



Planverfasser:

INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
Jeschke, Ladewig & Schmidt
Potsdamer Straße 32
14641 Falkenrehde

Inhaltsübersicht

- 1.0. Planungsgegenstand**
 - 1.1. Zweck und Erfordernis der Planung
 - 1.2. Plangebiet
 - 1.3. Entwicklung des Planungsverfahrens

- 2.0. Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Sondergebietes
"Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe"**

- 3.0. Planinhalt**
 - 3.1. Zielstellungen
 - 3.2. Erläuterung zu den Festsetzungen
 - 3.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2.3. Verkehrserschließung
 - 3.3. Ver- und Entsorgung

- 4.0. Grünordnung**
 - 4.1. Grünordnerische Planungsziele
 - 4.2. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
 - 4.3. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
 - 4.4. Flächen für Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen im Plangebiet
 - 4.5. Flächen für Ersatzmaßnahmen

- 5.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 6.0. Rechtsgrundlagen**

Quellenangaben:

- [1] Markt- und Strukturuntersuchung der Stadt Nauen - Analysen und Konzepte zur Entwicklung des Einzelhandels;
Verfasser: BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln, Niederlassung Frankfurt am Main, Abt. Standortuntersuchung/Zentrenplanung,
Dipl.-Geograph Elmar Pfeiffer; Frankfurt im Juli/August 1993 -
- [2] Einschätzung der Altlastensituation auf den Flurstücken 206, 207/2, 207/3 und 207/4 der Flur 20 in der Gemarkung Nauen;
Verfasser: Gesellschaft für Umweltplanung (GUT) mbH,
Zeppelinstraße 132, 14447 Potsdam,
Dipl.-Biologe Thomas Freitag-Wissinger vom 11. November 1993
- [3] Ingenieurgeologische Beratung für den Neubau des SB-Warenhauses,
Verfasser: Dipl.-Geol. Dr. Hans Ladda, Am Hüttberg 1,
97437 Hassfurt vom 09.05.1993/20.12.1993
- [4] Gutachterliche Stellungnahme zum Projekt Einkaufszentrum Hamburger Straße in 14641 Nauen
Verfasser: Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH Hamburg "gesa", Juni 1995
- [5] Untersuchung von Boden und Grundwasser auf ökotoxikologisch relevante Stoffe - Gefährdungsabschätzung -
Verfasser: Geotechnische Ingenieurgesellschaft R. Röcke mbH,
Dessau, 18.07.1995

1.0. Planungsgegenstand

1.1. Zweck und Erfordernis der Planung

Mit der Planung sollen die Genehmigungsvoraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums, bestehend aus:

- Selbstbedienungswarenhaus mit ca. 4000 m² Bruttogeschoßfläche einschließlich einer gastronomischen Einrichtung von ca. 200 m² Geschoßfläche,
- Baumarkt mit ca. 4000 m² Bruttogeschoßfläche und
- Gartenzentrum mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 5000 m² zuzüglich einer Freifläche für den Verkauf von Baumschulerzeugnissen

an der Hamburger Straße - Bundesstraße 5 - geschaffen werden.

Das Plangebiet stellt den Übergang vom bebauten Stadtrand zur freien Landschaft her und wurde bis ca. 1990 durch eine gärtnerische Produktionsgenossenschaft genutzt. Seither liegt das Gelände brach und die vorhandenen Baulichkeiten sind dem Verfall preisgegeben. Wenn auch die ehemalige konzentrierte Form der gartenbaulichen Nutzung mit einem relativ leistungsfähigen Kohleheizhaus eine gewerbliche Nutzung assoziiert, so lag im Sinne des § 201 BauGB doch eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Eine einfache Nutzungsänderung zugunsten des beabsichtigten Einkaufszentrums scheidet aus den angegebenen Gründen aus. Viel bedeutsamer sind jedoch die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die städtebauliche Entwicklung in der näheren Umgebung, ja sogar auf benachbarte Gemeinden. Bei falscher Standortwahl können großflächige Einzelhandelsbetriebe nachteilige Strukturveränderungen in den Innenstädten begründen und in bestimmten Branchen partielle Unterversorgungen auslösen. Ein Einkaufszentrum der o.g. Größenordnung ist aufgrund seiner Ausstattung und Anziehungskraft potentiell geeignet, derartige Auswirkungen hervorzurufen.

Wegen dieser grundsätzlichen Überlegungen und insbesondere unter dem Aspekt, negative Effekte für die Nauener Altstadt zu vermeiden, wurde für das Einkaufszentrum Nauen ein gesondertes Raumordnungsverfahren geführt und positiv abgeschlossen. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll nun ein weiterer Abgleich konkurrierender Interessen und öffentlicher Belange erfolgen, dies mit der Zielsetzung, bestehende Konflikte sichtbar zu machen und die bestehenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.2. Plangebiet

* allgemeine Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 4 ha große Fläche am westlichen Stadtrand, die direkt von der Hamburger Straße - Bundesstraße 5 - erschlossen wird. Die Bundesstraße 5 bildet zugleich auf einer Länge von ca. 300 m die südliche Grenze des Plangebietes. Westlich und nordwestlich des Geltungsbereiches grenzen gartenbaulich genutzte Flächen an, die teilweise mit Gewächshäusern bebaut sind. Die eigentliche Grenze nach Westen und Nordwesten bildet ein inzwischen verschütteter Graben, dessen ursprünglicher Lauf von wenigen Pappeln gesäumt ist. Im Norden schließen sich gewerblich genutzte Flächen an, die über eine noch funktionsfähige Zufahrt des ehemaligen Gartenbaubetriebes erschlossen werden. Östlich der Plangebietsgrenze liegt einem Riegel vergleichbar ein ca. 100 m breites Mischgebiet vor der sich dann nach Osten entwickelnden Wohnbebauung des Gartenweges.

Mit dieser räumlichen Abgrenzung orientiert sich der Geltungsbereich an den Flächenabgrenzungen der früheren Nutzungsstrukturen. Somit sichert die Planung die Reaktivierung brachliegender Flächen und schafft die Voraussetzungen für deren erneute Nutzung.

Die territorialen Beziehungen zur Stadt sind für das Plangebiet als künftiger Standort eines Einkaufszentrums u.ä. im Gliederungspunkt 2 behandelt. Von besonderer Bedeutung für die Standortwahl sind zweifelsohne die begonnenen Planungen und Baumaßnahmen für die Stadterweiterung Süd-West. So wird vom künftigen Anschlußpunkt des Plangebietes an der Bundesstraße 5 nicht nur das Einkaufszentrum, sondern nach Süden bis zur Brandenburger Straße und darüber hinaus mit einer boulevardähnlichen Straße das neu entstehende Wohngebiet für voraussichtlich 7000 Einwohner erschlossen. An der Schnittstelle zwischen dem Neubaugebiet und der Bundesstraße 5 liegend, die als einzige Straßenverbindung das westliche Einzugsgebiet an das Einkaufszentrum anbindet, weist das Gebiet eine hohe Lagegunst auf. Dieser Standortvorteil wird auch nach Realisierung der beabsichtigten Südumgehung der B 5 erhalten bleiben, da nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand die Südumgehung der B 5 die jetzige Trasse nur wenige hundert Meter westlich des Einkaufszentrums erreicht.

* Übereinstimmung mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen ist seit 1.8.1992 genehmigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Baugebietsausweisung als Sondergebiet (SO) dargestellt. Die Planung steht somit in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen.

*** Bestandssituation**

Das Plangebiet war Teil des Betriebsgeländes der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft Nauen (GPG). Auf den im Geltungsbereich liegende Flurstücken befinden sich Gewächshäuser, die zum Teil Betonböden besitzen, Frühbeete, das Kohleheizhaus und Garagen. Ein Teil der Gewächshäuser ist vermutlich seit mehreren Jahren (Beginn der Planungsarbeiten für den Bebauungsplan im Sommer 1994 - vgl. hierzu auch Tz.1.3.) abgebrochen, jedoch nicht beräumt. Der größere Teil der Gewächshausanlagen ist zwar im Bestand noch erhalten, allerdings wegen mangelnder Nutzung und Unterhaltung nicht mehr funktionsfähig.

Auch für das Kohleheizhaus besteht schon aus ökologischen Gründen keine Nachnutzungsmöglichkeit, so daß es ebenfalls abgebrochen wird.

Die vorhandenen Baulichkeiten sind zum Teil mit Betonfahrbahnen untereinander verbunden, die insgesamt zu einem hohen Versiegelungsgrad führen (vgl. Ausführungen zur Grünordnung).

Nicht relevant für den vorliegenden Bebauungsplan sind Anlagen und Einrichtungen der ehemaligen GPG Nauen, wie z.B. Werkstätten, die Betriebstankstelle, das Pflanzenschutzmittellager, der Kohlelagerplatz und die kurzzeitig genutzten Öltanks, da diese Anlagen außerhalb des Plangebietes lagen. Dieser Hinweis erklärt die günstige Altlastensituation, wie sie in [2] nachgewiesen ist. Die Altlasteneinschätzung [2] endet mit der Aussage: "Ein Handlungsbedarf zur Untersuchung auf eventuelle Bodenbelastungen durch Düngemittel, Pflanzenschutzmittel, Asche, Kohle oder Mineralöle besteht unseres Erachtens nicht."

Trotz dieser Aussage bewertet die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises das Gelände weiterhin als Altlastenverdachtsfläche. Zur Erlangung von Planungssicherheit hat der Investor eine eingehende laborgestützte Boden- und Wasseruntersuchung [5] veranlaßt, die erneut keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser aufzeigt.

*** Baugrundverhältnisse**

Eine für den Neubau des SB-Warenhauses vorgenommene Baugrunduntersuchung [3] ergab Auffüllungen bis ca. 1,70 m Stärke sowie Humusstärken bzw. stark humose Feinsande bis zu 2 m Mächtigkeit. Organische Schichten wurden an einem Bohrpunkt noch bis in 5 m Tiefe erschlossen.

Die Basis der Erschließung bilden dichte Sande, die die weichen Geschiebemergel unterlagern. Die Konsistenz der bindigen Schichten schwankt in den Profilen zwischen steif und breiig.

In der Tiefe angefahrene Sande sind wassererfüllt. Ihr Spiegel ist gespannt mit 3 bis 5 m Wassersäule, je nach Anschnittpunkt. Die Spiegellage pendelt um 29 m über NN bis 31 m über NN.

In der Gründungsberatung kommt der Gutachter zu dem Schluß, wegen mangelnder Tragfähigkeit der anstehenden Schichten entweder einen Bodenaustausch oder Pfahlgründung vorzunehmen. Nach einer Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und der erreichbaren Sicherheit schlägt der Gutachter letztendlich Pfahlgründung vor. Eine Bauwerksdränage kann nach [3] entfallen, wenn darauf geachtet wird, das Geländegefälle so zu wählen, daß es mit genügender Neigung vom Bauwerk wegweist.

Aus der o.g. ingenieurgeologischen Beratung läßt sich zweifelsfrei ableiten, daß eine Versickerung der Niederschlagswässer zumindest im Umfeld der künftigen Bauwerke wegen der bindigen zur Aufweichung neigenden Böden nicht erfolgen kann. Der Verbleib des anfallenden Niederschlages von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.3. Entwicklung des Planungsverfahrens

Wegen der besseren Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung in nachstehender Form:

04.12.1990	Einleitungsbeschluß VE-Plan
17.04.1991	Ergänzung zum Einleitungsbeschluß
17.07.1991	Billigung Satzungsentwurf; Verfahren in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB
11.09.1991 und 28.02.1992	ROV positiv mit Auflagen
11.03.1992	Verfahren in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung TÖB April 1992
30.03. - 29.04.1992	Offenlegung
14.10.1992	Abwägungsbeschluß
12.11.1992	Satzungsbeschluß
Mai 1993	Einreichen zur Genehmigung
26.05.1993	LBBW: Zurückweisung zur Nachbesserung
18.08.1993	Erneuter Offenlegungsbeschluß
27.08.- 27.09.1993	Erneute Offenlegung
23.03.1994	Abwägungs- und Satzungsbeschluß

April 1994	LBBW: Verfahrensfehler und materielle Fehler aufgezeigt
25.05.1994	Überleitungsbeschuß vom VEP zum B-Plan
22.02.1995	Erneuter Offenlegungsbeschuß
13.03. -	
31.03.1995	Erneute Offenlegung

Für die Überleitung in ein B-Plan-Verfahren sprachen vor allem folgende Überlegungen:

- Realisierung wird bei mehreren Investoren erleichtert,
- überbaubare Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperausweisung mit größerer architektonischer Gestaltungsfähigkeit,
- keine Notwendigkeit, zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke nachweisen zu müssen.

Das mit dem VE-Plan-Verfahren begonnene Planungskonzept ist im B-Plan-Verfahren weitgehend unverändert geblieben. Geringfügige Änderungen des Plangebietes gegenüber dem VE-Plan ergaben sich aus der Notwendigkeit, das sich auf der Südseite der Bundesstraße 5 entwickelnde Wohngebiet verkehrstechnisch zu berücksichtigen und eine entsprechende Knotenpunktgestaltung im Einfahrtsbereich zum EKZ vorzusehen.

Im weiteren Planungsablauf wurde deshalb und wegen der Änderung der Planart sowie der bei der letzten Offenlegung aufgetretenen formellen Fehler eine nochmalige Offenlage der Planung vorgesehen.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut an der Planung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.0. Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Sondergebietes "Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe" [1]

Bemerkung: Zwischen der für die Offenlage erstellten Entwurfsbegründung und der Begründung der Satzung erfolgte die Eröffnung des Einkaufszentrums "Havelpark" in Dallgow, außerdem lassen die bisherigen Erkenntnisse eine Korrektur der abzuschätzenden Bevölkerungsentwicklung zu. Wegen der Einflüsse auf die Kaufkraftentwicklung wurde die unter Quellenangabe [4] aufgeführte gutachterliche Untersuchung durchgeführt, die konkreter als die Untersuchung [1] auf das Vorhaben "EKZ Hamburger Straße" zugeschnitten ist. Die Untersuchung [4] ist hinsichtlich der Entwicklung von Bevölkerung, Kaufkraft und Rahmenbedingungen auf einen Zeitraum bis zum Jahre 2000 aufgebaut.

Von Zerstörung im zweiten Weltkrieg verschont, offenbart Nauens Innenstadt noch heute ihren mittelalterlichen Stadtgrundriß. Das

Stadtzentrum repräsentiert trotz der in den letzten Jahrzehnten wegen ungenügender baulicher Unterhaltung entstandenen Zerfallserscheinungen einen Schwerpunkt der Einzelhandelstätigkeit. Begünstigt wird diese Situation durch die vorhandene Stadtstruktur. Die Innenstadt ist mit einem ca. 800 m langen Siedlungsband an den Bahnhof angebunden. Östlich und westlich des Zentrums haben sich Schwerpunkte der Wohnungsbebauung gebildet, während sich am Ostrand der Stadt umfangreiche Industrie- und Gewerbegebiete entwickelten. Die Nähe der Wohngebiete begünstigt die fußläufige Erreichbarkeit der Einzelhandelsgeschäfte, dieser Vorteil fällt besonders wegen des ungenügenden Parkraumangebotes für Neuener Bürger ins Gewicht, andererseits wirkt das fehlende Stellplatzangebot nachteilig für Kunden aus dem Umland.

Historisch gewachsen, erfüllt Nauen trotz seines verlorenen Kreisstadtstatus noch immer zentralörtliche Funktionen. Dies entspricht auch den Zielen der Landesentwicklungsplanung, die Nauen als Mittelzentrum und Endpunkt der westlichen Entwicklungsachse Berlin - Spandau vorsieht. Allerdings wird die Umlandsausstrahlung Nauens selbst beschnitten durch das gehobene Mittelzentrum Berlin - Spandau und durch Kaufkraftabflüsse nach Dallgow ("Havelpark") und Brandenburg.

Im Landesentwicklungsplan Brandenburg (Gesetz- und Verordnungsblatt Bbg Teil II Nr. 47/95) ist Nauen als Mittelzentrum im engen Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin bestätigt. Dies gibt entwicklungspolitische Sicherheit für die weitere Ausgestaltung der Stadt. Wenn auch gegenwärtig ein Stagnieren der Einwohnerentwicklung bei etwa 11000 Personen feststellbar ist, muß für eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung auch der fortgeschrittene Planungs- und Realisierungsstand des Wohnungsbaues berücksichtigt werden. Für die kommenden fünf Jahre wird deshalb ein Einwohnerzuwachs von 3000 auf 14000 Personen bei der Abschätzung der Kaufkraftentwicklung zugrunde gelegt.

Ausgehend von der in den letzten Monaten durch den Havelpark Dallgow veränderten großräumigen Wettbewerbssituation wurden in [4] die Grenzen des Einzugsgebietes neu definiert. Sie liegen danach

- im Osten am westlichen Berliner Autobahnring,
- im Süden/Südwesten an der Linie Buchow-Karpzow - Tremmen - Wachow
- im Westen in Pessin (mit Abstrichen in Friesack),
- im Norden an der Hamburger Autobahn/westlicher Berliner Autobahnring.

Zum Prognosezeitpunkt im Jahre 2000 werden dann rund 33000 Einwohner zum Einzugsbereich Nauen gehören. Die Bedarfsdeckung dieser Einwohner wird nicht ausschließlich in Nauen erfolgen, sondern es treten abhängig von steigender Entfernung zu Nauen, aber auch von der Attraktivität benachbarter Einkaufszentren (z.B. Rathenow, Brandenburg, Potsdam, Dallgow, Falkensee, **Berlin**, Hennigsdorf, Oranienburg), unterschiedlich hohe Kaufkraftabflüsse auf.

Für die Prognose der Kaufkraft/Verbrauchsausgaben wurde in [4] der Einzugsbereich nochmals in Marktzone untergliedert, deren Abschöpfungsquoten im Food-Bereich zwischen 20 und 80 % und im Nonfood-Bereich zwischen 20 und 50 % - je nach Lage zur Stadt Nauen bzw. Annäherung zu anderen Zentren - liegen. Ohne hier das umfangreiche Zahlenmaterial der Untersuchung [4] zu wiederholen, werden für den Fall der Realisierung des EKZ Hamburger Straße und einer weitgehenden Attraktivitätssteigerung des Angebotes und des Umfeldes der Altstadt Abschöpfungsquoten prognostiziert, die deutlich über den gegenwärtig erreichten Werten liegen.

Die weitere Ausgestaltung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Nauen wird bei dem im Jahre 2000 erreichten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten 80 % der Bevölkerung der Stadt keine Veranlassung bieten, für Tageseinkäufe nach außerhalb zu fahren. Für das unmittelbar angrenzende Umland wird ein Kaufkraftzufluß nach Nauen von 60 % erwartet. Entsprechend niedriger bewertet werden die Einzugsgebiete im Raum Friesack und in den ländlichen Bereichen nördlich und südlich der Stadt Nauen.

Im Tabellenwerk des Gutachtens [4] werden die monatlichen Umsatzchancen des Einzelhandels für das Jahr 2000 getrennt nach Food und Nonfood prognostiziert. Die dort detailliert vorgenommene Betrachtung geht über das Erfordernis einer Begründung zum B-Plan hinaus. **Der Gutachter [4] kommt jedoch zu dem städtebaulich bedeutsamen Schluß, daß nur durch das Miteinander, die gegenseitige Ergänzung des Besuchs- und Einkaufserlebnisses der Altstadt mit dem Fachmarktangebot für den "Kofferraum"-Kunden am westlichen Ortseingang die bisher zweifellos hohen Kaufkraftabflüsse aus Nauen deutlich gemindert und zum Teil als Zuflüsse umgekehrt werden können.**

Kaufkraftabflüsse ergeben sich durch den großräumigen Wettbewerb, der durch Bestand bzw. Planungen bis zum Jahre 2000 Einflüsse auf die Stadt Nauen und das dazugehörige Einzugsgebiet ausübt. Als bedeutendster Wettbewerber ist gegenwärtig das Einkaufszentrum "Havelpark" Dallgow zu benennen, das auf ein Gebiet bis zu vermutlich 50 km ausstrahlt. Eine Zählung und Zuordnung der Autokennzeichen an einem Donnerstag (17.00 bis 18.00 Uhr) ergab, daß 12 % aller Kfz aus dem Bereich der Zulassungsstelle Nauen stammten, was nur geringfügig unter dem Anteil von Falkensee (14 %) lag. Da erfahrungsgemäß bei einer so zielgerichteten Einkaufsfahrt überdurchschnittliche Einkäufe getätigt werden, schließt der Gutachter [4] darauf, daß aus der Stadt Nauen und ihrem Einzugsgebiet schätzungsweise genausoviel Umsatz abfließt, wie der Einzelhandel gegenwärtig in der Stadt tätigt.

Großräumiger Wettbewerb im östlichen Umland wird - mit Abstrichen - durch ein SB-Warenhaus "Allkauf" mit 5500 m² und einen Baumarkt "Hellweg" mit 7400 m² in Falkensee erzeugt; Zentren in Hennigsdorf und Oranienburg decken damit den Bereich östlich des Berliner Ringes vollständig ab.

Bedeutung erlangt auch die Realisierung der Fachmarktzentrumplanung Satzkorn/Marquardt mit 20000 m² Verkaufsfläche, die auf die Gemeinden südlich und südöstlich der Stadt Nauen wirken wird.

Das Oberzentrum Brandenburg mit zwei autobezogenen Einkaufszentren übt bereits gegenwärtig Einfluß auf den Raum südlich Nauens aus und ist in der Lage - auch durch sein Möbelangebot - Kunden aus der Stadt Nauen anzuziehen.

Für den Raum Friesack ist das Angebot großflächiger Märkte in der Kreisstadt Rathenow interessant, da etwa gleiche Fahrstrecken zu bewältigen sind. Hier wird letztendlich Attraktivität und Erreichbarkeit der jeweiligen Märkte und Stadtzentren entscheidend sein.

Das Einkaufszentrum Hamburger Straße als erstes Fachmarktzentrum in Nauen wird eine dem Einzugsgebiet entsprechende Größe aufweisen und als Kombination eines Verbrauchermarktes mit Shops, Lebensmitteldiscounter, Bau- und Heimwerkermarkt sowie einem Gartencenter die notwendige minimale Angebotsattraktivität bieten, um Kaufkraft des Umlandes auf Nauen zu lenken. Es wird gleichzeitig dazu beitragen, ortsansässige Käufer von regelmäßigen Einkaufsfahrten für Waren des täglichen Bedarfes nach außerhalb abzuhalten. Wegen seines begrenzten Sortimentes ist das EKZ innenstadtverträglich, insofern wird in der Altstadt erstarkender Handel von der zunehmenden Kundenfrequenz profitieren.

Das verkehrsgünstige und dem Einzugsbereich lagemäßig zugeordnete Vorhaben berücksichtigt die weitere städtebauliche und verkehrliche Planung im Umfeld und stellt sich durch Nutzung einer 'Gewerbe'-branche auch den Ansprüchen an den Bodenschutz und Naturhaushalt.

3.0 Planinhalt

3.1. Zielstellung

Innerhalb dieses Abschnittes werden die wichtigsten Zielsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt, wobei die Reihenfolge der Ziele nicht im Sinne einer Prioritätenliste zu verstehen ist.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- * die nach dem wirtschaftlichen Ende der GPG Nauen hinterlassenen Gebäude und sonstigen Anlagen sind wegen ihres bereits fortgeschrittenen Zerfalls restlos abubrechen, und die Flächen sind zu beräumen; mit der Schaffung des Planungsrechtes für ein Einkaufszentrum sind Investoren zu motivieren, die jetzt den Ortsausgang prägenden Mißstände im Zuge der Investitionsvorbereitung zu beseitigen;

- * Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bestehend aus:
 - Selbstbedienungswarenhause mit ca. 4000 m² Bruttogeschosfläche einschließlich einer gastronomischen Einrichtung von ca. 200 m² Geschosfläche,
 - Baumarkt mit ca. 4000 m² Bruttogeschosfläche sowie einem
 - Gartenzentrum mit einer Bruttogeschosfläche von ca. 5000 m² zuzüglich einer Freifläche für den Verkauf von Baumschulerzeugnissen;
- * Verbesserung der Versorgung der Nauener Bevölkerung sowie der Bevölkerung des Einzugsgebietes um das Mittelzentrum, dabei sind die unter Tz. 2. behandelten Kaufkraftabflüsse abzubauen;
- * mit den Einrichtungen des Fachhandels - Baumarkt und Gartencenter - sind zwei weitere spezifische Versorgungseinrichtungen zu schaffen, die insbesondere auch Leistungen für das Umland anbieten; für die Entwicklung der Altstadt sind sie unbedeutend, da infolge der flächenintensiven Einzelhandelsprodukte keine innenstadtrelevanten Sortimente geführt werden;
- * eine weitere Zielsetzung besteht in der differenzierten Festsetzung der Art der Nutzung, die im Interesse der Begrenzung von Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Gesamtstadt bis zum Ausschluß von fachmarktspezifischen Handelsformen für ausgewählte Sortimente führt und so weit im Einklang mit den Ergebnissen des Raumordnungsverfahrens steht, wie dies mit den Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO vereinbar ist;
- * arbeitsmarktorientierte Zielsetzungen bestehen in der Verbesserung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes; sowohl für den Baumarkt als auch für das Gartenzentrum haben Arbeitskräfte, die ehemals im landwirtschaftlichen Bereich angesiedelt waren, Einstiegschancen; bedeutungsvoll sind die gerade bei Handelseinrichtungen angebotenen Teilzeitarbeitsplätze für einen Wiedereinstieg arbeitsloser Frauen;
- * aus der Sicht des Straßenverkehrs müssen die Ansprüche an einen sicheren und leichtgängigen Verkehrsfluß erfüllt werden, dabei ist die Entwicklung des Wohnungsbaustandortes südlich der Bundesstraße 5 mit dessen Verkehrserfordernissen zu berücksichtigen; die Zufahrt zum EKZ von der B 5 darf auch bei weitgehend ausgelasteten Stellflächen innerhalb des EKZ nicht durch Parksuchfahrten erschwert werden, die im ungünstigsten Fall zu Rückstau auf der Bundesstraße führen könnten;

* mit der Grünplanung sind nicht nur die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und zu sichern, sondern es ist eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes am westlichen Stadtrand zu erzielen, dies insbesondere mit der Absicht, den Übergang von der nicht unbeträchtlichen Höhe der Baukörper in die freie Landschaft zu harmonisieren.

3.2. Erläuterung zu den Festsetzungen

3.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als

*Sondergebiet der Zweckbestimmung Einkaufszentren
und großflächige Einzelhandelsbetriebe*

im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO entsprochen, die Einkaufszentren und andere großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können, nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulassen.

Bei den in § 11 Abs. 3 unter Nr. 1 BauNVO genannten Einkaufszentren unterstellt der Gesetzgeber generell die vorgenannten landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen.

Der Terminus "Einkaufszentrum" wird im vorliegenden B-Plan so definiert, daß es sich um einen einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex handelt, dessen Räume und Läden an interessierte Einzelhandels-, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe vermietet werden (Hess.VGH, Urt. vom 6.4.1979, BRS 35 Nr. 4).

Die im Rahmen der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" spezifizierten dargestellten Arten der Nutzung und die daraus folgenden zulässigerweise zu errichtenden Anlagen gehören nach der Begriffsdefinition der BauNVO zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend an letzte Verbraucher liefern.

Wegen ihrer Ausstrahlung und Auswirkungen wurde für das Gesamtvorhaben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt und im Ergebnis positiv am 28.02.1992 abgeschlossen. Dabei hat die Raumordnungsbehörde den ursprünglich beantragten Flächenbedarf um mehr als 10000 m² gekürzt und darüber hinaus indirekte Sortimentsbeschränkungen durch Flächenbegrenzungen ausgesprochen. Im Bebauungsplan muß aber darauf geachtet werden, daß die Festsetzungen nur städtebauliche, nicht aber sonstige, z.B. wettbewerbspolitische Zielsetzungen verfolgen können. Mit den von der Raumordnungsbehörde ausgesprochenen Flächenbegrenzungen,

soweit diese die Gesamtverkaufsfläche in den einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieben betreffen, werden anerkanntermaßen raumordnerische Ziele verfolgt, die im Bebauungsplan vollinhaltlich umgesetzt sind.

In der landesplanerischen Beurteilung vom 11.09.1991 vorgenommene Spezifizierungen und Einschränkungen der Verkaufsflächen von Trockensortimenten und Frischwaren, Getränkemarkt, Haushaltsdrogerie und Hartwaren sollen ebenfalls dem Schutzbedürfnis der Nauener Altstadt entgegenkommen. Solche Festsetzungen sind jedoch im B-Plan städtebaulich nicht begründbar, sie müssen vielmehr als Wettbewerbsschutz verstanden werden und sind deshalb unzulässig. Trotzdem soll mit dem vorliegenden B-Plan der strukturfördernde Grundgedanke der Raumordnungsbehörde nicht unterlaufen werden. Deshalb sind besonders innenstadtrelevante Sortimente so weit eingeschränkt, daß ein spezialisierter Handel auf Fachmarktebene in den Branchen Textilien, Schuhe und Parfümerieerzeugnisse durch Festsetzung für unzulässig erklärt wird.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im vorliegenden B-Plan aus städtebaulichen Gründen und mit Bezug auf die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens bestimmt durch Festsetzungen

- a) der Grundflächenzahl nach § 16 Abs.2 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO,
- b) der Größe der (Brutto)-Geschoßfläche in m² nach § 16 Abs.2 i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO und
- c) der maximalen Firsthöhe über NN nach § 16 Abs.2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen ist den Anforderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO entsprochen und die für den Regelfall erforderliche "dreidimensionale" Baukörperbegrenzung im Plan verankert.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen unter Wahrung des Planungsgrundsatzes der Erforderlichkeit. Im einzelnen sprechen dafür folgende Gründe:

- zu a) die festgesetzte Grundflächenzahl schöpft die mit § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Möglichkeiten aus, dies vor allem aus der Notwendigkeit heraus, im Sinne des Nutzungszweckes des Sondergebietes notwendige innerbetriebliche Fahrstraßen, sonstige Nebenanlagen und den nicht unerheblichen Stellplatzbedarf sichern zu können; würde die Grundflächenzahl lediglich auf die raumordnerisch festgelegten Größen der Baukörper bezogen, so ließe sich trotz der Überschreitungsregeln nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der notwendige Bedarf an zu befestigenden Außenflächen nicht decken;

mit der festgesetzten GRZ ist eine eindeutige Begrenzung der maximal zu versiegelnden Flächen im Plangebiet erfolgt, die für die im grünordnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen Raum läßt;

- zu b) die Geschoßfläche wird als absolute Größe den einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Sondergebietes zugeordnet; sie ist in dieser Form nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig und knüpft an die raumordnerischen Vorgaben an;
- zu c) im Plan ist eine maximale Firsthöhe von 44,0 m über NN festgesetzt, diese Höhe liegt ca. 10 bis 11 m über der Geländeoberkante des Plangebietes und ca. 9 bis 10 m über dem Fahrbahnniveau der B 5; die Längsneigungen der B 5 und des Plangebietes steigen unterschiedlich stark in Richtung Osten an, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes (Ortsrand) ist eine Höhenbegrenzung unumgänglich; diese ist so gewählt, daß ein Kompromiß zwischen den städtebaulichen Absichten einer nicht zu massiv wirkenden Ortsrandgestaltung und einer repräsentativen Baukörpergestaltung findbar ist;

wegen der unterschiedlichen Neigungen des Geländes und der B 5 ist die Konkretheit der Höhenfestsetzung am günstigsten auf NN zu beziehen; mit diesem Bezugspunkt wird zugleich der Deutschen Bundespost - Telekom - Funkdienst - (Nauen ist Funkstandort) ein vergleichbarer Höhenbezug für ihre Stellungnahme im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange benannt.

3.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist durch den besonderen Nutzungszweck bedingt, abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise heißt im konkreten Fall, daß Baukörperlängen von mehr als 50 m bis zu 100 m zulässig sind. Im übrigen ist durch entsprechende Festsetzung die Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnung sowohl zwischen den Gebäuden als auch zu den Grundstücksgrenzen geregelt.

Für die geplanten Gebäude

- SB - Warenhaus,
- Baumarkt und
- Gartenzentrum

wird die überbaubare Grundstücksfläche in Form einer erweiterten Baukörperausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen sichern die Erreichbarkeit des u.a. nach der Geschoßfläche definierten Maßes der baulichen Nutzung und gestatten die notwendige Flexibilität beim Entwurf und der Einordnung der Baukörper. Sie schaffen andererseits aber bereits mit dem B-Plan eine räumliche Gliederung des Baugebietes und verhelfen so bereits in den Planungsphasen "Offenlage" und "Trägerbeteiligung" zur Planungstransparenz.

Die Flächenfestsetzung für die Baumschule mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB resultiert aus dem städtebaulich und funktionell

begründetem Nutzungszusammenhang mit der überbaubaren Fläche des Gartenzentrums. Durch die Lage dieser Fläche im Einfahrtbereich des Sondergebietes wird die Kompaktheit der geplanten Bausubstanz gemildert und eine zu massive Raumwirkung auf die Bundesstraße 5 verhindert.

3.2.3. Verkehrserschließung

* Verkehrsprognose

Soweit vorliegend, stützt sich die Prognose auf Erfahrungswerte der künftigen Nutzer im Plangebiet. Vom Planverfasser geschätzte Angaben sind entsprechend gekennzeichnet.

Lieferverkehr bis 38 to

SB-Warenhaus	20 Lkw/d
Baumarkt	10 Lkw/d
Gartencenter	5 Lkw/d

(etwa die Hälfte dieser Fahrten erfolgen mit Lastzug bzw. Sattelschlepper)

Kundenverkehr mit Pkw

SB-Warenhaus	1000 bis 1500 Pkw/d
	davon zwischen 09.00 und 13.00 Uhr 100 bis 125 Pkw/h
	und zwischen 13.00 und 18.30 Uhr 120 bis 180 Pkw/h
Baumarkt	300 Pkw/d (Schätzwert)
Gartencenter	320 Pkw/d bzw. 50 Pkw/h als Mittelwert
	(höchste Kundenfrequenz Mitte April bis Mitte Mai
	vor allem freitags, samstags und sonntags bis zum
	dreifachen Mittelwert)

...Berufsverkehr des Personales mit Pkw

Etwa 100 Mitarbeiter für Verwaltung und Verkauf mit 60 % Pkw - Benutzung (Schätzwert)

60 Pkw/d

Gesamtverkehr ca. 1700 Kraftfahrzeuge pro Tag
mit saison- und wochentagsbedingten
zusätzliche Spitzenwerten, verteilt
auf 10 Betriebsstunden

*** Öffentliche Straßen**

Der Geltungsbereich des B-Planes endet im Süden an der Straßenbegrenzungslinie der B 5, dieser Bereich liegt zum überwiegenden Teil außerhalb der Ortslage. An der Ostgrenze des Plangebietes ist eine private Zufahrt zu den nördlich der B 5 liegenden Flächen vorhanden, die innerhalb der Ortslage an die B 5 anbindet (ehemalige GPG-Zufahrt). Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, diese Zufahrt auf einer Länge von ca. 40 m zu einer Anliegerstraße auszubauen und der Öffentlichkeit zu widmen. Der dann mit der B 5 gebildete dreiarmlige Knoten läßt einen Ausbau nach Süden zur Erschließung des geplanten Wohngebietes "Nauen - Südwest" zu. Da der Hauptteil dieses Knotens innerhalb eines anderen Bebauungsplanes liegt (Nauen - Südwest), ist auf der Planzeichnung ein Entwurf des Knotens nur für Informationszwecke dargestellt. Mit Rücksicht auf die spätere Gestaltung der Bogenausrundungen des Knotens ist die östliche Plangebietsgrenze dem künftigen Straßenverlauf angepaßt und durch ein Koordinatensystem vermaßt.

*** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Eine Festsetzung solcher Rechte mit dem Instrument des Bebauungsplanes bedarf einerseits städtebaulicher Gründe und zum anderen stets ihrer dinglichen Umsetzung, in der Regel durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten. Die Übernahme in ein Baulastenverzeichnis ist seit Inkrafttreten der neuen Bbg. Bauordnung nicht mehr möglich.

Für die Flächen mit Erschließungsfunktionen zwischen dem festgesetzten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und den zulässigerweise zu errichtenden Gebäuden sind die notwendigerweise festzuschreibenden Rechte, die für den Grundstückseigentümer stets verpflichtenden oder duldenden Charakter haben, noch nicht so präzise bestimmbar, wie es für eine planerische Festsetzung notwendig wäre. Eine Festsetzung im B-Plan unterbleibt deshalb; es wird aber bereits jetzt erkennbar, daß infolge der Eigentumsverhältnisse und verfestigten Investitionsabsichten gegenseitige Grunddienstbarkeiten vertraglich zu regeln sind, dies ist zu gegebener Zeit für das Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die durch die Punkte C, D, E und P 6 fixierte Fläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plan festgesetzt, da diese Rechte bereits in der Praxis ausgeübt werden und sich aus städtebaulichen Gründen diese Erschließungsmöglichkeit als die geeignetste erweist. Mit dem Ausbau des unter "Öffentliche Verkehrsflächen" beschriebenen Knotenpunktes wird eine verkehrsgerechte Anbindung an die B 5 ermöglicht.

*** Ruhender Verkehr**

Mit der Sondergebietsfestsetzung gemäß § 11 BauNVO sind Stellplätze und Garagen unbegrenzt zulässig.

Das Gros der Stellplätze wird auf eigens dafür festgesetzter Fläche mit Bezug zu den drei Hauptbaukörpern errichtet; dabei gewährleistet die Baukörperreihung eine zusammenhängende Parkierungsanlage, die an einem innerbetrieblichen Ringstraßensystem liegt.

Zusätzlich könnten bei der Erstellung der Bauvorlagen Flächen, die zwar als überbaubar festgesetzt sind, jedoch für die Baukörper nicht benötigt werden, genutzt werden, um Stellflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit kundenfreundlicher Gebäudezugänglichkeit zu schaffen. Sofern solche Flächen wenig verkehrsgünstig liegen, wären sie für Personalstellplätze nutzbar.

Der Nachweis der Stellplatzkapazität ist mit dem Bauantrag zu erbringen, da erst dann die tatsächliche Inanspruchnahme des Maßes der baulichen Nutzung beurteilbar ist.

3.3. Ver- und Entsorgung

Vorbemerkungen:

- 1.) Die in den folgenden Ausführungen einbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange stammen ursächlich aus dem Beteiligungsverfahren vom Jahre 1992 zum ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplan für das Einkaufszentrum. Diese Stellungnahmen werden jedoch im Ergebnis der Trägerbeteiligung vom Frühjahr 1995 nachstehend aktualisiert.
- 2.) Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen bzw. für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nicht erfolgt. Die Zulässigkeit der dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO, ihre präzise Standortbestimmung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

*** Trink- und Schmutzwasser**

Die inzwischen liquidierte PWA GmbH hat zum Vorhaben keine Einwände geltend gemacht, verwies aber auf die Notwendigkeit zur Verstärkung bzw. Erweiterung des vorhandenen Trink- und Schmutzwassernetzes. Für das Plangebiet ist der Wasser- und Abwasserverband Havelland Rechtsnachfolger der PWA.

Für Planungszwecke wird nachstehender Maximalbedarf/-anfall angegeben:

Trinkwasser	35 m ³ /d	
davon für Gartencenter		24,8 m ³ /d
Baumarkt im Mittel		2,5 m ³ /d
SB-Warenhaus		8,0 m ³ /d
Schmutzwasser	15 m ³ /d	
davon für Gartencenter		4,8 m ³ /d
Baumarkt im Mittel		2,8 m ³ /d
SB-Warenhaus		8,0 m ³ /d

Hinweise:

1. Der geringere Schmutzwasseranfall resultiert aus dem Trinkwasserverbrauch für Baumschulerzeugnisse und Zierpflanzen.
2. Der Arbeitstag reduziert sich auf 10 Stunden Betriebszeit.

Der jetzt zuständige Wasser- und Abwasserverband Havelland hat keine Bedenken zum Vorhaben, verweist aber auf die Notwendigkeit zur Heranführung bzw. Verstärkung der Trink- und Abwasserleitungen unter Beteiligung des Investors.

*** Elektroenergie**

Der Netzbetreiber MEVAG, Netzbetrieb Falkensee, erteilt seine grundsätzliche Zustimmung. Hinweise zum Flächenbedarf für Kabeltrassen und Trafostationen sind bei der Tiefbauplanung zu berücksichtigen. Flächenfestsetzungen für Versorgungsanlagen bzw. -leitungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 12 oder 13 BauGB sind nicht erforderlich, da die Zulässigkeit solcher Nebenanlagen grundsätzlich mit § 14 Abs. 2 BauNVO geregelt ist und sich die ansonsten notwendige Verortung solcher Anlagen beim gegenwärtigen Planungsstand nicht vornehmen läßt.

Zur Zeit wird folgender maximaler Leistungsbedarf eingeschätzt:

Gartencenter	70 kVA
Baumarkt	200 kVA
SB-Warenhaus	330 kVA.

*** Fernmeldeanlagen**

Für die fernmeldetechnische Erschließung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Bedarf sowie Beginn und Ablauf der Erschließung ist bei Telekom, Niederlassung Potsdam, rechtzeitig anzuzeigen.

Für Planungszwecke wird ein vorläufiger Bedarf von
18 Amtsleitungen
eingeschätzt.

*** Wärmeversorgung**

Entscheidungen zur Wahl des Energieträgers sind noch nicht abschließend getroffen. Für das Gartenzentrum liegt eine Bedarfs-einschätzung in Höhe von 75 m³/h Gas vor. Der Einsatz von Erdgas wird betreiberseitig auch für das SB-Warenhaus und den Baumarkt favorisiert, allerdings sind die Anschlußmöglichkeiten zur Zeit noch nicht gegeben. Alternativ wird der Einsatz von leichtem Heizöl vorbereitet. Eine Umrüstung auf das umweltfreundliche Erdgas kann erfolgen, sobald das örtliche Gasversorgungsnetz ausgebaut ist.

*** Oberflächenwasser**

Für Teile des Plangebietes liegt eine ingenieurgeologische Beratung [3] vor. Im Abschnitt 1.2. "Plangebiet - Baugrundverhältnisse" wird bereits auf die Problematik der anstehenden bindigen Böden verwiesen. Da das gesamte Plangebiet auf der sogenannten "Nauener Platte" - einer eiszeitlich geprägten Grundmoränenplatte - liegt, sind für die bisher nicht untersuchten Baufelder analog ungünstige Versickerungsverhältnisse zu erwarten. Trotzdem soll die ökologisch sinnvolle Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Im Grünordnungsplan sind im Zuge der Eingriffsbewertung des Grundwasserhaushaltes Maßnahmen aufgezeigt, wie durch Sammlung des Niederschlagswassers und Zuführung in Feuchtbereiche am Rande des Plangebietes einer Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate begegnet werden soll. Bei der weiteren Tiefbauplanung sind die technischen Einzelheiten der Regenwasserbehandlung zu entscheiden.

*** Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung hat entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Havelland und in Übereinstimmung mit dem Abfallgesetz sowie dem Landesabfallvorschlagesgesetz zu erfolgen. Danach entsorgt der Landkreis oder von ihm beauftragte Dritte grundsätzlich alle anfallenden Abfälle. Der Abfallbesitzer ist für die ordnungsgemäße Entsorgung durch zugelassene Entsorgungsunternehmen von den in der Abfallsatzung von der öffentlichen Entsorgung ausgeschlossenen Abfällen voll verantwortlich. Besonders überwachungsbedürftige Abfälle im Sinne von § 2 Abs. 2 Abfallgesetz dürfen erst nach Vorliegen eines bestätigten Entsorgungsnachweises unter Nutzung eines dafür im Landkreis zugelassenen Abfallbeförderers entsorgt werden.

4.0 Grünordnung

4.1 Grünordnerische Planungsziele

Die Planungs- und Entwicklungsziele aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege können nicht explicit aus übergeordneten Planungen abgeleitet werden, da es bislang keinen **Landschaftsplan** für die Stadt Nauen gibt. Auch aus dem **Landschaftsrahmenplan** (Vorstudie 1992) des Kreises Nauen ergeben sich keine konkreten Hinweise für das Plangebiet. Es wird dort allerdings in Text und Karte auf die unweit nördlich liegenden, ökologisch wertvollen Luchlandflächen verwiesen. Insofern hat der zum Teil feuchte Westrand des Plangebietes eine Bedeutung als Trittsteinbiotop im Rahmen einer übergreifenden Biotopvernetzung, auch im Hinblick auf weiter südwestlich liegende Feuchtbiotope.

Die geplanten **grünordnerischen Maßnahmen** im Plangebiet werden einerseits zu einem harmonischen städtebaulichen Gesamtaspekt, andererseits zu einer landschafts- und stadtoökologischen Aufwertung des Gebietes führen, was die Anzahl und Vielfalt der Gehölzstrukturen betrifft:

Alle **ökologisch wertvollen Strukturen des Plangebiets** (die es nur am Westrand gibt) bleiben erhalten (Eingriffsminimierung und -vermeidung) bzw. werden im Sinne des Naturschutzes entwickelt (Ausgleichs- und Entwicklungsflächen einschließlich Ersatzflächen). Zunächst müssen dort unbedingt die zahlreichen Müll-, Schutt- und Schrottablagerungen entfernt werden. Der Westrand des Gebietes wird (innerhalb des Geltungsbereiches des Bpl.) in einem 7m (im Norden) bis 50m (im Süden) breiten Streifen gesichert und entwickelt. Dazu kommen entsprechende Ersatzmaßnahmen in der westlich sich anschließenden **Ersatzfläche**, sodaß die Breite der zu entwickelnden Biotopschutzfläche am Westrand des Gebietes immer mindestens ca. 20m beträgt (im südlichen Abschnitt bis 60m). Geeignete Entwicklungsmaßnahmen sind einerseits die Herstellung von Geländerinnen bzw. -mulden in Anlehnung an den ehemaligen Graben (v.a. Grabenparzelle 208) mit der Funktion von flachen, temporären Kleingewässern (grabenbegleitende feuchte Hochstaudenfluren mit Röhrchentelementen; Biotopnummer 05141 in Verbindung mit 01210 mit einem hohen Biotopwert wegen der außerordentlichen ökologischen Bedeutung derartiger Feuchtstrukturen) im Bereich der noch vorhandenen, gehölzarmen Feuchtflächen entlang des früheren Entwässerungsgrabens. Andererseits sollen in dem verbliebenen, gehölzreicheren feuchten Streifen der Parzelle 208 Gehölze aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden: meist Weiden, Erlen und Eschen auf den feuchteren Standorten der Grabenparzelle, ansonsten vor allem Eichen und Linden mit dem Ziel der Schaffung eines ± zusammenhängenden Feldgehölzes aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten (Biotopnummern 07110 und 07132 mit einem hohen Biotopwert wegen der großen ökologischen Bedeutung dieser Feldgehölzstrukturen).

Die teilweise Wiederherstellung der Funktionen des im Untergrund verrohrten, weitgehend zugeschütteten und auch früher wohl nur zeitweilig wasserführenden Grabens erscheint wegen des maschinenintensiven Eingriffes nur in den gehölzärmeren Bereichen (vgl. Darstellung im Grünordnungsplan) sinnvoll. Die Entwicklung eines zusammenhängenden feuchten Streifens zwischen den Feuchtbiotopen im Südwesten und dem Luchland im Norden ist wegen der kreuzenden Hamburger Straße und den nördlich des Plangebietes liegenden Barriereflächen (weiteres Gärtnergelände, Industrie und Gewerbe mit zum Teil versiegelten Flächen) ohnehin nicht möglich. Die nur abschnittsweise Planung von Geländerinnen und -mulden in den noch mehr oder weniger offenen (ehemaligen) Grabenbereichen ist mit geringeren Eingriffen in die vorhandene Vegetation verbunden und eröffnet trotzdem die Möglichkeit der Schaffung bzw. Wiederherstellung kleinräumiger, feuchter und eventuell zeitweilig wasserführender

Trittsteinbiotope innerhalb der wichtigen Vernetzungslinie zwischen den weiter südwestlich liegenden Feuchtflächen und der unweit nördlich beginnenden Luchniederung.

Zur Pufferung des schmalen Gehölz- und Feuchtgebietsstreifens sollen die westlich angrenzenden Parzellen und Streifen (zur Zeit weitgehend Ruderalfluren) ebenfalls gesichert werden, und zwar als Ersatzfläche (außerhalb des Bpl.) zumindest in einem 5-10m breiten Abstandstreifen.

Die Abgrenzung der am Westrand befindlichen, ökologisch wertvollen Fläche erfolgt zur Erschließungstraße hin mittels einer **dichten Heckenpflanzung** (Schlehen-Kreuzdorn-Hartriegelgebüsche, siehe unten: Pflanztyp 4) als Sicht- und Immissionsschutzstreifen.

Die **breiteren Pflanzstreifen im Baugebiet** sollen als meist langgestreckte „**Baumhecken**“ (Feldahorn-Mehlbeeren-Gehölze, Biotopnummer 10192 in Verbindung mit 07132) angelegt werden, mit kleinkronigen Laubbäumen als Überhältern und strauchigem Unterwuchs. Planungsziel ist die Entwicklung heimischer Gehölze aus Sträuchern und vereinzelt Bäumen als möglichst langgezogene Vernetzungsstrukturen innerhalb des Baugebietes, die immerhin den Kulturfolgern unter den Tierarten (Vogelarten, Kleinsäuger usw.) reiche Unterschlupfmöglichkeiten und Kleinhabitats bieten sollen. Sie werden nur einer sehr extensiven Pflege unterzogen, daß heißt nur in notwendigen Fällen (aus Sicherheits- und Platzgründen) zurückgeschnitten. Ihr ökologischer Wert wird später - für Stadt- bzw. Stadtrandbiotope - ausgesprochen hoch liegen und sowohl mikroklimatisch als auch landschaftsökologisch wichtige Funktionen für Mensch und Tierwelt übernehmen (Landschafts- und Siedlungsbild). Der Biotopwert dieser Grünflächen liegt daher deutlich höher als bei den niedrigeren und schmaleren Hartriegelgebüschchen. Wertmindernd wirkt auch hier die erhebliche Immissionsbelastung durch die Verkehrs- und Nutzerströme innerhalb des Gewerbegebietes. Als wichtigste Laubbäume bieten sich hierfür die basiphytischen, trockenheitsertragenden Gehölzarten Feldahorn (*Acer campestre*) und Mehlbeere (*Sorbus aria*) u.a. an (vgl. Pflanztyp 3).

Auf den schmaleren **straßen- und gebäudebegleitenden Streifen** werden durchgehende, niedrige Gehölzstrukturen als standortgemäße Hartriegel-Gebüsche (Rhamno-Cornetum sanguinei, Berberidion; Biotopnummer 10192 in Verbindung mit 071311) entwickelt. Der Biotopwert dieser Pflanzstreifen ist allerdings nicht so hoch wie bei natürlichen Hartriegelgebüschchen, u.a. weil es sich bei diesen Neupflanzungen um durch Immissionen und intensive Nutzung belastete schmale Streifen handelt (siehe Pflanztyp 4).

Die schmalsten **Streifen zwischen den Stellplatzreihen** sollen Heckenstruktur erhalten und als regelmäßig gestutzte Feldahornhecken angelegt werden, wobei in der Regel jeder sechste bis siebte Kfz.-Stellplatz als Baumstandort (ebenfalls Feldahorn oder Weißdorn als Hochstamm) geplant wird. Bezieht man die an den Rändern der Stellplatzreihen geplanten Bäume mit ein und berücksichtigt man, daß die Abstände der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzreihen an mehreren Stellen nur 2-3 Stellplätze pro Baum betragen, so kommt man zu einem Verhältnis von ca. 90 Bäumen zu ca. 390 Stellplätzen, woraus sich ein Mittelwert von ca. 4,5 Stellplätze pro Baumstandort ergibt.

Die am **Südrand des Plangebietes** entlang der Hamburger Straße liegenden, meist schmalen Grünflächen sollen mit einer **reihenartigen Baumanpflanzung** versehen werden, wobei der Unterwuchs als **Parkrasen** angelegt wird, mit einer höchstens 3-5schürigen Mahd ohne Düngung: Entwicklung magerer Rasenflächen, die angesichts ihres Charakters als „Industriegrün“ auf diese Weise trotzdem relativ artenreich sein können (Pflanztyp 5).

Der **eigentliche Straßenrand der Hamburger Straße** (knapp außerhalb des Plangebietes) soll im Rahmen von **Ersatzmaßnahmen** unter Genehmigung durch das Straßenbauamt als Allee wiederhergerichtet bzw. ergänzt werden. Als typischer Alleebaum, in Ergänzung zu den

alten Baumbeständen weiter westlich und zu den Neupflanzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, bietet sich die Winterlinde (*Tilia cordata*) an. Diese randliche Abschirmung und visuelle Ablenkung führt mithin zu einer deutlichen Verbesserung des Landschaftsbildes.

Als **weitere Ersatzfläche** dient die westlich des Plangebietes liegende Parzelle 210/3 samt eines etwa 5-10m breiten Streifens entlang der westlichen Bpl.-Grenze (insgesamt 2.450m²).

Die **allgemeinen grünordnerischen Ziele** des Grünordnungs- und Bebauungsplanes stellen sich zusammenfassend wie folgt dar:

- Erhaltung, Entwicklung und Sicherung der wertvolleren und feuchteren Brache- und Gehölz-Bestände am Westrand (als wichtigste Ausgleichsmaßnahme) unter Einbeziehung von außerhalb des Plangebietes gelegenen Parzellen und Streifen (Ersatzflächen)
- Intensive Durchgrünung des Baugebietes über grünordnerische Festsetzungen mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern, in den Randbereichen des Baugebietes sowie teilweise als Leitstrukturen für die Verkehrsführung, für die Gebäudelinien und für die Anlage der Stellplätze; damit werden die Wohlfahrtswirkungen gefördert, eine räumliche Gliederung des Baugebietes sichergestellt und die stadtökologische Gesamtsituation aufgewertet
- Rückführung von Dach-Oberflächenwasser durch gezielte Maßnahmen in den Wasserkreislauf (Dachwasserversickerung über Zisternen, unterirdische Wasserbecken) und ggf. Verwendung dieses Wassers zur Beregnung/Bewässerung der Grünflächen des Baugebietes
- Verminderung des Versiegelungsgrades durch die Verwendung wasserdurchlässiger Pflaster bzw. Decken bei der Anlage der Stellplätze, der Fuß- und Radwege u.a.
- Landschaftsbild: Schaffung einer harmonischen Übergangssituation und eines harmonischen städtebaulichen Gesamtaspektes zwischen Stadtrand und angrenzender Feldflur durch Ergänzung der Straßen-Allee und der übrigen Gehölzstrukturen am Westrand sowie durch die intensiven Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des EKZ
- Die randliche Abschirmung durch Baumanpflanzungen führt zu einer visuellen Ablenkung und somit zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes

4.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Erhaltung und Entwicklung der schutzwürdigen Gehölzbestände und Feuchtvegetation entlang der Westgrenze des Plangebietes (die nicht heimischen Hybridpappeln sollen mittelfristig sukzessive abgetrieben werden, falls sie nicht ohnehin auf natürliche Weise zusammenbrechen und durch heimische Laubbäume ersetzt werden, s.u.)

4.3 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

- Harmonische Einbindung des Baugebietes in das Stadtrandgefüge/Siedlungsbild durch intensive Baum- und Gehölzpflanzungen
- Stellplatz- bzw. Freiflächenbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzarten sowie Parkrasen (siehe Pflanzgebote: Pflanztypen 3, 4 und 5)
- Anpflanzung von Einzelbäumen zur Verbesserung der stadtoökologischen Gesamtsituation
- Schonung der unvermehrten Naturressource „Boden“ durch Grünordnung und sparsame, wasserdurchlässige Befestigung der Kfz.-Stellplätze (weitfugiges Pflaster), Fuß- und Radwege, Baumschulflächen und der meisten übrigen, nicht überbaubaren Flächen: Verwendung von teilweise wasserdurchlässigem Pflaster oder ggf. wassergebundenen Decken
- Schaffung/Erhaltung eines ökologisch wertvollen Vernetzungsbandes am Westrand
- Kein Pestizideinsatz im Plangebiet (Pflege der Grünflächen)
- Rückführung von unbelastetem Dach-Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf über Zisternen bzw. unterirdische Wasserbecken zur Grünflächenbewässerung und Brauchwassernutzung (u.a. Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs); die Überläufe der Zisternen sollen dem Grabensystem an der Westgrenze des Plangebietes (Parzelle 208) zugeführt werden
- Vertikalbegrünung geeigneter Fassadenabschnitte und Gebäudefronten: 50% der lichtundurchlässigen Fassaden; die Westseiten sind dabei besonders zu berücksichtigen
- Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (siehe auch Punkt 6.6)

4.4 Flächen für Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen im Plangebiet

Es handelt sich um die im Grünordnungsplan dargestellte Fläche am Westrand des Plangebietes mit einer Länge von ca. 220m und einer Breite von ca. 10m im Norden und 50m im Süden. Die betroffenen Flächen können nach § 9 (1) Nr. 25 festgesetzt werden. Sie sind als östlicher Teil der gesamten Biotopentwicklungsfläche aufzufassen, deren westlicher Teil über vertraglich geregelte Ersatzmaßnahmen (s.u.) entwickelt wird. Dabei sollen die konkreten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen von der Ersatzfläche in den Geltungsbereich des Bpl. übergreifen (gemäß Absprache mit dem LUA Brandenburg).

Maßnahmen:

- Herstellung von Geländerinnen bzw. -mulden in Anlehnung an den ehemaligen Graben (v.a. Grabenparzelle 208) mit der Funktion von flachen, temporären Kleingewässern (grabenbegleitende feuchte Hochstaudenfluren mit Röhrichtelementen) im Bereich der noch vorhandenen, gehölzarmen Feuchtflecken entlang des früheren Entwässerungsgrabens. Diese Feuchtflecken sollen aus Niederschlagswasser in Verbindung mit zeitweilig hochanstehendem Grundwasser und aus den Überläufen der Dachwasserversickerung gespeist werden: Größe der schmalen, langgestreckten Geländerinnen ca. 35-50m Länge und 5m (bis max.10m) Breite, Tiefe ca. 0,5 bis 1,0m (Lage und Ausdehnung siehe Plandarstellung), mit flachen Gewässerufeln und natürlicher Hochstauden- und Röhrichtentwicklung

(keine Pflanzungen). Die Entfernung der eventuell im Untergrund vorhandenen Rohre ist nicht unbedingt notwendig, jedenfalls wenn diese sich erst in 2-3m Tiefe befinden.

- Pflanzung von Feuchtgehölzgruppen in den übrigen feuchteren Bereichen der Parzelle 208 (ehemaliger Graben) aus vorwiegend Weiden: als Stecklinge aus der nahen Umgebung einzubringen (autochthones Pflanzmaterial); stellenweise können Schwarzerle und Esche beigemischt werden (Pflanztyp 1)
- Pflanzung eines schmalen, im Südabschnitt auch breiteren Gehölzgürtels aus Elementen des potentiell natürlichen Eichen-Hainbuchenwaldes: vor allem Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche u.a. (siehe auch Pflanzliste: Pflanztyp 2); dabei mittelfristig sukzessive Herausnahme der Hybridpappeln (ggf. Fällgenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen)
- Erhaltung und Schaffung (bzw. nach Anlage der Geländerinnen) von kleinen arrondierenden Lichtungen aus wechselfeuchten, ruderalen Staudenfluren und Queckenflutrasen: keine Pflanzmaßnahmen, aber ggf. (in Absprache mit der UNB) die Option auf Pflegemaßnahmen: ggf. alle 5 Jahre Offenhalten der Flächen durch Gehölzentnahme, evtl. auch Mahd

4.5 Flächen für Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind auf den im folgenden genannten, außerhalb des Plangebietes liegenden zwei Flächen durchzuführen:

Ersatzfläche 1: Randstreifen der B5 (Hamburger Straße) knapp außerhalb des Plangebietes, der in Abstimmung und mit Genehmigung der Straßenverkehrsbehörde als Allee ergänzt und entwickelt werden soll:

- Bepflanzung des Straßenrandes der Hamburger Straße in Ergänzung der schon vorhandenen Allee mit der heimischen und standortgerechten Winterlinde (*Tilia cordata*): Pflanzqualität Hochstamm 14-16cm Stammumfang, mind. 3x verpflanzt, ohne Ballen; Anzahl: 27 Bäume

Ersatzfläche 2: Die westlich des Plangebietes liegende Parzelle 210/3 samt eines etwa 5-10m breiten Streifens entlang der westlichen Bpl.-Grenze (insgesamt 2.450m²). Diese Flächen sind in die oben beschriebene Ausgleichsplanung am Westrand des Plangebietes einzubeziehen und entsprechend zu entwickeln: grabenbegleitende feuchte Hochstaudenfluren und Feuchtgehölze (Abgrenzungen der einzelnen Teilbereiche siehe Plandarstellung)

Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Zugriff auf die betroffenen Flächen und die dort geplanten Maßnahmen müssen mittels eines städtebaulichen Vertrages mit dem jeweiligen Eigentümer sichergestellt werden.

Die Entwicklungsmaßnahmen und die ggf. notwendigen Pflegemaßnahmen im Bereich der Ersatzfläche westlich des Plangebietes müssen, von der Ersatzfläche ausgehend, auch in die angrenzenden Ausgleichsflächen des Plangebietes hineinreichen (Anlage der Geländerinnen und -mulden, ggf. Pflegeeingriffe zur Offenhaltung der Flächen).

5.0. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Beim gegenwärtigen Planungsstand lassen sich analog zu ähnlich gelagerten Vorhaben Auswirkungen in verschiedenen Bereichen erwarten. Nach Sachthemen geordnet betrifft das Auswirkungen auf:

- a) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung,
- b) schädliche Umwelteinwirkungen,
- c) den Verkehr,
- d) die Versorgung der Bevölkerung und auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt,
- e) das Ortsbild,
- f) die örtlichen Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege und
- g) die Befriedigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung durch entsprechende Arbeitsplatzangebote.

Zu den Auswirkungen im einzelnen:

- a) die raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens sind bereits im Jahre 1991 durch die Raumordnungsbehörde untersucht und abschließend mit Schreiben vom 11.09.1991 beurteilt worden; als entscheidende Begrenzung der Raumwirkung des EKZ ist die Reduzierung der ursprünglichen Bebauungsabsichten um ca. 10000 m² zu werten, nunmehr entspricht die Investitionsabsicht den Erfordernissen der Landesplanung und dient der Versorgung der Nauener Bürger und der umliegenden Gemeinden;

mit der Realisierung des Einkaufszentrums wird die Stellung der Stadt Nauen und ihre Rolle im zentralörtlichen System gefestigt, dies steht im Einklang mit landesplanerischen Zielen;

- b) die bereits in der BauNVO vermuteten schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 BImSchG können insbesondere durch den Kunden- und Lieferverkehr mit Kraftfahrzeugen hervorgerufen werden; bereits bei der Wahl des Standortes, der durch direkte Anbindung des Plangebietes an die B 5 sowie durch die Lage am Ortsrand charakterisiert ist, wurde dem Prinzip der Vermeidung solch störender Einwirkungen Rechnung getragen;

in seinen Stellungnahmen vom 21.06.1995 und vom 25.07.1995 hat das Amt für Immissionsschutz Brandenburg den im Zentrum des Baugebietes liegenden Parkplatz hinsichtlich der von ihm ausgehenden Emissionen zunächst als kritisch eingeschätzt, nach Einbeziehung der tatsächlichen Entfernungen zu den angrenzenden schutzwürdigen Baugebieten jedoch für das östlich angrenzende Mischgebiet keine unzulässigen Störungen festgestellt; in

spätere Planungen eines Reinen Wohngebietes (WR) südlich der B 5 sind die auf das WR einwirkenden Störungen aus der gesamten Umgebung (also auch die von der B 5 ausgehenden Emissionen) sowieso einzubeziehen;

regelmäßig treten bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt infolge des hohen Versiegelungsgrades auf; diese Vernichtung von Ausgleichsflächen - häufig in der Nähe von Wohngebieten - kann ebenfalls als schädliche Umwelteinwirkung gewertet werden; mit dem vorliegenden B-Plan wird eine solche Wirkung jedoch infolge der aus der ehemaligen Nutzung resultierenden Versiegelung nicht eintreten (vgl. Tz. 1.2. und Bilanzierung im Grünordnungsplan);

- c) der Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Süden an die Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 5 und liegt damit unmittelbar an einer überörtlichen Straße, die eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb des Kreises Havelland und darüber hinaus erfüllt; wie an anderer Stelle bereits dargestellt, wird das EKZ Versorgungsaufgaben nicht nur für das Stadtgebiet, sondern vor allem für das westliche Umland übernehmen; es kann somit davon ausgegangen werden, daß es einen Teil des nach bzw. durch Nauen führenden Verkehrsstromes in der Richtung von West nach Ost auffängt und das Verkehrsaufkommen im Stadttinneren mindert; andererseits ist eine gewisse Sogwirkung des EKZ auf die östlich liegenden Teile der Stadt zu erwarten, die zu einem Ansteigen der Fahrtenhäufigkeit von Osten nach Westen führen kann; saldierend wird es voraussichtlich zu einem Ausgleich der Mehr- und Minderbelastung auf der Hamburger Straße (B 5) kommen, wobei insgesamt davon auszugehen ist, daß mit dem Angebot eines neu entstehenden Einkaufszentrums mittelfristig keine anderen Kaufbedürfnisse geweckt werden, als diejenigen, die bisher durch Fahrten nach Berlin und in andere Zentren befriedigt wurden; für Teile des in Planung befindlichen Wohngebietes "Stadterweiterung Süd-West" wird das EKZ künftig sogar fußläufig erreichbar sein;
- d) die nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, werden durch das Vorhaben berührt; dies bedeutet nicht, auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand generell zu verzichten; vielmehr wird nur ein Belang von vielen anderen benannt, der der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung zugänglich ist; so muß nach sorgfältiger Abwägung der Belange der mittelständischen Wirtschaft unter dem Aspekt einer wettbewerbsorientierten Versorgung der Bevölkerung die Angebotserweiterung durch großflächigen Einzelhandel befürwortet werden; im Abschnitt 2 dieser Begründung sind die Rahmenbedingungen für die Ausweitung der Handelstätigkeit abgesteckt, resümierend stellt sich die Schaffung des geplanten Fachmarktzentrums als notwendig dar, um die gegenwärtig in andere Zentren abfließende Kaufkraft zumindest weitgehend in der Stadt Nauen zu binden und darüber hinaus Kaufkraftgewinne aus dem Umland zu erzielen;

aufgrund der aus dem Raumordnungsverfahren resultierenden Begrenzungen der Handelsfläche und der festgesetzten Auschlüsse von speziell innenstadtrelevanten Sortimenten auf Fachmarktebene wird eine Kaufkraftverteilung eintreten, die die Potenzen des innerstädtischen Handels, wie Kundenberatung, Anspruchsniveau und Service, zum Tragen bringt und dadurch den Prozeß für eine langfristige stabile Innenstadtentwicklung fördert;

- e) die in diesem Absatz zu betrachtenden Auswirkungen sind grundsätzlich positiv zu bewerten; einschlägige Erfahrungen mit dem Verbleib und der (Nicht!)-Verwertung ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsstandorte liegen vor; das sich gegenwärtig am westlichen Stadtrand von Nauen abzeichnende Bild des Verfalls und der damit verbundenen Verunstaltung des Ortsbildes ist kein Einzelfall im Berliner Umland; insofern wird durch die Investitionsabsicht und die vorgenommene Planung das Ansehen der Stadt Nauen aufgewertet; im übrigen sind in den Abschnitten 3.2.1. und 3.2.2 die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen u.a. auch mit ihren Auswirkungen auf das Ortsbild begründet;
- f) die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die Konfliktbewertung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Grundwasser, Arten und Biotope, Klima und Landschaftsbild sind ausführlich im Grünordnungsplan behandelt, wegen der Komplexität der Ausführungen im Grünordnungsplan erfolgt hier keine zusammenfassende Darstellung der einzelnen Auswirkungen; die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind im B-Plan integriert; zusammenfassend kann jedoch festgestellt werden, daß die unvermeidbaren Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt ausgeglichen werden;
- g) es kann davon ausgegangen werden, daß es sich bei den künftig angebotenen Arbeitsplätzen in einem sehr hohen Maße um eine echte Neuschaffung handelt; die notwendigerweise zu erfolgenden Kapazitätsaufstockungen an Handelsfläche sind ohne zusätzliche Arbeitskräfte nicht möglich;

für die festgesetzten Nutzungsarten Gartenzentrum und Baumarkt sind Vorkenntnisse des Personales aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktion von Vorteil; von erheblicher sozialer Bedeutung ist auch der bei Handelseinrichtungen übliche Anteil von Teilzeitarbeitsplätzen, dies insbesondere für weibliche Arbeitnehmer.

6.0. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S. 446)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992
- Brandenburgische Bauordnung vom 01.06.1994