

STADT NAUEN

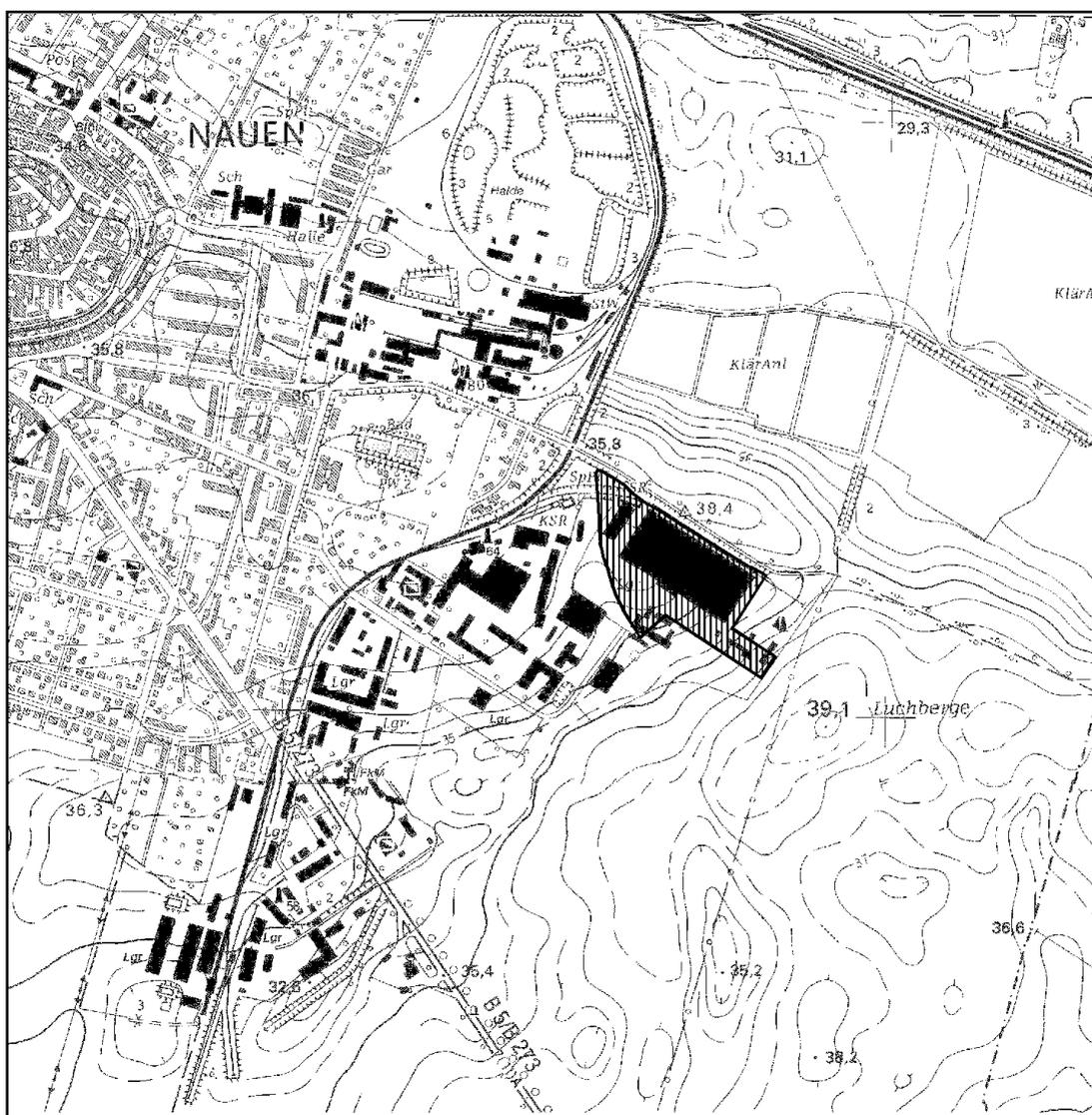
Begründung zum Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“

Planungsstand: Satzungsfassung
Mai 2008

Plangebiet: Gemarkung Nauen

Flur 17, Flurstück 58/23 teilw., 59/13 teilw.

Flur 32, Flurstücke: 28/8, 28/21, 107, 110, 111, 113, 117, 121, 123



Übersichtskarte M 1:10.000 (im Original)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<u>1.0 Grundlagen der Planung</u>	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Kartengrundlagen.....	3
<u>2.0 Grundsätzliches Planungsziel</u>	3
<u>3.0 Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	4
3.1 Aufgabenstellung	4
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	5
3.3 Verhältnis der vorgesehenen Satzung zu bestehenden Bauleitplänen	6
3.4 Bisheriges Planungsverfahren	7
3.5 Beschreibung des Geltungsbereiches und der Umgebung	8
3.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz	8
<u>4.0 Städtebauliche Planung</u>	9
4.1 Bauliche Nutzung	9
4.2 Verkehrserschließung	12
4.3 Ver- und Entsorgung	14
4.4 Munitionssicherheit	17
<u>5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u>	17
5.1 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange	18
5.1.1 Bestandsanalyse.....	18
5.1.2 Konfliktanalyse	20
5.2 Vermeidung/ Verminderungsmaßnahmen.....	22
6. Umweltverträglichkeitsvorprüfung	23
6.1 Belange der Wirtschaft, der regionalen Versorgung und des Verkehrs.....	26
6.2 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen	26
6.3 Private Belange	26
7. Auswirkungen der Planung	27

1.0 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art. 1 des BNatSchGNeuregG) (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I/ 06, Nr. 07, S. 74,79),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/07 S. 74).

1.2 Kartengrundlagen

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes diente der Amtliche Lageplan vom 21.12.2007, angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Andree Böger, Ulmenweg 6, 14641 Nauen.

2.0 Grundsätzliches Planungsziel

Entlang der inzwischen weitgehend stillgelegten Bahnlinie Nauen - Ketzin hatte sich bis zur Wende am östlichen Stadtrand ein Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt. Mit den Möglichkeiten der Bauleitplanung hat die Stadt Nauen nach 1990 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerblich orientierte Stadtentwicklung dieses Bereiches geschaffen.

So wurde das Gebiet in den vergangenen Jahren durch den B-Plan „Industrie und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ als zentraler Gewerbebestandort ausgebaut. Durch die zahlreichen Gewerbeansiedlungen und die insgesamt positive Entwicklung der Stadt Nauen als Wohnstandort ergaben sich auch Bedarfe im Bereich des großflächigen Handels, insbesondere an Einzelhandels- und Baumärkten.

Eine vorhandene Großhalle auf dem Areal des Gewerbegebietes sollte dazu einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die ebenfalls vorhandene kleinere Lagerhalle sollte zwischenzeitlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt (Go-Kart-Bahn) und langfristig zurückgebaut werden.

Für die im Rahmen eines Gewerbegebietes zulässige Nutzung haben sich für die Großhalle mit über 15.000m² GR keine Vermarktungsansätze ergeben. Da zum Geschäftsfeld des Grundstückseigentümers auch das Betreiben von Baumärkten gehört, ist dieser an die Stadt Nauen herangetreten, um die Möglichkeiten einer Umnutzung zu ergründen.

Für einen Baumarkt wurde jedoch nur ein Teil der zur Verfügung stehenden Hallenfläche benötigt. In ähnlichem Umfang sollten Teilflächen mit ergänzenden Nutzungen belegt werden, insbesondere mit einem Möbelmarkt und SB-Lebensmittelmarkt.

Das vorgesehene Nutzungsspektrum orientiert sich am rechtskräftigen VEP „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“. Die Ziele werden hinsichtlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Baumarktes, eine Neuordnung der Baufelder sowie der Anpassung der Verkaufsflächen konkretisiert.

In geringem Umfang wird der nördlich angrenzende B-Plan „Zuckerfabrik“ überplant (ca. 2.000m²). Der Bereich südlich des Bredower Weges umfasst die Baufläche GE 4 und die Straßenplanung zur Verlängerung der Robert-Bosch-Straße. Aktuelle Planungen und Grundstücksankäufe sehen jedoch eine geänderte Straßenführung vor, weshalb eine teilweise Überplanung des GE 4 des B-Plans Zuckerfabrik die aktuelle Planungssituation wiedergibt.

Die vorgenommenen kleinteiligen Anpassungen des Nutzungsumfangs und der Baufelder sowie die Überführung des VEP in die Rechtsform eines Bebauungsplans erfolgen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Durch die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000m² ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls gem. RL2001/42/EG erforderlich.

3.0 Entwicklung der Planungsüberlegungen

3.1 Aufgabenstellung

Als Planungsvorgabe hatte der Vorhabenträger ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses bildete die Basis für den rechtskräftigen VEP. Wesentlicher Planinhalt war die Ausweisung von verschiedenen Nutzungen innerhalb von zwei Baufeldern:

Baufeld 1 in Form der über 15 000 m² großen Halle mit Verkaufsflächenbegrenzungen für bestimmte Verbrauchermärkte und das Baufeld 2 für eine nicht näher definierte Lagerflächen.

Gegenwärtig befindet sich ein Bauantrag zur Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes (Hagebaumarkt) in Vorbereitung. Daraus leitet sich das Erfordernis zur Anpassung des VEP ab. Die Maßnahmen betreffen die Überschreitung der Baugrenze und der Verkaufsfläche. Zudem ergeben sich durch andere Planverfahren vorgenommene Überplanungen folgende Anpassungen:

- Erhöhung der Verkaufsfläche für Betriebe für den Verkauf bau- und gartenmarktspezifischer Erzeugnisse an letzte Verbraucher von 5.300m² auf 6.000m² (entsprechend der aktuellen Bedarfslage),

- Anpassung und Vergrößerung des Baufeldes (Baugrenze),
- Streichung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 sowie für Stellplätze und deren Zufahrten auf insgesamt GRZ 0,85, um den bestehenden Nutzungsumfang planungsrechtlich zu sichern,
- Einheitliche Anhebung der zulässigen Traufhöhe
- Überleitung des Planungsrechts vom VEP in B-Plan (gem. § 13a BauGB)
- Änderung der Entsorgungsfläche (Regenwasserrückhaltebecken) zur Nebenanlage der Hauptnutzungen.

3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Zur Prüfung der Raumbedeutsamkeit im Sinne des Raumordnungsgesetzes hatte der Vorhabenträger bei der zuständigen Landesbehörde einen entsprechenden Antrag eingereicht. Mit Schreiben vom 4.09.1995 bescheinigt die Raumordnungsbehörde² „..., dass Ihr Vorhaben den konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung räumlich und sachlich hinreichend entspricht und dass aus diesem Grund von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann, wenn die geplanten Nutzungen auf die unten angegebenen Größenordnungen und Branchen beschränkt bleiben:

- Möbelmarkt ca. 6000 m² (zuzüglich Lagerfläche von ca. 2500 m²),
- Baumarkt einschließlich Gartencenter ca. 5300 m² Verkaufsfläche,
- Baustoffgroßhandel ca. 2000 m² Verkaufsfläche zuzüglich ca. 2000 m² Freilager u. Warenannahme als Verlagerung,
- SB-Markt ca. 700 m² Verkaufsfläche als Ersatz für das vorhandene Provisorium.“

Die Nutzungsvorgaben werden durch die aktuelle Überplanung unterschritten.

Zur erneut geänderten Plangrundlage wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung beteiligt. In der Stellungnahme vom 23.01.2008 wird auf folgende Sachverhalte hingewiesen:

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur dort zugelassen, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen (§ 16 Abs. 6 LEPro). Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist somit nur in einem Zentrum dieser oder jener Stufe nach dem System der zentralen Orte zulässig (vgl. OVG des Landes Brandenburg, Urteil vom 5.11.2003 – 3D 23/00.NE).

² Auszug aus Schreiben MUNR GZ: R4-I-4.9-684-Sd 4 vom 4. Sept. 1995

Da die Stadt Nauen nach I 2 Abs. 5 LEP I Mittelzentrum sowie gemäß § 10 Abs. 4 LEPro und II 4.1.4 LEP eV Zentrum im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes ist, wird dieser o.g. Voraussetzung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entsprochen.

Der umrissene und bereits mit großflächigen Handelseinrichtungen bebaute Geltungsbereich liegt gemäß LEP eV im Siedlungsbereich und im potenziellen Siedlungsbereich der Stadt Nauen.

Die für die Entwicklung des Siedlungsbereiches maßgeblichen Ziele und Grundsätze nach II 1.0.1, II 1.0.6, II 1.0.7, und II 1.1.1 LEP eV stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.“

Das Vorhaben liegt ebenfalls im Siedlungsbereich des in Aufstellung befindlichen Entwurfs des Landesentwicklungsplans LEP B-B. Darin ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich möglich.

3.3 Verhältnis der vorgesehenen Satzung zu bestehenden Bauleitplänen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile sieht am überplanten Standort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „HANDEL“ vor. Demnach steht das Planungsziel in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Nauen. Der B-Plan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

Die Nutzung der vorhandenen Halle mit der Zielfunktion „großflächiger Handel“ erfordert einen Bebauungsplan mit einer Sondergebietsausweisung gem. § 11 (3) BauNVO. Das Grundsätzliche Planungsziel wurde bereits durch den rechtskräftigen VEP definiert. Da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der gegenwärtige städtebauliche Maßstab nicht wesentlich verändert wird, gilt das Vorhaben als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung und kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist vor einer solchen Planungsabsicht zu prüfen, ob die eine Sondergebietsausweisung erfordernden Auswirkungen am konzipierten Standort städtebaulich vertretbar sind. Der Verordnungsgeber vermutet auch bei den sonstigen großflächigen Handelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die einzelnen Auswirkungen werden nachfolgend in der Begründung beleuchtet. Es lässt sich generell infolge der historisch gewachsenen Stadtstruktur mit einem breiten Industrie- und Gewerbegebiet am Ostrand sowie unter Berücksichtigung der bereits in das Ortsbild eingegangenen Hallen die beabsichtigte Nutzungsänderung als sinnvoll abschätzen, zumal die verkehrliche Anbindung gegeben ist und sich mittelfristig weiter verbessern wird (Ausbau der Robert-Bosch-Straße und Anbindung an den Bredower Weg). Die geplante Umnutzung, flankiert durch bereits abgeschlossene Maßnahmen der Grünordnung, tragen zu einer Aufwertung des Ortsbildes und zu einer Ordnung des Gewerbegebietes bei.

Die Überschneidung der B-Pläne „Zuckerfabrik“ und „Gewerbe- und Industriegebiet Nauen-Ost“ wurde bereits unter Punkt 2 der Begründung thematisiert.

3.4 Bisheriges Planungsverfahren

Nachfolgend werden wesentliche Etappen des bisherigen Planungsverfahrens auf Grundlage des neuen B-Plans zusammengestellt:

- Aktualisierte Stellungnahme der GL vom 23.01.2008
- Aufstellungsbeschluss durch die STVV am 28.01.2008
- Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf vom 07.04 – 07.05.2008

Bereits zu Planungsbeginn bestand aus städtebaulichen Gründen zwischen der Stadt Nauen und der Raumordnungsbehörde Einvernehmen, innenstadtrelevante Branchen und Sortimente nicht in die Handelspalette des "Bau- und Möbelzentrums Luchberge" aufzunehmen. Diese Restriktionen wurden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend umgesetzt.

Aufgrund der geplanten Anbindung der Robert-Bosch-Straße an die östlichen Wohnquartiere erscheint die Weiterführung des bereits genehmigten 700er SB-Marktes sinnvoll. Das "Bau- und Möbelzentrum Luchberge" war von Anfang an darauf ausgerichtet - wie bei Einkaufszentren üblich - durch ein breites Branchenangebot Synergieeffekte zu erzeugen.

Inzwischen haben sich der Bau- und Gartenmarkt sowie der Restpostenmarkt am Standort etabliert und expandieren.

Die Sortimentserweiterung des zulässigen Möbelmarktes zum Restpostenmarkt konnte bereits im rechtskräftigen VEP gesichert werden. Dazu liegt eine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vor, darin wird u.a. festgestellt:³

„ ... bestätigen wir Ihnen, dass die beabsichtigte Erhöhung der bisher festgesetzten Verkaufsfläche für den Verkauf von Möbeln und Teppichen an Endverbraucher um 2000 m² mit landesplanerischen Zielen vereinbar ist.

Die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Waren (Möbel, Teppiche) wird als zentrenverträglich nach Ziel 1.0.8 LEP eV bewertet. Der Standort wahrt den räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Nauen. Ungeachtet dessen empfehlen wir Ihnen, für eventuell mitangebotene Randsortimente - soweit sie zentrenrelevant sind - eine Größenordnung von 10 % bis zu max. 1.200 m² Bruttogeschossfläche nicht zu überschreiten.“ ... Und an anderer Stelle mit Verweis auf das Raumordnungsgesetz: „... wurde festgestellt, dass Ihr Vorhaben den konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung räumlich und sachlich hinreichend entspricht und aus diesem Grund von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen wird.“

Des Weiteren wurde mit erneuter Stellungnahme der GL vom 23.01.2008 festgestellt, dass die Stadt Nauen nach I 2 Abs. 5 LEP I Mittelzentrum sowie gemäß § 10 Abs. 4 LEPro und II 4.1.4 LEP eV Zentrum im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes ist Grundsätzlich wird der Voraussetzung zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandelseinrichtungen entsprochen.

³ Schreiben GL8/51-I-2748 vom 22. Febr. 2000

Ansonsten entsprechen die Nutzungsregelungen des VEP inhaltlich den neuen Festsetzungen des B-Plans.

3.5 Beschreibung des Geltungsbereiches und der Umgebung

Der Planbereich befindet sich im östlichen Teil der Stadt Nauen. Im Norden wird das Plangebiet durch den Bredower Weg begrenzt, im Osten grenzen die als GE9 und GI 1 bezeichneten Gewerbegebietsflächen des rechtskräftigen B-Planes „Gewerbe- und Industriegebiet Nauen-Ost“ an.

Im Süden grenzt das GE 1 des o.g. B-Plans an, das gegenwärtig durch eine Mietfirma für Baufahrzeuge belegt ist.

Südlich und westlich schließen sich hinter der Kommunalstraße „Robert - Bosch - Straße“, weitere Gewerbenutzungen und das Freie Gymnasium Nauen mit dem Oberstufenzentrum an.

Innerhalb des Plangebietes dominieren die bereits benannte ca. 15.000 m² große Halle, vor deren Westgiebel eine weitere deutlich kleinere Halle steht. Die kleine Halle wird gegenwärtig als Go-Kart-Bahn genutzt. Die Haupthalle wird als Bau- und Gartenmarkt (Hagebau-Markt) sowie als Restpostenmarkt (REPO) genutzt. Des Weiteren sind Verwaltungs- und Büronutzung untergebracht. Vor der großen Halle sind umfangreiche Stellplätze angeordnet, die im Zusammenhang mit den zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für den Bau- und Gartenmarkt sowie den Möbel- und Teppichmarkt auf ehemals ungeordneten versiegelten Flächen neu entstanden sind. Durch grünordnerische Maßnahmen wurden das Vorfeld der Haupthalle und die Stellflächen bepflanzt und Rasenflächen angelegt. Das im rückwärtigen Bereich des Areals angeordnete Regenrückhaltebecken ist funktionstüchtig und dient als Nebenanlage der Entwässerung des Plangebietes.

3.6 Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind gemäß Stellungnahmen der Fachbehörden keine Denkmale bzw. Bodendenkmale bekannt.

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

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Forstweg 1, Haus 4, 14656 Brieselang (Tel. 033232/36940; Fax 033232/36941) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

4.0 Städtebauliche Planung

4.1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit dem Begriff „vorwiegend“ wird - in Fortführung der bisherigen baulichen Nutzung - die Möglichkeit eröffnet, auch andere (speziell gewerbegebietstypische) Nutzungen zuzulassen, die jedoch nicht den Schwerpunkt bilden.

Der Begriff „großflächig“ spricht die Betriebsgröße an. Eine Bestimmung der Betriebsgröße erfolgt in der Plansatzung durch Begrenzungen der Verkaufsfläche. Die städtebauliche Erheblichkeit einer Planung / eines zu errichtenden Objektes hängt maßgeblich von der zu schaffenden Verkaufsfläche ab. So wird z.B. ein Lebensmittelnahversorger als Discountmarkt von den Anbietern in der Regel mit Verkaufsflächen bis 800 m² realisiert, erst ein deutlich höheres Verkaufsflächenangebot (das drei- bis vierfache der genannten Verkaufsfläche) gestattet die Einrichtung von großflächigen Handelsbetrieben mit wesentlich höherer Ausstrahlungskraft und somit auch mehr städtebaulichem Gewicht.

Der Katalog zulässiger großflächiger Handelsnutzungen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 und 1.2 geregelt.

Dabei gelten die den einzelnen Branchen zugewiesenen maximalen Verkaufsflächen als eine nähere Definition der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO.

Mit den unter Punkt 1-5 der textlichen Festsetzung 1.2 genannten Nutzungen ist die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe abschließend geregelt.

Alle getroffenen Regelungen gründen sich auf die vom Vorhabenträger bzw. der Stadt vorgenommenen Abstimmungen mit der Raumordnungsbehörde auf Grundlage des rechtswirksamen VEP. Die vorgenommenen Anpassungen zugunsten der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes entsprechen dem angestrebten Entwicklungsziel der Stadt Nauen und der gegenwärtigen Nutzung.

Die zulässigen Großhandelsbetriebe „Baustoffe“ zählen nicht als „sonstige großflächige Handelsbetriebe ...“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO, da sie nicht die (u.U. schädlichen) Auswirkungen entfalten können. Großhandelsbetriebe sind auch in Gewerbegebieten zulässig. Aus diesen Gründen erfolgt hier keine Verkaufsflächenbegrenzung. Die Größe richtet sich vielmehr nach den Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Höhenbegrenzung.

Auch der einzeln zulässige Lebensmittel-SB-Markt erfüllt nicht die Kriterien für „großflächigen Handel“, da seine Verkaufsfläche auf 700 m² begrenzt ist. Lebensmittelbetriebe dieser Größe erfüllen nur Nahversorgungsaufgaben, ihre räumliche Ausstrahlungskraft ist gering.

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt durch das bereits zulässige Warenangebot sind nicht zu erwarten. Es handelt sich hierbei um einen integrierten Standort im Mittelzentrum Nauen.

Der Fachausschuss vom 07.02.2008 hat sich daher gegen die Festsetzung von Sortimentslisten im Bebauungsplan ausgesprochen.

Die Zulässigkeit von Speditionsbetrieben soll ermöglicht werden, um die bereits jetzt praktizierte Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen und soziale Zwecke wird der Nutzungskatalog abgeschlossen, wobei aus der festgesetzten Nutzungsstruktur ersichtlich wird, dass die für diese Zwecke zur Verfügung stehenden Flächen vor allem für die Leitung der ansässigen Betriebe benötigt werden. Es soll aber nicht ausgeschlossen werden, dass darüber hinaus verfügbare Flächen disponibel vermietet werden können.

b) Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl und
- der Höhe baulicher Anlagen.

Damit ist das in der Regel dreidimensional festzusetzende Maß der baulichen Nutzung abschließend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Vorhabengebiet schöpft mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 die zulässige Obergrenze der im § 17 BauNVO aus. Durch die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes ergibt sich gegenüber der bereits vorhandenen Bestandsnutzung eine Überschreitung der bisher zulässigen GRZ von 0,6. entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO kann in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von maximal 0,8 regelmäßig festgesetzt werden.

Durch die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten wird die festgesetzte Obergrenze von GRZ 0,8 geringfügig überschritten. Die Festsetzung 2.2 sieht daher vor, dass eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) nur für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von insgesamt 0,85 zulässig ist.

Der erhebliche Bedarf eines großflächigen Handelsbetriebes an Verkehrs- und Stellplätzen erfordert somit eine eingeschränkte Überschreitung der Obergrenze. Dies ist nach Maßgabe des § 17 (2) BauNVO nur dann möglich, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen ... ausgeglichen sind..., die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Handelseinrichtungen und der dafür erforderlichen Neben- und Stellplatzanlagen ist der Bereich des Plangebietes vollständig ausgeschöpft. Den Hauptteil nehmen dabei die Stellplatzanlagen ein. Durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen des Bau- und Gartenmarktes ergibt sich ein geringfügiger Mehrbedarf an Stellplätzen und deren Zuwegungen. Die GRZ wird daher nicht durch die Hauptnutzung überschritten sondern lediglich durch die begleitenden Maßnahmen, die gem. Stellplatzsatzung der Stadt Nauen erforderlich sind. Der städtebauliche Grund ist daher gegeben.

Die geringfügige Erweiterung der Stellplatzanlagen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da ausschließlich bereits versiegelte Flächen bzw. Grünflächen geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden. Zusätzlich dient die Festsetzung 4.1.1 dem Umwelt- und Bodenschutz, in dem Stellplätze und deren Zufahrten mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu versehen sind.

Der Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse wird entsprochen, in dem die Überschreitung ausschließlich für Stellplätze und deren Zufahren zugelassen wird.

Sonstige öffentliche Belange, die einer Überschreitung der GRZ für Stellplätze und deren Zufahrten entgegenstehen, werden nicht gesehen. Das Areal liegt im größten Gewerbegebiet der Stadt Nauen. Die umgebende Bebauung nimmt vergleichbare Nutzungen und Verkehre auf. Der rechtswirksame FNP der Stadt Nauen stellt keine einschränkenden Entwicklungsziele dar.

Abschließend ist festzustellen, dass zur Befriedigung des hohen Stellplatzbedarfes eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GRZ unerlässlich ist.

Zur Wahrung der Ortsbildverträglichkeit wird die maximale Traufhöhe des Gebäudes mit Rücksicht auf den Bestand im Plangebiet und im Umfeld des Geltungsbereiches auf 46,0m über DHHN 92 einheitlich festgesetzt. Für die festgesetzte überbaubare Fläche werden dabei die vorhandenen Gebäudemaße zugrunde gelegt, damit ist auch weiterhin die Halle (insbesondere die Hauptansicht) zweigeschossig nutzbar.

Zudem können technische Anlagen, wie z.B. Lüftungsrohre, die festgesetzte Traufhöhe überschreiten. Dies ist aus technischen Gründen z.T. erforderlich und betrifft nur untergeordnete Gebäudeteile. Die städtebauliche Wirkung ist daher unerheblich.

c) überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Das durch die vollständig geschlossene Baugrenze definierte Baufeld berücksichtigt im rückwärtigen Bereich den Mindestabstand zur Flurstücksgrenze von 3m. Im westlichen Bereich wird zur Robert-Bosch-Straße ebenfalls ein 3m-Abstand eingehalten und damit die planerische Intention der angrenzenden B-Pläne fortgeführt. Die vorgelagerte Stellplatzanlage liegt außerhalb des Baufeldes und ist aus verkehrlicher Sicht optimal an die Haupteinschließung Robert-Bosch-

Straße angebunden. Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind regelmäßig außerhalb des Baufeldes zulässig.

Erleichternd für die Zulassung städtebaulich gliedernder Elemente wirkt auch die Festsetzung zur Baugrenzenüberschreitung durch die näher bezeichneten untergeordneten Gebäudeteile.

d) weitere Festsetzungen bzw. Weglassungen

Zur eindeutigen Klarstellung des künftigen Verlaufes der Robert-Bosch-Straße wird entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Von einer Festsetzung für eine FLÄCHE FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN wird abgesehen. Eine solche Anlage ist zwar im Bestand, im Osten des Plangebietes, vorhanden; diese dient aber ausschließlich der Entwässerung des Pangebietes und der darauf vorhandenen Nutzungen. Daher handelt es sich um eine zulässige Nebenanlage und muss nicht in der o.g. Form festgesetzt werden.

Das Regenwassersammel- und Verdunstungsbecken stellt sicher, dass vom Plangebiet kein Regenwasser in die städtische Kanalisation gelangt. Die Größe ist so dimensioniert, dass keine Ableitung in die Vorflut erforderlich ist. Entsprechende Nachweise liegen dem bereits realisierten Projekt zugrunde. Der Landkreis Havelland - untere Wasserbehörde - hat mit Genehmigungsbescheid Nr. 046/97 vom 15.05.1997 den Plan zur Erstellung und zum Betrieb der Regenwasserkanalisation im Plangebiet genehmigt und mit Schreiben vom 07. April 1998 diesen Sachverhalt nochmals bestätigt.

4.2 Verkehrserschließung

Abschätzung der Entwicklung bei voller Entfaltung aller zulässigen Nutzungen

Die Prognose⁵ stützt sich auf Erfahrungswerte der Nutzer und dient u.a. der überschläglichen Ermittlung des Stellplatzbedarfes. Nach Angaben des Vorhabenträgers werden folgende Verkehrsmengen **pro Werktag** erwartet:

a) Wirtschaftsverkehr

Baumarkt	8 bis 10 Lastzüge
Möbel- und Teppichmarkt	10 Lkw
SB - Markt	1 Lastzug
	3 - 4 Lieferwagen
Baustoffgroßhandel	16 Lastzüge

⁵ Es sind Prognosewerte im Wirtschaftsverkehr noch nicht erreicht, im Kundenverkehr werden die gegenüber früheren Planfassungen unter der Annahme von Bevölkerungs- und Kaufkraftgewinnen nach oben präzisiert.

	20 Lieferwagen
Lagerhaus-/ Speditionsbetrieb	6 Lastzüge
	14 Lieferwagen

Zwischensumme Wirtschaftsverkehr: 33 Lastzüge, 10 Lkw, ca. 40 Lieferwagen

b) Kundenverkehr

Baumarkt	800 Pkw
Möbelmarkt	180 Pkw
Teppichmarkt	200 Pkw
SB - Markt	800 Pkw
Für sonstige zulässige Nutzungen	70 Pkw

Zwischensumme Kundenverkehr: max. 2050 Pkw

c) Berufsverkehr

Etwa 80 Mitarbeiter für Verkauf und Verwaltung mit 60 % Pkw - Benutzung (Schätzwert)

50 Pkw

Insgesamt kann abgeschätzt werden, dass die in der Vorplanung angenommenen Werte als Maximalwerte zu betrachten sind und nur teilweise erreicht werden. Die aufgegliederten Verkehrsbewegungen für den SB-Markt sowie den Teppichmarkt sind in den vorhandenen Bau- und Gartenmarkt sowie Postpostenmarkt aufgegangen.

Öffentliche Straßen

Der Geltungsbereich des B-Plans bindet unmittelbar an die Robert-Bosch-Straße an. An dieser Stelle bestehen gute Sichtverhältnisse, die ein gefahrloses Ab- und Einbiegen ermöglichen. Im Zuge der Realisierung der einzelnen Umbauabschnitte innerhalb des Hallenkörpers wurde das Erschließungssystem inzwischen fertig gestellt.

Die Robert-Bosch-Straße bindet am Ostrand der Stadt noch innerhalb der Ortslage an die Berliner Straße an. Somit besteht auf kurzem Weg ein LSA-geregelter Anschluss an das Fernstraßennetz, was als Standortvorteil zu bewerten ist. Der überwiegende Teil des Wirtschaftsverkehrs für das Vorhabengebiet und für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet Nauen Ost ist auf die Verkehrsrichtung von und nach Osten (d.h. Berlin und BAB-Anschluss am Berliner Ring A 10) orientiert, so dass dieser Teil des Verkehrs die Wohngebiete der Stadt Nauen nicht berührt und das Gesamtstadtgebiet nur tangiert.

Auch der Kundenverkehr profitiert von der kurzen Anbindung des Vorhabengebietes an das überregionale Straßennetz. Die mit der Planung

angebotenen Handelsbranchen, speziell der Möbelmarkt, erreichen ein Einzugsgebiet, das im Osten und Süden bis nach Berlin und Potsdam reicht. Aus dieser Richtung ist in dieser Branche auch der größte Kundenverkehr zu erwarten, da der westlich Nauens liegende ländliche Raum infolge seiner geringeren Bevölkerungsdichte keinen Schwerpunkt bilden kann. Andere Einzelhandelsbranchen, wie z.B. der Baumarkt, dienen der örtlichen Versorgung und binden vor allem Kunden der Stadt Nauen und des engeren Einzugsbereiches. Auch für diese Kundenverkehre bietet das an die B 5 anbindende Straßennetz ausreichende Verkehrsmöglichkeiten.

Ruhender Verkehr

Gesonderte Festsetzungen nach dem Bauplanungsrecht sind nicht erforderlich. Der Stellplatzbedarf und -nachweis ist mit den Bauanträgen zu erbringen (entsprechend der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen vom 13.05.2005).

Für die Ermittlung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfes sind die branchenspezifischen Besonderheiten bezüglich Kundenpotential, zeitlicher Verteilung der Kundennachfrage, Verkehrsmittelanteile und mittlere Nutzungsdauer der Pkw-Stellplätze von großer Bedeutung. Aufgrund der bisherigen Nutzererfahrungen und unter Berücksichtigung der prognostizierten Marktauslastung wird von einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ausgegangen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Infolge der weitgehend realisierten Bauvorhaben sind die leitungsgebundenen Erschließungsaufgaben inzwischen gelöst. Sofern später Netzerweiterungen notwendig werden, sind Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu führen. Die folgenden Ausführungen haben somit nur informatorischen Charakter.

a) Trinkwasser / Löschwasser

Für Trinkwasser ist mit einem voraussichtlichen Tagesbedarf zwischen 5,0 und 6,0 m³ pro Tag zu rechnen. Mit diesem Bedarf sind die in der Satzung festgesetzten Einzelnutzungen abgedeckt. In den o.g. Durchschnittswerten ist für den Gartenmarkt ein Jahresbedarf von 550 m³ bereits enthalten. Für diesen Anteil fällt kein Schmutzwasser an. Der Spitzenbedarf wird mit 5 l/s angegeben. Die Trinkwasserversorgung erfolgt wie bisher aus dem öffentlichen Netz.

Für Feuerlöschzwecke steht zusätzlich eine Zisterne mit einer Speicherkapazität von ca. 150 m³ zur Verfügung.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme des Landkreises vom 22.04.2008 darauf hingewiesen, dass für die Löschwasserbereitstellung eine Menge von mind. 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet sein muss.

Die Entfernung von Gebäuden zu Löschwasserentnahmestellen darf 300 m nicht überschreiten.

Weitere Maßgaben sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu beachten.

b) Energieversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde eine Trafostation errichtet. Diese ist als Nebenanlage nicht gesondert in der Planzeichnung dargestellt.

c) Fernmeldeanlagen

Vom Vorhabenträger wird ein Bedarf von ca. 12 ISDN-Anschlüssen benannt.

d) Wärmeversorgung

Es wird ein Wärmemenge von ca. 1,7 MW benannt. Der Erdgasbedarf soll maximal 175 m³/h betragen.

e) Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranfall beträgt durchschnittlich 4,0 bis 5,0 m³/d und wird wie bisher über das öffentliche Netz entsorgt. Sofern sich Änderungen im System der Abwasserkanalisierung ergeben sollten, sind die Maßnahmen im Rahmen der Tiefbauplanung mit dem Wasser- und Abwasserverband Havelland abzustimmen.

f) Oberflächen- und Grundwasser

Die Zielstellung des Planes verändert die Versiegelungssituation des Gesamtgrundstückes nur unbedeutend. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass sich die abfließenden Regenmengen nicht verändern. Die Befestigung der Stellplatzflächen soll mit versickerungsfreundlichen Materialien erfolgen, dadurch wird die abzuleitende Regenwassermenge günstig beeinflusst.

Für die Regenwasserentsorgung liegt eine Genehmigung vor, dazu wird auf die Ausführungen gemäß Punkt 4.1 der Begründung verwiesen.

Das Landesumweltamt weist in seiner Stellungnahme vom 29.04.2008 auf folgendes hin:

„Im Geltungsbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.“

Des Weiteren wird in der Stellungnahme des Landkreises vom 22.04.2008 darauf hingewiesen, dass eine Benutzung der Gewässer gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung bedarf und gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen ist. Benutzungen gemäß § 3 WHG sind die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser, die Absenkung des Grundwasserstandes, die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische

Gewässer, die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen, das Aufstauen bzw. die Absenkung oberirdischer Gewässer. Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (§§ 59, 66 und 68 BbgWG).

Gem. § 54 BbgWG ist die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken wünschenswert, Schachtversickerungen sollten ausgeschlossen werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 BbgWG der unteren Wasserbehörde vorher anzuzeigen. Die Anzeige ist nicht erforderlich, wenn die Maßnahme eine Zulassung etc. nach Bau-, Abfallrecht etc. bedarf.

Innerhalb des Plangebiets liegt ein Regenrückhaltebecken zur Straßenentwässerung, in das das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen abgeleitet werden kann. Somit kann die Versickerung vor Ort durchgeführt werden.

Für die Pläne zur Erstellung (Genehmigungsplanung) sowie für den Betrieb der Abwasserkanäle ist entsprechend § 71 BbgWG die Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Gemäß § 31 WHG bedürfen die Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung eines Gewässers (z.B. Regenwasserbiotope, Kanäle, Gräben, Teiche) der wasserbehördlichen Genehmigung.

g) Abfallwirtschaft

Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wird mit Stellungnahme vom 22.04.2008 darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bisher keine Altlastenverdachtsflächen registriert sind. Die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen.

Unbeschadet der vorstehenden Einschätzung ist bei der Realisierung des Vorhabens jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB) anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage §§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

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

Nach § 15 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) haben die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger die in Ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist der Landkreis Havelland.

Über die besonders überwachungsbedürftigen Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 KrW-/AbfG, die vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger ausgeschlossen worden sind, sind entsprechend §§ 43 und 46 KrW-/AbfG sowie der Nachweisverordnung vom 10.09.1996 Nachweise zu führen. Die im Land Brandenburg erzeugten und entsorgten besonders überwachungsbedürftigen Abfälle sind gemäß § 4 Abs. 1

der Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung - SAbfEV) vom 03.05.1995 der zentralen Einrichtung, der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH, Behlertstraße 25 in 14469 Potsdam vom Abfallbesitzer zur Entsorgung anzudienen.

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

4.4 Munitionssicherheit

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst hat am 09.11.2000 und am 26.03.2008 eine Stellungnahme abgegeben. Danach ist eine Kampfmittelbelastung für das Vorhabengebiet nicht bekannt.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

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

5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Verzicht auf den Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Angaben nach § 2a Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Durch die Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000m² zulässiger Grundfläche ergibt sich nachfolgend die Erforderlichkeit der Vorprüfung des Einzelfalls gem. RL 2001/42/EG. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Aufgrund der bekannten Auswirkungen des Vorhabens und der bereits bestehenden Vorbelastungen durch den Bestand wird von einer gesonderten Beteiligung zur Vorprüfung abgesehen. Die Vorprüfung erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die Gemeinde kann wahlweise das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – (novellierte Fassung vom 01.01.2007) durchführen, sofern die Gesamtgrundfläche von 20.000 m² nicht überschritten und keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist die Versiegelung von maximal 39.500 qm möglich. Bei einer

Gesamtgrundfläche von 20.000 bis 70.000 qm ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB nur dann möglich, wenn im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden.

Da es sich größtenteils um bestehende Versiegelungen handelt (die bereits durch den VEP zulässige Versiegelung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan geringfügig erweitert) und der Bebauungsplan sich in einem Bereich befindet, der dem Innenbereich zuzuordnen ist, ergab die Vorprüfung des Einzelfalls, dass sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben ergeben (siehe unter Punkt 6. Umweltverträglichkeitsvorprüfung).

Ein Ausgleich gem. § 1a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen.

Daher wird in der vorliegenden Planung auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie eine Eingriffsregelung verzichtet. Nachfolgend erfolgt eine Zusammenstellung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Dieses Vorhaben ist nach der Anlage 1 des UVPG unter der laufenden Nummer 18.7 dem „*Bau eines Städtebauprojektes*“ zuzuordnen. Wie oben ausgeführt wurde die Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

5.1 Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange

5.1.1 Bestandsanalyse

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Planungsgebiet sich nicht durch Biotop mit einer hohen Wertigkeit auszeichnet. Gefährdete Pflanzen und Tiere nach Roter Liste Brandenburgs konnten nicht festgestellt werden und wurden auch nicht erwartet, da das Planungsgebiet bis heute ständigen anthropogenen Beeinträchtigungen ausgesetzt war, die sich derzeit in Form von Kunden- und Lieferverkehr sowie Bauarbeiten in der angrenzenden Umgebung ausdrücken. Hinzu kommt die erhebliche anthropogene Vorbelastung durch die relativ großflächige Bodenversiegelung mit Wirtschaftsgebäuden und Verkehrswegen, durch die z.B. die potentielle Wasserversickerungsfläche verloren gegangen ist und gewachsenes Bodenprofil zerstört wurden, so dass dadurch die Bodenfilterfunktion (Niederschläge werden auf ihrer Passage von der Erdoberfläche zum Grundwasser im Boden gefiltert) und die Grundwasserneubildung relativ starken Einschränkungen unterworfen ist.

Ein intakter Stoffkreislauf ist nur dahingehend vorhanden, da sämtliche anfallenden Niederschläge, mit Ausnahme der unversiegelten Flächen, in einem Regenwassersammel- und Verdunstungsbecken im rückwärtigen Bereich des Planungsgebiets, gesammelt werden und dort langsam versickern und verdunsten so dass eine Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes zumindest kleinräumig erreicht wird, in dessen Folge einerseits der Aufwuchs von Vegetation und andererseits eine Grundwasseranreicherung durch überschüssiges Wasser erleichtert wird.

Das Mikroklima im Planungsgebiet wird durch die vorhandene Versiegelung und die geringe Vegetationsfläche negativ beeinflusst: Die Vegetation trägt im besiedelten Bereich zum Temperatúrausgleich bei. Im System, bestehend aus dem unversiegelten Boden, der Vegetation und der Atmosphäre, können Austauschprozesse stattfinden, die der Sauerstoffproduktion und der Erhöhung der Luftfeuchte dienen. Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern. Da dies im Planungsgebiet aufgrund der

geringen Ausdehnung der Vegetationsdecke nur bedingt möglich ist, erfolgt tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen. Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich somit. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden.

Das Planungsgebiet ist eine anthropogen genutzte und beeinflusste Fläche. Es werden daher auch entsprechend kulturbetonte Biotope vorgefunden. Mögliche floristische und faunistische Lebensräume befinden sich derzeit nur im südlichen Bereich des Areals entlang der Robert-Bosch-Straße in Form von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und gepflegten Rasenflächen. Östlich, im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens befinden sich eine Ruderalfläche und einige Büsche, die wegen ihres derzeitigen Zustandes in gewissem Sinne Lebensraumfunktionen für Insekten und z.T. Vögel aufweisen.

Der Bestand an Laubgehölzen innerhalb der Stellplatzanlage hat eine geringere Wertigkeit, da er als Lebensraum für die Fauna zweitrangig ist und den Naturhaushalt (Wasser/Luft) nur geringfügig positiv beeinflusst

Das Landschaftsbild ist im Planungsgebiet, wie auch auf den umliegenden Flächen, durch den Versiegelungsgrad geprägt. Die vorhandenen Gebäude gliedern sich aufgrund ihrer geringen Höhe relativ gut in die Umgebung ein. Sie wirken trotz ihrer Dominanz, aufgrund der geringen Höhe, nicht überzogen.

Flächenbilanz

Insgesamt liegen im Planungsgebiet folgende Flächengrößen vor:

Nutzungsart	Größe	Anteil
vorhandene Gebäude- u. Anlagen	21.200 m ²	45,6 %
betonierte Verkehrs-, Lager- und Stellfläche	20.730 m ²	44,6 %
mit ruderaler Vegetation bestandene Flächen	4.000 m ²	8,6 %
Abstandsgrün, kleingärtnerisch angelegte Flächen	550 m ²	1,2 %
Gesamtfläche	46.480 m²	100,0 %

Kenndaten der Planung

Nutzungsart	Größe	Anteil
Plangebiet	46.480,00 m²	100,00 %
Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Einzelhandel“	46.480,00 m²	100,00 %
Nettobauland	46.480,00 m²	100,00 %
davon:		
- überbaubare Grundstücksfläche nach GRZ 0,8	37.184 m ²	
- zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	2324 m ²	
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	6972 m ²	

Somit können im vorliegenden B-Plan insgesamt 39.508 m² Fläche des Plangebiets durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Stellflächen sowie Garagen versiegelt werden. Bereits vorhanden ist eine Versiegelung von 41.930 m², so dass eine Reduzierung der Versiegelung von 2.422 m² erfolgt.

Somit wird aufgrund der vorliegenden Planung keine zusätzliche Fläche neu versiegelt.

5.1.2 Konfliktanalyse

Konfliktdarstellung (Umweltauswirkungen)

Durch das geplante Bauvorhaben wird eine lokale Umgestaltung des Gebietes vorgenommen, die nach § 10 BbgNatSchG als ein Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind. Für die einzelnen Potentiale des Naturraums entstehen dabei folgende Konflikte:

Schutzgut Boden:

erhebliche Auswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben wird zwar bilanztechnisch keine weitere Versiegelung erfolgen, es ergibt sich jedoch in Teilbereichen eine Umordnung der vorhandenen Versiegelung (anlagebedingter Konflikt). Somit erfolgt eine teilweise Schädigung des vorhandenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (baubedingte Konflikte). Aufgrund der bestehenden Versiegelung liegt jedoch bereits eine Schädigung vor.

unerhebliche Auswirkungen:

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (betriebsbedingter Konflikt). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. stärker behindert oder zerstört werden. Des Weiteren ist während der Baumaßnahmen mit einer Beeinträchtigung der un bebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind, durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen (baubedingte Konflikte).

Schutzgut Wasser:

erhebliche Auswirkungen

Durch das Bauvorhaben werden keine weiteren Flächen im Plangebiet neu versiegelt (anlagebedingter Konflikt). Durch die Reduzierung der versiegelten Fläche ergibt sich auch eine bessere Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers, wenn auch in geringem Maße.

unerhebliche Auswirkungen:

Da das Grundwasser in einem Bereich von > 5-10 m ansteht und die Bodenschichten als durchlässig gelten, ist die Möglichkeit der Versickerung vor Ort gegeben. Durch diese Boden- und Grundwasserverhältnisse ist aber auch mit lokalen Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr (z.B. Reifenabrieb, Bremsbelagsstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) (betriebsbedingter Konflikt). Aufgrund des Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden

Schadstoffen ist hier ein potentieller Konflikt gegeben, der jedoch als gering eingeschätzt werden kann. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei KFZ vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen. Die Entwässerung soll über ein Regenwasserverdunstungsbecken im südlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgen (Niederschläge werden im Becken gesammelt und dann an die Atmosphäre abgegeben).

Schutzgut Klima/Luft:

erhebliche Auswirkungen

Durch den vorhandenen Bestand ergeben sich bereits Konflikte im Bezug auf den hohen Versiegelungsgrad. Diese werden durch die Rücknahme der Versiegelung, wenn auch in geringem Maße etwas verbessert. Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen:

Es ist nicht mit einem weiteren Anstieg des Fahrzeugverkehrs (z. B. Kundenverkehr) zu rechnen (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

erhebliche Auswirkungen

Konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund des Rückgangs der vorhandenen Versiegelung ist von geringen positiven Effekten auszugehen.

unerhebliche Auswirkungen:

Im Plangebiet (im Bereich der Stellflächen) befinden sich Bäume und Heckenstrukturen, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Nauen zu schützen sind.

Bei Beseitigung der Bäume sind daher deren Regelungen zu beachten.

Bei der Entfernung von geschützten Bäumen ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten für dieses Schutzgut nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen:

Konnten nicht festgestellt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

erhebliche Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vor. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich eventuell im Geltungsbereich vorkommender Bodendenkmale sind zu beachten.

Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter konnten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festgestellt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt eine Verringerung der vorhandenen Versiegelung. Zudem ist das Plangebiet in einem stark anthropogen geprägten Bereich

vorzufinden. Im Plangebiet selbst ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorzufinden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann daher insgesamt von einer unerheblichen Auswirkung für die Schutzgüter ausgegangen werden.

5.2 Vermeidung/ Verminderungsmaßnahmen

Das Brandenburger Naturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Da durch den Bebauungsplan hinsichtlich des Versiegelungsgrades positive Effekte auftreten, ist die Umsetzung der Planung als positiv für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation/Tierwelt zu betrachten.

Folgende Maßnahmen sind während des Eingriffs durchzuführen:

- ⇒ Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die im Baubereich verbleibenden Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben, der den gesamten Wurzelbereich umschließen soll. Als Wurzelbereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen und darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden.
- ⇒ Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- ⇒ Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- ⇒ Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von $\geq 3\text{cm}$ nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser $\leq 2\text{cm}$ sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser $> 2\text{cm}$ mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- ⇒ Beläge im Wurzelbereich von Bäumen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung

- verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Bäume abdecken.
- ⇒ Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
 - ⇒ Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.
 - ⇒ Die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten sowie der Zufahrten zu Garagen hat mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1,0 bis 3,0 cm, Rasengittersteine oder Rasenschutzwaben) zu erfolgen. Befestigungen mit Materialien, die eine Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten (z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen) sind unzulässig.
 - ⇒ Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.
 - ⇒ Aufgrund der hohen Grundwassergefährdung hat jeglicher Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet zu unterbleiben.
 - ⇒ Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepaßt zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Bei der Entfernung der nicht nach Baumschutzsatzung der Stadt Nauen geschützten Gehölze ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Umweltverträglichkeitsvorprüfung

Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, sofern der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „HANDEL“ ermöglichen Einzelhandelseinrichtungen, deren Verkaufsfläche oberhalb des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegen. Die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann daher nicht ausgeschlossen werden und ist demzufolge untersucht worden. Die vorliegende Beurteilung ersetzt gemäß § 17 UVPG ein gesondertes Verfahren hierzu. Die im Rahmen der Bauleitplanung nicht bekannten, sich ggf. aus späteren Nutzungsänderungen ergebenden Auswirkungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

Bestandssituation – Merkmale des Vorhabens

Das festgesetzte Sondergebiet „Handel“ liegt in seiner Gesamtheit im bereits beplanten Innenbereich und ist durch eine hohe Nutzungsintensität geprägt. Nennenswerte ökologische Strukturen sind mit Ausnahme der bereits umgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht vorhanden. Gewisse Naturnähe besitzt lediglich die im rückwärtigen Bereich des Plangebietes vorhandene Ruderalfläche mit Regenwasserrückhaltebecken.

Bei der prüfauslösenden Festsetzung handelt es sich um die Möglichkeit der Errichtung großflächiger Handelsvorhaben.

Die Festsetzungen sehen die Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen Strukturen im zentralen Bereich vor. Die sich im oberen Rahmen der Regelnutzungsmaße der Baunutzungsverordnung festgesetzten Werte der baulichen Dichte dienen der Stärkung des Mittelzentrums Nauen und helfen, erweiterungsfähige Bereiche im zentralen Gewerbegebiet der Stadt mit nicht zentrumsrelevanten Angeboten an Verkaufsfläche dauerhaft zu etablieren.

Besondere vorhabenbezogene Merkmale in Hinsicht auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Vergleich zum Bestand nicht feststellbar.

Beim zu erwartenden anfallenden Abfall dürfte es sich im Wesentlichen um Verpackungen, Papier und Sperrmüllreste handeln. Die ordnungsgemäße Wiederverwendung bzw. Beseitigung dieser unproblematischen Stoffe ist gültiger Standard und wird vorausgesetzt.

Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher und über das bestehende Maß hinausgehender Art sind mit der Planung nicht verbunden. Das Umweltrisiko wird aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen als sehr gering eingeschätzt.

Bestandssituation – Standort des Vorhabens

Durch die Planung entsteht keine Veränderung in Hinsicht auf die ökologische Wertigkeit des Gebietes, es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die eine nennenswerte ökologische Wertigkeit aufweisen oder noch natürliche Ursprünge besitzen und landschaftlich geprägt sind. Mit Ausnahme der Erweiterungsmöglichkeiten im westlichen Plangebiet (Go-Kart-Bahn), der sich nahezu vollständig auf bereits versiegelter Fläche befindet. Die vorgefundene Situation ist demnach ohne nennenswerte Qualitäten in bezug auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft sowie deren Wechselbeziehungen. Zusätzliche unwiederbringliche Zerstörung von Lebensraum ist nicht zu befürchten. Die im Sondergebiet vorgefundenen Qualitäten für die Menschen können in bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt als gut eingestuft werden, zumal innerhalb des Plangebietes lediglich eine Funktion als Arbeitsplatz oder kurzzeitiger Kunde des Marktes in Frage kommt.

Der Geltungsbereich umfasst oder berührt keine Vogel- und Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, gesetzlich geschützte Biotope, Landschafts- und Wasserschutzgebiete sowie Gebiete mit nicht eingehaltenen Umweltnormen. Stattdessen befindet sich das Gebiet innerhalb eines gewerblich und industriell geprägten Raumes mit Vorrang für die bauliche Entwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.

Vorhaben dürfen diesen nicht widersprechen. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die zu etwaigen denkmalrechtlichen (kulturellen) Belangen im Widerspruch stehen, da weder historische Bausubstanz noch Bodendenkmale im Plangebiet und deren Umfeld vorhanden sind. Nachhaltige Eingriffe in Kulturgüter sind somit nicht zu erwarten.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude und Nutzungen bereits existieren und genutzt werden, sind durch die Planung auch keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen verkehrlicher Art verbunden. Anlieferverkehr der vorhandenen Einrichtungen ist bereits vorhanden. Weitere Stellplätze sind nur in geringem Umfang zu erwarten oder gehen zu Lasten der Nutzfläche. Weitere Stellplätze können problemlos auf den bereits vollversiegelten Flächen untergebracht werden und stellen somit keine zusätzliche Belastung dar. Aus Sicht des Verkehrslärms ist keine wahrnehmbare Erhöhung zu verzeichnen.

Lärmbelastungen durch Kühlsysteme sind technisch – durch Dämmungen und Abschirmungen - zu minimieren. Ihr Umfang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelt werden, da er stark nutzungsabhängig ist und sich verändern kann. Die Auswirkungen von diesen Einrichtungen sind somit in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beurteilen und mit den Belangen der Umgebungsnutzung in Einklang zu bringen. Da sich der Standort im Gewerbe- und Industriegebiet befindet ist davon auszugehen, dass die Umgebungsnutzungen keine erhöhten Anforderungen an die Lärminderung stellen.

Sonstige Umweltverschmutzungen sind nicht zu befürchten, da der Standort nicht der Produktion, sondern in erster Linie dem Handel dient. Insofern beschränkt sich das mit den zulässigen Vorhaben verbundene Unfallrisiko auf die Gefahr der Freisetzung von Stoffen aus Klimaanlage, Heizmittel etc.. Diese sind jedoch nur in einem beschränkten Ausmaß und in vielfach verwendeten und normierten Anlagen in Kombination mit Auffangwannen zu erwarten und bedingen keine erhöhte Gefährdung in Sinne des Gesetzes. Etwaige Unfälle sind somit nur in begrenztem Umfang und in enger Begrenzung auf die Bevölkerung und die Umwelt zu erwarten. Insgesamt wird die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter konnten nicht ermittelt werden.

Fazit

Bei Betrachtung der Ausgangssituation ist davon auszugehen, dass eine Verschlechterung des ökologischen Zustands im Sondergebiet „Handel“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten sind. Stattdessen ist eine Verbesserung der Situation anzustreben und durch die Festsetzungen auch zu erwarten (GRZ ist geringer als Versiegelungsfläche). Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden somit als ohne wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen

sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine bestehende intensive Nutzung eines hocherschlossenen großflächigen Handelsstandortes dauerhaft sichert und keine u.a. zentrumsrelevanten Nutzungen verlagert.

6.1 Belange der Wirtschaft, der regionalen Versorgung und des Verkehrs

Der Bebauungsplan sieht vor, die bestehende großflächige Handelsnutzung dauerhaft zu sichern. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit dem Ziel der Entwicklung großflächiger Handelseinrichtungen sichert die Attraktivität des Mittelzentrums Nauen als Konsumstandort, dient aber auch der Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs für die Region.

Die festgesetzte Beschränkung auf bestimmte, nicht zentrumsrelevante Nutzungen, hat eine Schutzwirkung für die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur der Innenstadt von Nauen.

Die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente ist erforderlich, um Kaufkraftverluste in der Innenstadt zu vermeiden. Grundsätzlich soll sich der Standort im Gewerbe- und Industriegebiet in Bezug auf die Sortimente, der Umgebungsnutzung entsprechend entfalten können.

Die vorhandene vorgelagerte Stellplatzanlage genügt den vorhandenen und geplanten Nutzungsanforderungen und ist optimal an die Robert-Bosch-Straße, als Haupteinfahrt, angebunden. Weitere Maßnahmen sehen die Verlängerung der Robert-Bosch-Straße an den Bredower Weg vor, um somit die Erschließung des Plangebietes in die Innenstadt zu verbessern. Dies hat positive Auswirkungen auf die verkehrliche Situation und schafft einen begünstigten Kundenzufluss. Gegenwärtig liegt das Plangebiet an einer Sackgasse.

Aufgrund der Lage im Gewerbe- und Industriegebiet sind Lieferverkehre ganztägig ohne Einschränkung möglich. Der Verkehr wird vor den bewohnten Gebieten von der B 5 weggeleitet und mündet direkt ins Gewerbegebiet. Die Erschließung für den Wirtschaftsverkehr ist somit positiv zu bewerten.

6.2 Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

Alle Festsetzungen sind mit den bestehenden städtebaulichen Planungen abgestimmt und in Einklang gebracht.

Die Nutzungsart regelnde Festsetzungen werden aufgrund der Auswirkungen großflächiger Handelseinrichtungen erforderlich.

6.3 Private Belange

Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, durch die sich bauliche Dichten erreichen lassen, die die oberen Werte der Baunutzungsverordnung grundstücksbezogen teilweise deutlich überschreiten, wird den Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke ausreichend Rechnung getragen.

Die daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen mit ökologischen Wirkungen sind erforderlich, um die realisierbare bauliche Dichte städtebaulich verträglich einordnen zu können. Sie dienen somit der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der

Grundstücke und stellen die Mindestanforderungen an die Entwicklung eines positiven Arbeitsumfelds dar.

Die damit verbundenen Einschränkungen der privaten Verfügbarkeit sind somit wirtschaftlich vertretbar und stellen keine unzumutbare Belastung der Eigentümer dar, auch wenn im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass damit finanzielle Mehraufwendungen verbunden sind (z.B. Pflege von Grünflächen).

Die relativ geringen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beziehen sich lediglich auf die festgesetzte „Fläche mit Bindungen und zum Erhalt ...“ bereits gepflanzter Gehölze im Zufahrtsbereich. Weitere Aufwendungen ergeben sich nur durch die Herrichtung und Pflege der sonstigen Grünflächen im Bereich der Stellplatzanlage.

7. Auswirkungen der Planung

Analog zu ähnlich gelagerten Vorhaben treten Auswirkungen von Planungsvorhaben für großflächige Handelseinrichtungen in unterschiedlichen Bereichen auf. Der Ordnungsgeber vermutet bei den mit diesem B-Plan angestrebten Vorhaben, die inhaltlich den Vorhaben nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO zuzurechnen sind, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und lässt solche Vorhaben nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zu.

Thematisch geordnet, sind mögliche Auswirkungen in folgenden Bereichen zu bedenken:

- a) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- b) die Belange des Umwelt- und Naturschutzes,
- c) die Belange der Wirtschaft, hier insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- d) die Belange des Verkehrs,
- e) die Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- f) die Befriedigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere durch Sicherung des Erhalts bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen,
- g) die Belange zur Bereitstellung ausreichender Kapazitäten zur Ver- und Entsorgung der im Plangebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen.

Zu den Auswirkungen im Einzelnen:

- a) Der Vorhabenträger hatte bereits 1995 beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung seine grundsätzlichen Planungsziele vorgestellt und prüfen lassen, ob die Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung so gravierend sind, dass eine

abschließende Klärung nur im Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens herbeizuführen ist. Die Raumordnungsbehörde hat bei einer Bindung an Branchen und Flächen bescheinigt, dass das Vorhaben den konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung räumlich und sachlich hinreichend entspricht und ein ROV deshalb entbehrlich ist.

So wurde mit Schreiben vom 22. Febr. 2000 von der Gemeinsamen Landesplanungsbehörde eine zwischenzeitlich angestrebte Erweiterung des Möbel- und Teppichmarktes auf 8000 m² als raumverträglich beurteilt.

Nachstehend der Nachweis zur Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben:

Entscheidungen MUNR / GL Einzelhandelsverkaufsflächen in m²	Planung VE-Plan Einzelhandelsverkaufsflächen in m²
Möbel- und Teppichmarkt 8000	Möbel- und Teppichmarkt 8000
Bau-/Gartenmarkt 5300	Bau-/Gartenmarkt 5300
SB-Markt 700	SB-Markt 700
Einzelhandel gesamt 14000	Einzelhandel gesamt 14000

Zusätzlich hatte das MUNR mit Schreiben vom 04.09.1995 für den Möbelmarkt eine Lagerfläche von ca. 2500 m² und für den Baustoffgroßhandel ca. 2000 m² Verkaufsfläche und weitere 2000 m² Freilager und Warenannahme als Verlagerung bestätigt.

Insgesamt werden die von der Raumordnungsbehörde bestätigten Verkaufsflächen unterschritten.

Baustoffgroßhandel, d.h. allgemein „Großhandelsbetriebe“, fällt (fallen) nicht unter die in § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO geregelten großflächigen Handelsbetriebe. Es gibt deshalb auch keine Flächenbegrenzung, da eine solche Nutzung keine Sondergebietsausweisung erfordert. Baustoffgroßhandel wäre auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ohne weitere Prüfungen zulässig und ist nur im Zusammenhang mit der für den B-Plan abschließend zu treffenden Gebietsnutzung namentlich aufgeführt.

Mit dem oben geführten Nachweis der Einhaltung der vom MUNR gebilligten Verkaufsflächen sind bei der Realisierung der Planung

raumbedeutsame Auswirkungen nur im vorher bedachten Umfang zu erwarten. Die Forderung des § 1 Abs. 4 BauGB zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist damit erfüllt.

- 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. Der Standort, mitten im Industrie- und Gewerbegebiet gelegen und durch eine großzügig dimensionierte Straße an die B 5 ohne Berührung von Wohngebieten angebunden, bietet günstige Voraussetzungen, eine Steigerung des Verkehrsaufkommens zu bewältigen. Lärmemissionen treten auch bei den der Belieferung oder Entsorgung dienenden Be- und Entladearbeiten auf, diese erreichen aber, gemessen am sonstigen Transport- und Umschlagvolumen des Industrie- und Gewerbegebietes, nur relativ geringe Intensität.

Regelmäßig treten bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt infolge des hohen Versiegelungsgrades auf; die damit verbundene Vernichtung von Ausgleichsflächen ist ebenfalls als schädliche Umwelteinwirkung zu werten. Beim vorliegenden Plangebiet ist jedoch eine hohe Ausgangsversiegelung durch die vorhandenen Hallen, Stellflächen, unterirdische Fundamente bereits abgerissener Gebäude sowie eine zwischen 0,30 bis 1,0 m starke Aufschüttung vorhanden. Insofern treten die sonst „auf grüner Wiese“ üblichen Auswirkungen nicht ein. Im Planteil „Landschaftsplanung“ sind die verbleibenden Auswirkungen und ihr Ausgleich ausführlich behandelt.

- c) Ob die vorliegende Planung Belange der Wirtschaft (hier speziell des Einzelhandels) berührt, ist insbesondere unter zwei Aspekten zu prüfen:

1. entzieht das geplante Vorhaben dem wohnbereichsnahen Einzelhandel die Existenzgrundlage und gefährdet es deshalb die ausreichende Versorgung nichtmotorisierter Verbraucher und

2. hat das Vorhaben Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, indem durch die Ansiedlung an nicht integrierten Standorten das städtische Zentrengefüge geschwächt wird ?

Beide Fragestellungen zielen auf die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, sie sind insofern nicht als wettbewerbsrelevant zu bewerten.

Zunächst ist festzustellen, dass der Standort zwar nicht im Stadtzentrum, wohl aber an städtebaulich markanter Stelle inmitten eines ausgeprägten Industrie- und Gewerbegebietes liegt. Die mit der Satzung zugelassenen wenigen Branchen und deren weitere Begrenzung durch Festschreibung der maximalen Verkaufsflächen beschränken die Auswirkungen bereits auf ein Maß, das die Existenzgrundlage - hier insbesondere des in der

Innenstadt ansässigen und in unterschiedlichen Branchen tätigen Einzelhandels - in ihrer Komplexität nicht bedrohen wird. Diese zunächst generalisierte Vermutung schließt nicht aus, dass in Einzelbranchen zusätzlicher Wettbewerbsdruck entsteht. Die planungsrechtliche Entscheidung zur Zulassung weiterer Wettbewerber in einem Siedlungsraum ist jedoch nach den eingangs erwähnten städtebaulichen Kriterien zu fällen, d.h., auch im hier vorliegenden Fall ist abzuschätzen, ob die Planung zu einem flächigen Kahlschlag in der Altstadt und somit zur Zerstörung ihrer Zentrenfunktion führt, oder ob und wie eine Erweiterung der Angebotspalette der Gesamtstadt zugute kommt. In diese Abschätzung sind auch die Entwicklungschancen innerstädtischer Handelstätigkeit unter dem Aspekt einzustellen, ob die mit vorliegender Planung zu lösenden Versorgungsaufgaben in der Nauener Altstadt überhaupt erfüllt werden könnten. Gerade das muss aber verneint werden, da die ausgesprochen großflächigen Nutzungen, wie Baumarkt und Möbel- bzw. Teppichmarkt ohne die Errichtung hallenartiger Bauten nicht denkbar sind, für solche Bauwerke jedoch die aus der mittelalterlichen Stadtstruktur resultierende Kleingliedrigkeit nicht überwindbar erscheint. Im Übrigen wäre die Aufgabe der historischen Struktur auch mit dem Anspruch an eine geordnete Stadtentwicklung unvereinbar.

Die übrige zulässige Einzelhandelsnutzung erfüllt nur Nahversorgungsaufgaben.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche - speziell der Altstadt - bzw. auf Nachbargemeinden sind differenziert zu betrachten. Während unter den o.g. Prämissen städtebauliche Auswirkungen auf die Nauener Altstadt nicht zu erwarten sind, wird durch die Planung - insbesondere durch die Ansiedlung eines Möbel- und Teppichmarktes - die Umlandausstrahlung der Stadt Nauen und ihre zentralörtliche Funktion gestärkt. Dies ist durchaus mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin übereinstimmend, immerhin wird die Stadt Nauen darin als „Städtischer Siedlungskern / Handlungsschwerpunkt“ kategorisiert und in die Reihe solcher Städte wie Bernau, Ludwigsfelde u.a. gestellt.

- d) Der Geltungsbereich des B--Planes grenzt im Süden / Südwesten an die Robert-Bosch-Straße an, die gegenwärtig dort als Sackgasse endet, zu einem späteren Zeitpunkt jedoch verlängert wird. Auch ohne den Status einer Bundesstraße ist der Standort verkehrstechnisch gut erschlossen. Die zu erwartende Verkehrsmenge ist im Gliederungspunkt 4.2 der Begründung zum B-Plan ermittelt. Zu den Problemen bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand gehört prinzipiell deren verkehrserzeugende Wirkung, zumal im vorliegenden Fall die Größe des Möbelmarktes den aus der Stadt Nauen bzw. dem unmittelbaren Umland abzudeckenden Bedarf übersteigt. Einzugsgebiete für Möbelmärkte sind schwer zu bestimmen, da ihre Umlandausstrahlung nicht nur in hohem Maße vom Preis-/Leistungsverhältnis, sondern auch von anderen Faktoren (Stilrichtungen, historische Bezüge, Bekanntheitsgrad

usw.) beeinflusst wird. Es ist jedoch abzuschätzen, dass wegen der unterschiedlichen Kaufkraftverteilung und Bevölkerungsdichte Kunden verstärkt aus östlicher Richtung B 5 / B 273 anfahren werden. Die von den künftigen Nutzern abgeschätzten Kundenfrequenzen lassen im Übrigen - gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen - auf eine eher unbedeutende Erhöhung schließen.

Unter Berücksichtigung weiterer Planungen ähnlicher Nutzungen könnte bei gleichem Preis-/Leistungsverhältnis eine Aufteilung der Einzugsgebiete mit Reduzierung der anteiligen Verkehrsmengen eintreten. Dies ist zwar nur hypothetisch, lässt aber zumindest den Schluss zu, dass es nicht zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Gesamtstadt kommen wird. Ähnliche Überlegungen müssen auch für den SB-Markt als Nahversorger gelten. Es kann somit hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen zwar eine Erhöhung der Verkehrsmenge am Ostrand der Stadt konstatiert werden, diese erscheint aber wegen der geringen Stömpfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen und des gut ausgebauten Straßennetzes vertretbar.

- e) Der städtische Charakter des Planungsgebietes und seiner Umgebung wird hauptsächlich durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet geprägt. Der vorhandene große Baukörper bleibt auch nach Realisierung der Planung dominierend. Die geplanten Baukörperhöhen tragen dem Charakter der Umgebungsbebauung Rechnung und können in Verbindung mit dem verbliebenen Gehölzbestand und den geplanten grünordnerischen Maßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden.
- f) Die Investition dient der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und trägt zu deren Ausbau bei. Gegenwärtig wird für die zu erhaltenden Betriebe und für die Branchenerweiterung ein Gesamtbedarf von 80 Arbeitskräften erwartet. Ein zusätzlicher Bedarf an Arbeitskräften entsteht vor allem beim Einzelhandel im Möbel- und Teppichmarkt, durch die Erweiterung des Bau-(Garten)marktes und im SB-Markt.
- g) Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur notwendigen Maßnahmen bleiben ohne nachhaltige Auswirkungen, da das vorhandene Objekt seit Jahrzehnten betrieben wird und mit den erforderlichen Medien erschlossen ist. Die Umnutzung des Geländes, auch die Neuordnung der Stellplatzflächen, erfordern jedoch Tiefbauleistungen, die nur dann auf Netze der Versorgungsträger Auswirkungen haben, wenn die bestehenden Anbindepunkte oder die beanspruchten Leistungsparameter verändert werden. Im Zuge der Tiefbauplanung sind die dann erkennbaren Maßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und den betreffenden Betrieben abzustimmen.