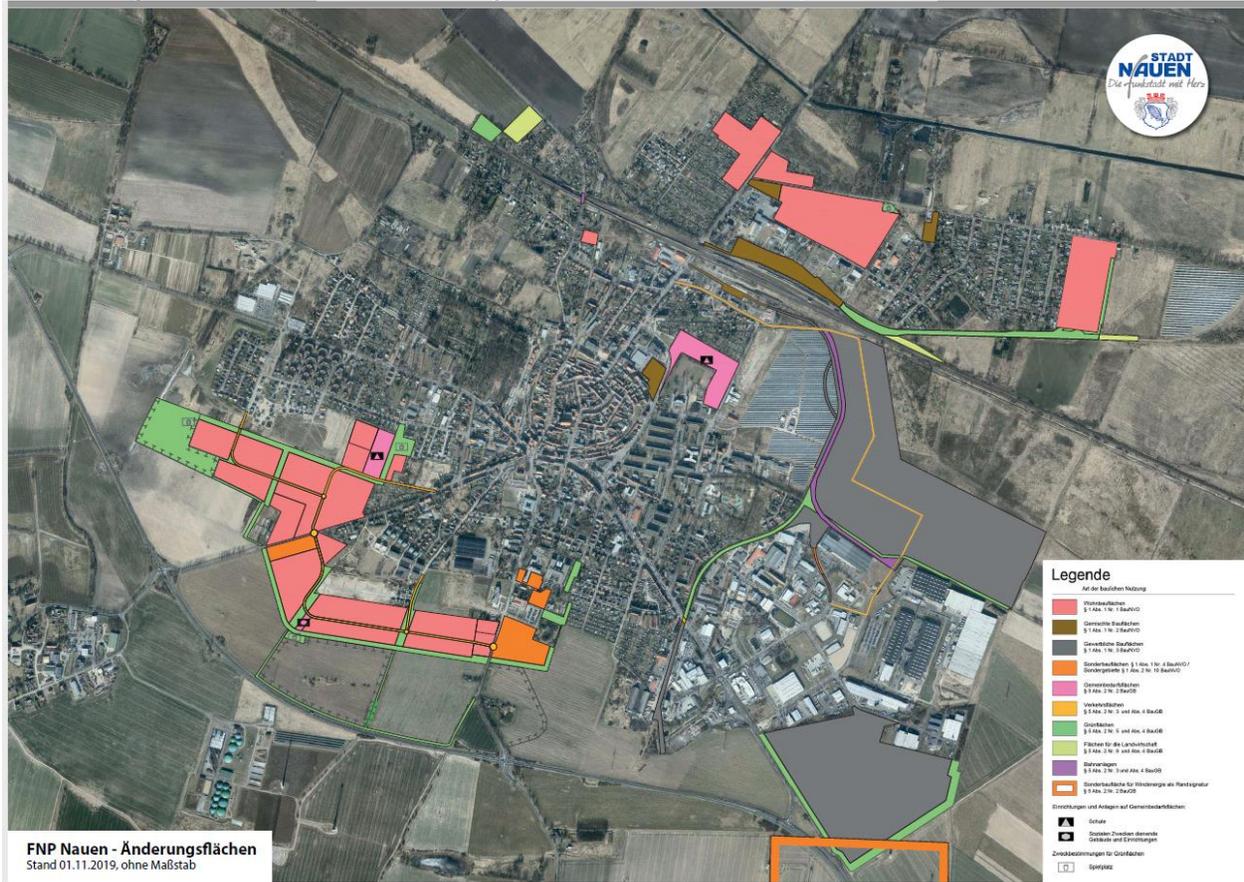


Abbildung 3: Darstellung der aktuellen Änderungsbereiche der FNP-Überarbeitung (Kernstadt)

Mit den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplans kann im Zeithorizont bis 2030 Wohnraum für das prognostizierte Bevölkerungswachstum in der Kernstadt von bis zu ca. 5.700 Einwohnern geschaffen werden. Diese Entwicklung soll schrittweise erfolgen, so dass zunächst die bereits genannten Bereiche der Stadterweiterung Süd sowie des nördlichen Bahnhofsquartiers einschließlich einer Erweiterung der Stadtrand siedlung entwickelt werden sollen.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und

Detailierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **4.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen - B-Plan „Brandenburger Straße“**

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Bewertung der Umweltauswirkungen, hervorgerufen durch die Planung, erfolgt für die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft, Wasser, Landschaft, Mensch sowie Kultur- u. Sachgüter.

Die Biotoptypenkartierungen und die Bestandsaufnahmen wurden für den Geltungs- und dazugehörigen Einwirkbereich im Frühjahr 2019 (IGF) getätigt. Die Kartierungsmethode bestand dabei aus vollflächigem, streifenförmigem Ablaufen des Areals zur floristischen Bestandserfassung sowie dem Beobachten (zur genaueren Erfassung der Avifauna kommt standardmäßig ein Fernglas zum Einsatz) und Verhören zur aktuellen faunistischen Situation vor Ort durch 2-3 Personen. Die Dauer des Aufenthaltes betrug dabei pro Kartierung mind. 1 Std. Jeder Begehungstermin wurde zur weiteren Bearbeitung und Bestimmung fotografisch dokumentiert und in sog. Tagesprotokollen vermerkt. Zudem fanden weitere Dokumentationen für die von Baumfällungen betroffene, geschützte Allee an der Brandenburger Straße in den Wintermonaten 2020/21 statt. Die schriftlich erfassten Ergebnisse aus diesen Untersuchungen wurden gesichtet, zusammengetragen und in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

##### **4.1.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter zum B-Plan „Brandenburger Straße“**

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. Durch die Planung werden Wohnraumflächenpotenziale ausgeschöpft, was der Entwicklung des Mittelbereiches Nauen dient. Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist mit einer Zunahme des Anwohnerverkehrs im Baugebiet zu rechnen. Der neu aufkommende Individualverkehr kann jedoch problemlos durch das bestehende örtliche Straßensystem, welches durch die neu festgesetzten öffentlichen Straßen des B-Plans „Brandenburger Straße“ ergänzt wird, bewältigt werden.

Das Plangebiet, auf dem die Neubausiedlung errichtet werden soll, stellt sich derzeit als Ackerland dar, das sich im südwestlichen Randbereich der Stadt Nauen befindet. Mit der Umsetzung der Planung geht eine Neuversiegelung auf den Flächen des Plangebiets einher. Dies hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter. Beim Schutzgut Boden liegen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung, Bodenauftrag (Überschüttung), Bodenabtrag, Verdichtung vor. Aufgrund der Nährstoff- und Düngeeinträge können die Bodenverhältnisse im Plangebiet als gestört bezeichnet werden. Nach HVE handelt es sich hier um Böden allg. Funktionsausprägung. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich wie beim Schutzgut Boden dar. Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, weil klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet werden.

Für das Schutzgut Klima/Luft besteht bereits eine Vorbelastung durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Brandenburger Straße, welche Lufterwärmungen und Temperaturerhöhungen sowie verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen erzeugt, welche sich auch auf das Plangebiet ausbreiten können. Durch Versiegelung sowie der Entfernung von Gehölzen kann das Kleinklima in seiner Empfindlichkeit angegriffen werden. Jedoch ist im Rahmen der Planung nur ein mäßiger Grad an versiegelter Fläche geplant, eine Gehölzentfernung ist nicht vorgesehen.

Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §§ 17, 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) sowie Arten der Roten Liste des Landes

Brandenburg wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur und Ausprägung vor allem Lebensmöglichkeiten für Singvögel, Spinnen und Insekten. Bei den Schutzgütern Flora und Fauna ist mit keiner erheblichen Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von potenziellen Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen, zumal das Plangebiet weitgehende Vegetationsarmut aufzeigt (Biotoptyp Intensivacker). Im Plangebiet wurden keine Reviere ermittelt. Sämtliche Reviere außerhalb sind vom Vorhaben unberührt und bleiben auch nach Umsetzung in Funktion. Nach Auswertung der Kartierungsdaten handelt es sich hierbei nur um einen faunistischen Lebensraum geringer Wertigkeit. Auswirkungen können als unerheblich eingeschätzt werden. Im Zuge des Bauvorhabens werden zudem keine Bäume gefällt.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, weil neue Elemente in die Fläche gebracht werden und das Plangebiet äußerlich neugestaltet wird. Da dieses Konzept jedoch die Umsetzung ansprechender Grünflächen miteinschließt und die direkte Umgebung ein rein optisch ähnliches Erscheinungsbild aufweist, kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für die Umgebung gesprochen werden.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung, lediglich eine geringe Beeinträchtigung durch den Anwohnerverkehr und die Veränderung des Erscheinungsbildes des Planbereichs. Beeinträchtigungen in geringem Maße können sich durch die zukünftige Erhöhung des Pkw-Verkehr und die Veränderung des Erscheinungsbildes des Planbereichs ergeben.

Für Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

## **5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“**

Bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbote handelt es sich um einen eigenständigen Fachbeitrag mit eigenen Rechtsnormen und -folgen, welcher demnach als eigenständiger Gliederungspunkt zu verstehen ist. In diesem Fall liegt eine integrierte Gliederung in den Umweltbericht vor.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan „Brandenburger Straße“ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme(n) keine Anhaltspunkte vorliegen, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf Verstöße gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG schließen lassen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten und somit auch nicht weiter zu untersuchen.

## **6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB waren folgende Belange abwägungsrelevant:

Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU)

*Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2*

Vertiefende Aussagen zu den in der Umgebung vorhandenen Windkraftanlagen, den Achtungsabstand des Plangebiets zur in der Nähe befindlichen Biogasanlage und zu den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der B5 und der Brandenburger Straße direkt am Plangebiet gelegen, sind zu ergänzen. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Aus diesem ergaben sich textliche Festsetzungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. In Bezug auf die seitens des LfU angesprochenen Windkraftanlagen und den Achtungsabstand ergeben sich keine grundlegenden Planänderungen. Die textlichen Festsetzungen stellen die Erfüllung an den Schallschutz dar. Zudem wurde seitens des LfU eine detaillierte Untersuchung der Geräusche ausgehend des künftigen Einzelhandelsstandort gefordert. Dies war aufgrund der noch nicht vorhandenen Planung zum Standort nicht möglich, weshalb dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen sollte.

Landkreis Havelland

*Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung*

Anpassungen an zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen ergaben sich durch die Aufnahme einer abweichenden Bauweise womit im Sondergebiet Gebäudelängen von über 50m errichtet werden dürfen und anderer redaktioneller Anpassungen, die keine Auswirkungen auf die Planung hatten. Zudem wurden, um den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands näher zu entsprechen weitere Begehungen vorgenommen und in den Umweltbericht eingearbeitet. Weiter wurden die Kompensationsflächen konkret benannt.

Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS)

Es wird eine verkehrstechnische Untersuchung gefordert, die dem Umstand der Erhöhung des Verkehrs auf der angrenzenden Brandenburger Straße, die in ihrem weiteren südwestlichen Verlauf am Knotenpunkt B5/L91 in die Bundesstraße einmündet, untersucht. Diese wurde durchgeführt und kommt zum Ergebnis, dass die untersuchten Knotenpunkte Anbindung Plangebiet an die Brandenburger Straße und der Kreisverkehr „Rathausplatz“ auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Plangebiet leistungsfähig sind. Für die Anbindung des Plangebietes von der Brandenburger Straße ist es nicht erforderlich, die Brandenburger Straße zu verbreitern oder einen Aufstellbereich für linksabbiegende Fahrzeuge aus Richtung Westen im Bereich der Einmündung zum Plangebiet herzustellen.

Der Immissionsschutz soll ebenso berücksichtigt werden. Dazu siehe Ausführungen bei „Landesamt für Umwelt Brandenburg“ weiter oben.

Landesamt für Bauen und Verkehr

Es wird auf den Hubschrauberlandeplatz der Havelland Kliniken aufmerksam gemacht, dessen An- und Abflüge zu Lärmbelästigungen führen könnte. Die bereits oben erwähnte schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass keine Geräuschbelästigungen durch den Hubschrauberverkehr zu erwarten und dahingehend keine gesonderten Betrachtungen für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlich sind. Weiter wird auf die Prüfung einer weiteren Haltestellte aufmerksam gemacht. Dies wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch die Beteiligung der Havelbusverkehrsgesellschaft mbH Nauen geklärt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben, weshalb die Stadt Nauen davon ausging, dass die Belange

der Havelbusverkehrsgesellschaft mbh Nauen nicht berührt werden und keine Notwendigkeit einer weiteren Haltestelle für den ÖPNV besteht.

HAW Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

Der HAW gibt in seiner Stellungnahme Hinweise zu Straßenbreiten, Wendeanlagen, Durchfahrtshöhen für Müllfahrzeuge, Kurvenradien u. a. Wendeanlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt, Kurvenradien eingehalten. Die weiteren Anmerkungen sind nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

IHK Industrie- und Handelskammer Potsdam

Es wird angemerkt, dass das Vorhaben in Bezug auf den Einzelhandelsstandort nicht vorwiegend einer Nah- und Wohngebietsversorgung dienen und das Vorhaben den Zielen des Nauener Einzelhandelskonzept widersprechen würde. Zudem wird eine Aktualisierung/Anpassung des Nauener Einzelhandelskonzept gefordert.

Das 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 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 erfolgt im Kontext der den Standort umgebenden Wohnungsbauentwicklung. Aktuell erreicht der Standort rd. 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 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.

Eine fußläufig beschränkte Wohngebietsversorgung ist nicht intendiert. Das 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.

"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 substantiell 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 Vollsortimeter/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.

"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.

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 Leitlinien des bisherigen Handelskonzeptes lassen sich auf dieses Vorhaben ohne Weiteres anwenden. Eine Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist nicht erforderlich.

WAH Wasser- und Abwasserverband „Havelland“

Da weder ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitungen oder unmittelbar vor den Grundstücken in der Brandenburger Straße keine Schmutzwasserleitung vorhanden sind, ist eine fachlich fundierte Objektplanung seitens des Vorhabenträgers vorzulegen.

Die Schmutzwasserschließung sieht vor, eine Doppelpumpstation zur Ableitung des gesammelten Schmutzwassers auf dem B-Plangebiet zu errichten. Zu der Pumpstation werden entsprechend den hydraulischen Nachweisen Gefällekanäle verlegt. Von der Pumpstation weg ist eine Abwasserdruckleitung zum öffentlichen Schmutzwasserhauptkanal geplant. Nach damaliger (Vor-)Abstimmung mit dem WAH findet im Rahmen der technischen Objektplanung die hydraulische Nachweisführung statt. Zu diesem Zeitpunkt (des Vorentwurfs des Bebauungsplans) wurde von einem Wasserverbrauch von ca. 6,7 m<sup>3</sup>/h ausgegangen. Nach Abstimmung mit dem WAH waren ausreichend Trinkwasser-Kapazitäten vorhanden.

DLG Nauen Dienstleistungsgesellschaft Nauen

Es wird von einer notwendigen Verlängerung des Regenwasserkanals in der Brandenburger Straße ausgegangen. Aus ökologischer Sicht sollte der Versickerung und Verrieselung Vorrang vor der konzentrierten Ableitung und Einleitung in ein Gewässer gegeben werden. Möglichkeiten der Regenwasseranfallreduzierung und/oder Nutzung des Regenwassers sollen geprüft werden. Des Weiteren sind Fragen zur Versickerung der auf den privaten versiegelten Flächen, zur Regenwasserentwässerung der Erschließungsstraßen und der Regenwasserentwässerung des Einkaufsmarktes zu beantworten.

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

Eine vollständige Versickerung vom Regenwasser kommt infolge der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht in Betracht. Die baugrundtechnischen Untersuchungen ergaben einen kf- Wert zwischen 2- 9 x10<sup>-8</sup> m/s, was besagt, dass der Boden kaum bis nicht versickerungsfähig ist. Für eine Versickerungsanlage sollte die Bodendurchlässigkeit im Bereich von 10<sup>-3</sup> und 10<sup>-6</sup> m/s, noch besser zwischen 10<sup>-4</sup> und 10<sup>-5</sup> 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB waren folgende Belange abwägungsrelevant:

Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU)

Gemäß des derzeit gültigen Bebauungsplan 2. Änderung „Biogasanlage und Umspannwerk“ ist das B-Plangebiet in mehrere Einzelflächen unterteilt, denen entsprechend Punkt I-(3) des B-Plans folgende 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 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Brandenburger Straße“. 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 „Biogasanlage und Umspannwerk“ ist somit nicht erforderlich.

Landkreis Havelland

*Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung*

Bezüglich der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nauen für den Planbereich wurden ergänzende Aussagen gefordert, da zunächst ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen der Bauflächen im Bebauungsplan und der Darstellungen im vorgenannten Flächennutzungsplan gesehen wurden. Der Entwurf des Bebauungsplans enthält im Hinblick auf die im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünfläche (im westlichen Bereich seines Geltungsbereiches) nur eine geringe Abweichung, weil in diesem Bereich die überbaubare Fläche des Sondergebietes und auf einer Länge von ca. 45 m keine Grünfläche festgesetzt wurde. Der im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Grünstreifen setzt sich im Wesentlichen dann außerhalb des Geltungsbereiches des aktuellen Bebauungsplanentwurfs

fort. Aus dieser geringfügigen Abweichung ergibt sich kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Sie liegt bei der stufenweisen Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung von der abstrakteren Ebene des Flächennutzungsplans zur konkretisierenden Ebene des Bebauungsplans noch im Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass die FNP-Änderung keine parzellenscharfe Darstellung übernimmt. Entscheidend ist, dass die im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung angelegte Entwicklung eines durchgehenden Grüngürtels mit dem Ziel einer Abgrenzung des (künftigen) Siedlungsbereiches zum Außenbereich durch den Bebauungsplan nicht unmöglich gemacht wird. Der größte Teil einer entsprechenden planerischen und tatsächlichen Umsetzung des Grüngürtels bleibt ohnehin nachfolgenden Planungen überlassen, welche durch den aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht berührt werden. In diesem Rahmen ist es auch ohne weiteres möglich eine geringfügige Verschwenkung des Grünstreifens im Bereich der jetzt vorgesehenen südwestlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen.

Selbst wenn man hier eine restriktivere Betrachtung vornehmen und die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB verneinen wollte, wäre dies hinsichtlich der Wirksamkeit des Bebauungsplans gemäß § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unbeachtlich. Danach hat ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB die Unwirksamkeit eines Bebauungsplans nur dann zur Folge, wenn dadurch die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden würde. Der Prüfungsmaßstab ist insoweit die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet. Diese wird durch die vorstehend beschriebene geringfügige Abweichung aus den ebenfalls bereits dargelegten Gründen nicht tangiert.

Die Entwicklung eines durchgängigen Grüngürtels zur Abgrenzung der südwestlichen Stadterweiterung im Übergang zum Außenbereich ist auch weiterhin umsetzbar.

Des Weiteren waren redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen vorzunehmen, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte und Grundzüge der Planung hatten. Dabei handelte es sich u. a. um die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 oder die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

Des Weiteren wurde empfohlen die Geschossigkeit im Plangebiet gestaffelt vorzunehmen zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen und im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot.

Unmittelbar östlich des Plangebiets „Brandenburger Straße“ befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Parkpromenade“. Dort sind ebenfalls vier bis fünf Vollgeschosse festgesetzt. Dies greifen die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf und führen die Geschossigkeit fort. Das nördlich angrenzende Flurstück 27/2 wurde zudem geteilt und an den Projektträger, der den vorgenannten rechtskräftigen Bebauungsplan umsetzt, veräußert. Diese Fläche ist im Bebauungsplan „An der Parkpromenade“ als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Die höhere bauliche Dichte in Gestalt der Vier- bzw. Fünfgeschossigkeit im WA 2 und WA 1 war auch dem hohen Wohnbedarf einerseits und dem Gebot des Freiraumschutzes andererseits geschuldet und damit eine bewusste städtebauliche Entscheidung. Insbesondere eine unzumutbare Verschattung oder eine erdrückende Wirkung der künftigen Wohngebäude zulasten der Bestandsnutzungen ist nicht zu erwarten. Es wird dennoch eine städtebaulich verträglichere Lösung in Form der Herabstufung der Geschossigkeit von fünf auf vier Vollgeschosse im östlichen Bereich des WA 1 umgesetzt. Das WA 1 wird dazu durch eine Knotenlinie geteilt und das derzeit noch eine Baufeld in zwei Baufelder geteilt. Eine Abstimmung dazu zwischen Vorhabenträger und potenziellem Bauherrn ist erfolgt. Im westlichen Bereich ist seitens der Stadt eine städtebauliche Dominante wünschenswert. Mit vorgenannter Lösung ist eine größere Verträglichkeit und Reduzierung der städtebaulichen Spannungen möglich.

Eine planübergreifende Verkehrsprognose aufgrund des Umfangs der Planungen im Bereich der Stadterweiterung Südwest wird für erforderlich gehalten, um dem Belang der verkehrlichen Erschließung sachgerecht in den B-Planverfahren sowie in den Abwägungsentscheidungen Rechnung tragen zu können.

Die Stadt Nauen hat die W und K Ingenieurgesellschaft mbH (Potsdam) mit der Erstellung eines übergreifenden Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes beauftragt. Aus einem Zwischenbericht geht hervor, dass bei Zunahme des Verkehrs in der Brandenburger Straße der Kreisverkehr am Rathaus Nauen leistungsfähig bleibt. Es wurden weiterhin die Kreisverkehre an der Robert-Bosch-Straße/Bundesstraße 273, die Einmündung der Karl-Liebknecht-Straße in die Brandenburger Straße, die Einmündung Ludwig-Jahn-Straße in die Bundesstraße 273 und der Verkehr auf der Ketziner Straße betrachtet. Dabei wurde das größtmögliche Verkehrsaufkommen zur Rush Hour angenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es lediglich im Bereich der Robert-Bosch-Straße zu Rückstau kommt. Als Gegenmaßnahme wurde die Fortsetzung des Siemensrings bis zur B 273 vorgeschlagen. Zwischen der Ketziner Straße und der Brandenburger Straße soll eine Spange eingerichtet werden, um den Verkehr aus bestehenden und geplanten Wohngebieten abzuleiten. Sowohl am Knotenpunkt Ketziner Straße und geplantem Wohngebiet B-Plan „Wohngebiet Ketziner Straße 18-673“ und am B-Plan „Brandenburger Straße“ sind Kreisverkehre vorgesehen. Am letztgenannten ist ein Kreisverkehr zwar nicht zwingend erforderlich. Dennoch sieht die Stadt die Umsetzung eines Kreisverkehrs an dieser Stelle vor und wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger eine Kostenbeteiligung vereinbaren. Zudem wird es eine Planreife für die B-Pläne „An der alten Ziegelei“ und „Quartier Ziegelstraße“ erst geben, wenn die Errichtung der West-Ost-Haupterschließungsstraße durch die neuen Wohngebiete vertraglich gesichert ist. In keinem Fall wird eine ausschließliche Erschließung über die Ziegelstraße akzeptiert werden. Dies gilt auch für die Zeit der Baumaßnahmen. Im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan-Gebiet „Brandenburger Straße“ wird mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass dieser eine Fläche für eine Baustraße zum Plangebiet „An der alten Ziegelei“ zur Verfügung stellt.

#### *Untere Naturschutzbehörde (uNB)*

Dem Hinweis der uNB zur Bepflanzung der Stellflächen im Sondergebiet sowie dem Vorschlag zur Verlagerung der Gehölzpflanzungen auf die westliche Seite der externen Kompensationsfläche, wird jeweils gefolgt.

#### Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg

Für die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B5/L791/Brandenburger Straße sind anstatt der Verkehrsdaten der Straßenverkehrszählung der Bundesanstalt für Straßenwesen von 2010 aktualisierte Verkehrsstärken der Straßenverkehrsprognose 2030 zu verwenden. Auch die schalltechnische Untersuchung verwendet die veralteten Daten, die dort auch zu aktualisieren sind.

Die vom Land Brandenburg zur Verfügung gestellten Prognosedaten 2030 für die Landesstraße L 91 und die Bundesstraße B5 (Ortsumgehung) werden nun berücksichtigt und verwendet. Die Berechnungen wurden aktualisiert. Die Anpassungen haben keine Auswirkung auf die Kernaussagen der Untersuchung.

Die LK Argus GmbH hat für den vorliegenden Bebauungsplan im Auftrag des Vorhabenträgers die Verkehrsuntersuchung vom 21.07.2020 um die oben genannten Daten aktualisiert. Die neue Untersuchung hat den Stand: 16.12.2020. 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 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. Die Berechnungen wurden zwar aktualisiert, haben jedoch keine Auswirkung auf die Kernaussagen der Untersuchung.

#### IHK Industrie- und Handelskammer Potsdam

Es wird angemerkt, dass gemäß überschlägiger Ermittlung der IHK die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet ca. 3.300 qm beträgt und auf mehrere Lebensmittelmärkte verteilt werden könnte womit aus Sicht der IHK das Maß eines verträglichen Einzelhandels überschritten wäre. Des Weiteren wird auf die Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandelsstandort verwiesen, die sich nach Aussage der IHK immer noch auf einen Vollsortimenter mit 2.500 qm bezieht, wobei jedoch die durch die aktuelle Planung vorbereitete gesamte Zulässigkeit von Einzelhandel zu untersuchen gewesen wäre. Erneut wird seitens der IHK auf einen Widerspruch zwischen Planung und den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Nauen verwiesen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt wird, ist eine Beschränkung der Sondergebietsfestsetzung auf ein einziges Vorhaben nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18 - nicht zulässig. Wenngleich vorliegend ausschließlich ein Lebensmittelmarkt in dem Sondergebiet vorgesehen ist, durfte deshalb die ursprünglich vorgesehene Formulierung der textlichen Festsetzung im Entwurf aus dem Januar 2020 nicht beibehalten werden. Sowohl aufgrund der Eigentumssituation als auch der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist aber 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 m<sup>2</sup> 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 3.360 m<sup>2</sup>, 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 2.737,5 m<sup>2</sup> und liegt damit unter der von der IHK berechneten. Es ist weiterhin nur ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.500m<sup>2</sup> 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 eigene 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.

#### E.DIS Netz GmbH

Die e.dis geht von einer mittig im Plangebiet benötigten Fläche für eine neue Trafostation aus. 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 ein neue Trafostation noch nicht getroffen werden. Eine gegebenenfalls benötigte Fläche dafür, ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### WAH Wasser- und Abwasserverband „Havelland“

Der Verband verweist in seiner Stellungnahme zudem zum Entwurf des Bebauungsplans auf seine Stellungnahme zum Entwurf der derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung. Aus Sicht des Verbandes wäre es sinnvoll die wesentliche Infrastruktur der Stadt Nauen und die Belange der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung in der Gesamtheit zu betrachten. Voraussetzung wäre ein aufzustellender Generalentwässerungsplan. Ziel ist die das innerstädtische Schmutzwasserbeseitigungsnetz zu entlasten.

Unter Berücksichtigung der Überplanung mit mehreren Wohnquartieren ist, basierend auf einem hydraulischen Nachweis, eine Anpassung übergeordneter Anlagen erforderlich. Der Verband

gibt an alle Vorhabenträger der „Stadtentwicklung Süd“ und „Süd-West“ müssten für diese Entwicklung der Netze anteilig aufkommen und einen Vertrag mit dem jeweiligen Vorhabenträger und dem Verband geschlossen werden.

Die Schmutzwasserschließung sieht vor, eine Doppelpumpstation zur Ableitung des gesammelten Schmutzwassers auf dem B-Plangebiet zu errichten. Zu der Pumpstation werden entsprechend den hydraulischen Nachweisen 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, ist 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 (Vor-)Abstimmung mit dem WAH (zum Zeitpunkt des Entwurfs des Bebauungsplans) findet im Rahmen der technischen Objektplanung die hydraulische Nachweisführung statt. Dort wird von einem Wasserverbrauch von ca. 9,85 m<sup>3</sup>/h ausgegangen. Nach Abstimmung mit dem WAH sind ausreichend Trinkwasser-Kapazitäten vorhanden. Auch die Trinkwasserversorgung ist Bestandteil des bereits erwähnten Erschließungsvertrages mit dem WAH.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet geschaffen werden, welches unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungsplanverfahren und der bereits ansässigen Bevölkerung einen Einzugsbereich bildet, der einer verbrauchernahen Versorgung mit Lebensmittel bedarf. Dies wird im Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ mit Ausweisung eines entsprechenden Einzelhandelsstandorts berücksichtigt. Da sich der Standort an einer Ausfallstraße befindet, wirkt sich das Vorhaben dadurch nicht wesentlich auf die verkehrliche Infrastruktur der Kernstadt aus. Dies ist ein Standortvorteil. Der Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ bildet mit den angrenzenden Bebauungsplänen die seitens der Stadt aufgrund der steigenden Einwohnerentwicklung/Drängen der Bevölkerung aus der Hauptstadt in umliegende Regionen und der damit gegenwärtigen Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum, die dafür für erforderliche gehaltene Südwest-Erweiterung.