



Stadt Nauen

Begründung zum Bebauungsplan „Einzelhandel“

Übersichtskarte:



Stadt Nauen
Fachbereich Bau

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum/Unterschrift

Stand: 17.03.2010

INHALTSVERZEICHNIS

Literaturverzeichnis.....	5
Präambel	6
A. EINLEITUNG	7
1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich des Plans.....	7
2. Planungsanlass und Planungserfordernis.....	13
3. Ziele und Zwecke der Planung	14
4. Verfahren.....	15
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	17
5. Umweltbericht	17
5.1 Einleitung.....	17
5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Planungsziele	18
5.2 Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan	20
5.2.1 Allgemeine Ziele übergeordneter Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan	20
5.2.2 Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan	23
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich	24
5.3.1 Schutzgut Boden.....	24
5.3.2 Schutzgut Luft.....	26
5.3.3 Schutzgut Klima.....	28
5.3.4 Schutzgut Landschaft.....	29
5.3.5 Schutzgut Mensch.....	30
5.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
5.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter.....	35
5.3.8 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
5.3.9 (Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung	36
5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angaben der Gründe für die Auswahl	36
5.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	37
5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
6. Planerische und rechtliche Grundlagen.....	40
6.1 Planungsrechtliche Grundlagen	40
6.1.1 Landesplanung	40

6.1.2	Regionalplanung	41
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	41
6.1.4	Landschaftsplan	41
6.1.5	Bebauungspläne	42
6.1.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	44
6.1.7	Flächen unter Fachplanungsvorbehalt	45
6.2	Sonstige Planungen.....	45
6.2.1	Planungen in der Altstadt.....	45
6.2.2	Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg	46
6.2.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen	46
6.3	Denkmalschutz.....	47
7.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	47
7.1	Bestandssituation	47
7.2	Vorhandene Wohnbevölkerung	48
7.3	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	48
7.4	Soziale Infrastruktur.....	49
7.5	Technische Infrastruktur	49
7.5.1	Verkehrsinfrastruktur	49
7.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	49
7.6	Umgebung.....	49
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	50
8.	Städtebauliches Konzept	50
8.1	Die Generalfunktion des Bebauungsplans	50
8.2	Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtteile der Nauener Kernstadt	53
9.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	56
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	56
9.2	Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	61
9.2.1	Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).....	62
9.2.2	Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA)	81
9.2.3	Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI)	89
9.2.4	Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE)	94
9.2.5	Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Industriegebieten (GI).....	99
9.2.6	Aufhebung und Ergänzung von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BP 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“	101
9.3	Nachrichtliche Übernahmen	103

9.4	Synopse der Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	105
D.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	114
10.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	114
10.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	114
10.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	114
10.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	115
10.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB	117
10.5	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB	117
11.	Auswirkungen der Planung.....	119
11.1	Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung	120
11.2	Auswirkungen auf die Umwelt	120
11.3	Soziale Auswirkungen	120
11.4	Wirtschaftliche Auswirkungen	121
11.5	Planungsrechtliche Auswirkungen.....	121
11.6	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen	122
11.7	Haushaltsmäßige Auswirkungen	125
E.	RECHTSGRUNDLAGEN	126
F.	ANHANG	127
Anhang I:	„Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ (Stand 22. März 2010)	127
Anhang II:	Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB).....	127

Literaturverzeichnis

Bunzel, Arno/Finkeldei, Jörg/Engel, Thomas/Bleicher, Ralf/Klinge, Werner/Wecker, Lucia (Hg.): *Baurecht. Ergänzbare Vorschriftensammlung mit Kommentar.* Stand: 107 Lfg. Oktober 2009

Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: *Baugesetzbuch. Kommentar.* Stand: 93. Lfg. vom Oktober 2009

Jeromin, Curt, M. (2006): Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben. In: *Baurecht (BauR).* Jg. 37 (2006). S. 619

Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel.* Bonn: vhw

Schwier, Volker (2002): *Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen.* München: C. H. Beck

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Handbuch verbindliche Bauleitplanung. Ausgabe 2005.* Berlin

Stier, Bernhard (2006): *Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis.* 3. Auflage. München: C. H. Beck

Präambel

Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Nauen wird zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ der strategische Bebauungsplan „Einzelhandel“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“. Das Konzept stellt die zentrale Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan dar, daher ist es der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Nauener Einzelhandelskonzeption. Die Planung zielt damit auf eine „Außensicherung“¹ des Versorgungsbereichs. Die Zulässigkeit von Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich ist hingegen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

¹ Klinge, Werner (2007): Kommentierung zu § 9 Abs. 2 a BauGB; Ziffer 523 (S. 53) In: Bunzel, Arno/Finkeldei, Jörg/Engel, Thomas/Bleicher, Ralf/Klinge, Werner/Wecker, Lucia (Hg.): Baurecht. Ergänzbare Vorschriften-sammlung mit Kommentar (102. Lfg., Januar 2008).

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich des Plans

Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich über die Kernstadt der Stadt Nauen; erfasst werden – abgesehen von der Altstadt als dem zentralen Versorgungsbereich – sämtliche Siedlungsflächen. Einbezogen werden alle Flächen, die als bislang unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne in der Kernstadt Nauen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus drei getrennt liegenden Teilflächen zusammen:²

- Die Teilfläche A umfasst im Wesentlichen die gesamte Nauener Kernstadt südlich der Bahntrasse.
- Die Teilfläche B liegt nördlich der Bahntrasse. Der Bereich beschränkt sich auf den Siedlungsbereich unmittelbar entlang der Graf-Arco-Straße sowie östlich der Graf-Arco-Straße und dehnt sich in Teilbereichen bis über die Ludwig-Jahn-Straße aus.
- Die Teilfläche C umfasst die Wohnbebauung entlang der Straße Am Bahnhof.
- Die Teilfläche D liegt ebenfalls nördlich der Bahntrasse und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Wohnbauflächen entlang der Hertfelder Chaussee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, bestehend aus den vier Teilflächen, ist in der zeichnerischen Umgrenzung eindeutig gekennzeichnet. Die äußeren Grenzen des Plangebiets sind somit der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen³. Des Weiteren erfolgt durch textliche Festsetzung die Klarstellung, dass sich der Geltungsanspruch des Bebauungsplanes nur auf Flächen nach § 34 BauGB und auf die einbezogenen Flächen nach § 30 BauGB erstreckt. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht vom Geltungsanspruch dieses Plans erfasst. Zur Rechtfertigung und zur Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans durch eine Kombination aus zeichnerischer und textlicher Festsetzung siehe im Einzelnen die Begründung zur textlichen Festsetzung (TF) 1.

Der zu erhaltende und zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Teilfläche A umringt den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“; die Flächen des Versorgungsbereichs sind aus dem „Inneren“ des Geltungsbereichs ausgegrenzt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Flurstücke, die den äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereichs bilden, aufgelistet. Die benannten Flurstücke sind auch in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

² Zur Zulässigkeit von räumlich getrennten Teilgebieten eines Geltungsbereichs Vgl. Schwier, Volker (2002): *Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen*. München: C. H. Beck, Kap. 57.61. und Söfker In: Ernst, Werner u. a.: Baugesetzbuch. Kommentar. § 9 Rn. 283. 78. Lfg. vom September 2005.

³ Wegen der Maßstäblichkeit des Plans (1:5.500) wurde darauf verzichtet, der Planurkunde einen vermessungstechnischen Nachweis beizufügen. Die Begrenzung des Plangebiets erfolgte ausschließlich entlang von vermessenen Flurstücksgrenzen.

Tab. 1: Grundstücksliste – Grundstücke am Rand des zentralen Versorgungsbereichs

Flur	Straße	Flurstücke
13	Dammstraße 41	179
13	Dammstraße 40	178
13	Dammstraße 39a	176
13	Dammstraße 39	175/1
13	Dammstraße 38	175/2
13	Dammstraße (Straße)	214 (teilweise)
28	Dammstraße 9	97
28	Dammstraße	98
28	Oranienburger Straße 18, 20, 22, 24, 26	100/5
28	Oranienburger Straße 18, 20, 22, 24, 26	100/3
28	Kegelgasse (Weg)	94 (teilweise)
28	Dammstraße 7	3/1
28	Gartenstraße (Straße)	1/10 (teilweise)
15	Dammstraße 6	222
15	Dammstraße 6	221
15	Torgasse (Weg/Straße)	325 (teilweise)
15	Dammstraße 5	218/7
15	Dammstraße 4	218/5
15	Wallstraße 3	218/11
15	Wallstraße 5	218/12
15	Torgasse 5	218/13
15	Wallstraße 7	218/14
15	Torgasse 7	218/15
15	Wallstraße 9	218/16
15	Torgasse 11	218/17
15	Torgasse/ Wallstraße	218/18
15	Wallstraße 11	218/19
15	Torgasse/ Wallstraße	218/20
15	Lindenstraße 13	218/22

Flur	Straße	Flurstücke
15	Torgasse 25	218/23
15	Torgasse 27, 29, 31	218/32
15	Torgasse	218/34
15	Torgasse	218/35
15	Torgasse	218/37
15	Torgasse	218/38
15	Torgasse	218/25
15	Torgasse	218/26
15	Torgasse	218/27
15	Torgasse	218/28
15	Torgasse	218/29
15	Torgasse	314 (teilweise)
15	Torgasse	315
15	Gartenstraße	241/2
15	Gartenstraße	219/2
15	Gartenstraße	246/2
15	Gartenstraße	251/4
15	Gartenstraße/ Lindenplatz	93/2
15	Gartenstraße/ Lindenplatz	106/3
15	Gartenstraße/ Lindenplatz	152/2
15	Lindenplatz	92/6
15	Lindenplatz	92/11
15	Lindenplatz	27/4
31	Lindenplatz/ Feldstraße (Straße)	77/5
30	Feldstraße (Straße)	77/6
31	Feldstraße (Straße)	184 (teilweise)
31	Feldstraße 7	47
31	Feldstraße 6	37/4
31	Feldstraße 6	45/1
31	Berliner Straße 38	45/1

Flur	Straße	Flurstücke
31	Berliner Straße 38	45/3 (neu 262)*
31	Berliner Straße 38	45/2 (neu 262)*
31	Berliner Straße 40	230 (neu 262)*
31	Berliner Straße 42	52 (neu 262)*
31	Feldstraße 6	37/4
31	Feldstraße 5	35
31	Feldstraße 4	34
31	Feldstraße 3	33
31	Feldstraße 2	32
31	Feldstraße 1	252
31	Feldstraße (Parkplatz)	29/5
31	Lindenplatz/ Feldstraße	29/4
31	Lindenplatz/ Feldstraße	29/3
31	Lindenplatz/ Feldstraße	29/2
31	Berliner Straße 61 (Schule)	29/1
31	Lindenplatz, Gartenstraße, Berliner Straße	93/1
31	Berliner Straße (Straße)	44 (teilweise)
31	Berliner Straße 17	16
31	Berliner Straße 13	18
31	Berliner Straße 11	23
31	Berliner Straße 9	24
31	Mittelstraße (Straße)	4 (teilweise) (neu 263)*
18	Berliner Straße 7a, 7b, 7c	140 (neu 640)*
18	Berliner Straße 5	139
18	Berliner Straße 3	138
18	Berliner Straße 3	137/1
18	Berliner Straße 1	137/5
18	Berliner Straße 1	137/2
18	Berliner Straße 1	137/6

Flur	Straße	Flurstücke
18	Berliner Straße/ Brandenburger Str./ Rat- hausplatz (Kreisverkehr)	68 (teilweise) (neu 685)*
15	Schützenstraße/ Berliner Straße/ Hamburger Straße	111
15	Schützenstraße/ Berliner Straße/ Hamburger Straße	109
15	Goethestraße 59/ 60	339
15	Mauerstraße	120/2 (teilweise)
15	Mauerstraße/ Goethestr. 46/ 47	119/1
15	Mauerstraße 33	119/3 (neu 346)*
15	Mauerstraße 33	121
15	Mauerstraße 35 und 36	123
15	Mauerstraße	124/4
15	Mauerstraße	124/5
15	Mauerstraße	293
15	Mauerstraße 45	294
15	Mauerstraße 46	124/9
15	Goethestraße 33	124/10
15	Goethestraße (Straße)	143/1
15	Gebhard-Eckler-Straße/ Goethestraße	141/1
15	Gebhard-Eckler-Straße 20/ 21	141/3
15	Gebhard-Eckler-Straße 22	141/5
15	Gebhard-Eckler-Straße 23	141/6
15	Gebhard-Eckler-Straße 24	336
15	Holzmarktstraße 7	140
15	Holzmarktstraße 6	139/5
15	Holzmarktstraße/ Gebhard-Eckler-Straße	139/4
15	Holzmarktstraße 4	139/3
15	Holzmarktstraße 3	139/1
15	Holzmarktstraße 2	137
15	Gebhard-Eckler-Straße (Straße)	138/1 (teilweise)

Flur	Straße	Flurstücke
15	Gebhard-Eckler-Straße 1/ 2	134/7
15	Dammstraße 46	134/9
15	Zum Wasserturm (Straße)	120/2 (teilweise)
15	Dammstraße 45	35
15	Dammstraße 43	36
15	Parkstraße (Straße)	19/1 (teilweise)
15	Dammstraße 42	283
15	Sankt-Georgen-Straße (Straße)	19/1 (teilweise)

* Seit dem Auszug aus dem Kataster haben sich die Flurstücksbezeichnungen der mit "neu" gekennzeichneten Flurstücke entgegen den Darstellungen der Plangrundlage geändert; die mit "neu" bezeichneten Flurstücksnummern entsprechen dem Stand vom 24.11.2009.

Weiterhin aus dem „Inneren“ des Geltungsbereichs ausgegrenzt wurden Flächen, die zwar im Siedlungsbereich der Kernstadt liegen, aber dennoch als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ gemäß § 35 BauGB zu beurteilen sind. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

- den Stadtpark
- den städtischen Friedhof sowie
- die Kleingartenanlagen westlich der Sankt-Georgen-Straße sowie südlich der Langen Gasse und östlich des Waldemardamms.

Die Teilflächen A und B gliedern sich selbst in verschiedene Teilgebiete auf. Eine Untergliederung der Teilflächen in Teilgebiete ist notwendig, da die einzelnen Teilgebiete planungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen sind:

- In der Mehrheit umfasst die Teilfläche A Flächen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Weiterhin liegen in der Teilfläche A die Geltungsbereiche von 12 rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.
- Die Teilfläche B umfasst in ihrer westlichen Ausdehnung ebenfalls Flächen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Der östliche Bereich der Teilfläche B umfasst die Geltungsbereiche von fünf rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Die Teilflächen C und D umfassen ausschließlich Flächen, die als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind; Flächen gemäß § 30 BauGB sind nicht vorhanden.

Zur eindeutigen Zuordnung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die Teilgebiete wie folgt nummeriert.

Tab. 2: Übersicht der Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plans „Einzelhandel“

Teilgebiet	Dazugehörige Flächen	
A 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
A 2	BP NAU 0023/96	„Am Mahlbusen“
A 3.1	BP NAU 0004/92	„Wohnpark Mühlenstücke“
A 3.2	BP NAU 0015/93	„SW A2“
A 3.3	BP NAU 39/00	„Am Ritterfeld“
A 3.4	BP NAU 48/04	„Brandenburger Straße 31a“
A 3.5	BP NAU 49/05	„An der Ziegelstraße“
A 3.6	BP NAU 28/95	„SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“
A 4.1	BP NAU 20/94	„Scheunenweg“
A 4.2	BP NAU 0030/96	„Lietzow Platz“
A 5.1	BP NAU 0008/93	„ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“
A 5.2	BP NAU 0029/96	„Zuckerfabrik“
A 6	BP NAU 003/92-Ä	„Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“
B 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
B 2.1	BP NAU 0011/93	„Stadtrandsiedlung“
B 2.2	BP NAU 51/05	„Ludwig-Jahn-Straße 24a“
B 2.3	BP	„Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“
B 3	BP NAU 0031/96-1	„Am Schlangengraben“
B 4	BP NAU 0016/93	„Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“
C 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	
D 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB	

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass aus der zeichnerischen Abgrenzung der Flächen A 1, B 1, C 1 und D 1 kein Rechtsanspruch resultiert: mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die brandenburgische Stadt Nauen nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Versorgungsfunktion im Landkreis Havelland wahr. Die Nauener Kernstadt weist derzeit einen Einzelhandelsbestand von

- etwa 140 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks
- mit einer Verkaufsfläche von mehr als 32.500 m² auf.

Der Altstadt von Nauen – als dem klassischen Versorgungsbereich der Stadt – kommt dabei nur eine untergeordnete Rolle zu. Ein hoher Anteil der Einzelhandels-Verkaufsflächen verteilt sich auf die umliegenden Gebiete. Die Altstadt steht aufgrund ihres anteilig geringen Verkaufsflächenbesatzes und der kleinteiligen Strukturen in starker Konkurrenz zu den übrigen Standorten.

Angesichts der bereits bestehenden deutlichen räumlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet und des insgesamt überdurchschnittlichen hohen Verkaufsflächenbesatzes vor Ort ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich;
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen am Stadtrand.

Um weiteren Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, hat die Stadt Nauen beschlossen, städtebaulich begründete Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen: Als erste Stufe wurde Ende 2008 die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beauftragt. Das Mitte 2009 vorgelegte Konzept benennt Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Nauen. Es nimmt die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ sowie die Identifikation von ergänzenden Einzelhandelsstandorten im Nauener Stadtgebiet vor.

Zusammenfassend spricht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Empfehlungen aus:

- Die Altstadt von Nauen ist als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Nauen zu pflegen und weiterzuentwickeln.
- Dazu ist der zentrenrelevante Einzelhandel in der Altstadt zu konzentrieren.
- Daneben ist die Nahversorgung der Bevölkerung mittels weiterer Einzelhandelsstandorte zu sichern.
- Diese Ziele werden nur durch die Aufstellung eines strategischen, sich auf die gesamte Kernstadt erstreckenden Bebauungsplans erreichbar sein.

Zur verbindlichen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts haben die Stadtverordneten der Stadt Nauen daher am 15.12.2008 die Aufstellung des stadtweiten strategischen Bebauungsplans „Einzelhandel“ beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll

- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Nauen langfristig gesichert,
- die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet,
- die Innenentwicklung der Stadt Nauen unterstützt sowie
- die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ erhalten und gestärkt werden.

Dazu ist es erforderlich, dass der strategische Bebauungsplan die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereich lenkt; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diesen Bereich beschränkt.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels sollen von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt werden.

Durch die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich strebt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zudem an, die vorhandenen Gewerbe- und Industrie­flächen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe zu reservieren und dadurch ein preisgünstiges Angebot an Gewerbe- und Industriegebietsflächen zu erhalten; Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen hier nicht mehr mit ertragsstärkeren Einzelhandelsbetrieben konkurrieren. In Gewerbegebieten sollen sich künftig allenfalls und nur ausnahmsweise Einzelhändler mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	15.12.2008
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vor Ort durch eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan „Einzelhandel“ in Verbindung mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ am 02.04.2009 in der Stadt Nauen.	Öffentliche Informationsveranstaltung am 02.04.2009 Öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus in der Zeit vom 01.04. bis einschließlich 30.04.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	Anschreiben vom 25.02.2009
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 10.07.2009 Fristablauf 31.08.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	In der Zeit vom 30.07. bis einschließlich 31.08.2009

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB	Mit Schreiben vom 20.01.2010 Fristablauf 22.02.2010
Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	In der Zeit vom 21.01. bis 22.02.2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil D. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

Es folgt der Umweltbericht nach § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab folgendes:

- a) Abschichtung: Umweltprüfungen aus vorhergehenden oder nachfolgenden Planungen konnten nicht herangezogen werden.
 - b) Nicht betroffene Schutzgüter: Aus einer überschlägigen Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der thematischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser de facto nicht betroffen sind. Der B-Plan trifft ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen und bereitet dabei selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen weder zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen, noch Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vorbereitet werden. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser wurden daher in die nachfolgenden Tabellen nicht mehr aufgenommen.
 - c) Gutachten: Aus der Abfrage bei den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich, dass keine weitere Aufklärung des Sachverhalts und der Entwicklungen bei Durchführung der Planung durch gesonderte Gutachten erforderlich ist.
-

5.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Planungsziele

	Bestand	Planungsziele
Beschreibung des Gebietes	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die gesamten Siedlungsflächen der Nauener Kernstadt; mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs. Die Siedlungsstruktur der Kernstadt ist geprägt durch die historische Altstadt, die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche, die innerstädtischen Freiflächen und Areale gewerblicher Nutzungen.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll</p> <ul style="list-style-type: none">▪ die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Nauen langfristig gesichert,▪ die mittelzentrale Versorgungsfunktion auch zukünftig gewährleistet,▪ die Innenentwicklung der Stadt Nauen unterstützt sowie▪ die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ erhalten und gestärkt werden. <p>Dazu beschränkt der B-Plan die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt.</p> <p>In den Geltungsbereich einbezogen werden alle Flächen, die als bislang unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, sowie die Geltungsbereiche von bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Kernstadt Nauen.</p>

	Bestand	Planungsziele
Art und Maß der Bebauung	<p>Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen sowie unterschiedlicher Bebauungsintensität.</p> <p>Die Bebauungsstruktur des Stadtgebiets lässt sich wie folgt skizzieren:</p> <p>Das Nauener Stadtzentrum konzentriert sich im Wesentlichen auf die Altstadt und auf die unmittelbar angrenzenden Randbereiche. Die Altstadt ist durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss und die weitgehend erhaltene historische Gebäudesubstanz geprägt. In der historischen Innenstadt bestehen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen nebeneinander.</p> <p>Nördlich der Altstadt befinden sich das Einkaufszentrum (EKZ) „Nauener Karree“ und kleinteilige Wohnstandorte. Die daran angrenzende Bahntrasse stellt eine Zäsur im Stadtgebiet dar. Sie trennt das nördliche Stadtgebiet vom Siedlungskörper. Der Bahnhof selbst und der Busbahnhof orientieren sich zum südlich gelegenen Zentrum hin.</p> <p>Nördlich der Bahntrasse liegt das Gewerbegebiet „Nauen-Nord“. An die gewerblichen Flächen grenzen der Ludwig-Jahn-Sportplatz, zahlreiche Kleingärten sowie ein neu erschlossenes Wohngebiet.</p> <p>Östlich der historischen Innenstadt grenzen mehrgeschossige Wohnungsbauten der 1960er bis 70er Jahre und öffentliche Infrastruktureinrichtungen an. Der östliche Stadtrand ist zudem, durch seine wirtschaftliche Entwicklung bedingt, gewerblich bis industriell geprägt. Auf dem Gelände der ehemals größten Zuckerfabrik Europas ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorgesehen.</p>	<p>Inhalt des Bebauungsplans ist es, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu begrenzen. Die Festsetzungen beschränken sich daher auf Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, indem ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. Weiterführende Festsetzungen zum Maß oder zur Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Planung. Der Bebauungsplan schafft daher keine zusätzlichen Baurechte, sondern schränkt in weiten Teilbereichen bislang bestehendes Baurecht ein. Die Planung leistet einen grundsätzlichen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Nauen.</p>

	Bestand	Planungsziele
	<p>Auch die südliche Stadtstruktur ist im Wesentlichen durch Wohn- und Mischnutzungen bestimmt. Entlang der südöstlichen Ausfallstraße, der Berliner Straße, liegen in östlicher Richtung das Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost sowie das Fachmarktzentrum „Luchberge“. Südlich der Berliner Straße befindet sich das Misch- und Gewerbegebiet „ehemaliger Bahnhof“.</p> <p>In westlicher Richtung grenzen an die Altstadt der Stadtpark, der Friedhof und kleinteilig strukturierte Wohnbereiche entlang der Hamburger Straße an. Den Abschluss des Siedlungsbereichs bilden der Einfamilienhausstandort „Am Mahlbusen“ und das Einkaufszentrum „Luchcenter“.</p>	
Erschließung	Das Plangebiet ist durch ein öffentliches Straßennetz erschlossen.	<p>Durch die Planung wird die vorhandene Erschließung über das öffentliche Straßennetz nicht berührt.</p> <p>Anliegen ist es, dass sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Wesentlichen auf zentral gelegene, bereits erschlossene Bereiche beschränkt.</p>
Flächengröße	Umfang des Geltungsbereichs: ca. 431,95 ha	-

5.2 Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan

5.2.1 Allgemeine Ziele übergeordneter Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan

Ziele des Umweltschutzes werden sowohl in einschlägigen Fachgesetzen, spezifischen Verordnungen und Satzungen als auch in Fachplanungen definiert. Die Definition folgt dabei auf den Ebenen des Bundes, des Bundeslandes, der regionalen sowie der kommunalen Ebene.

Die nachfolgende Übersicht der zu berücksichtigenden Fachziele des Umweltschutzes basiert auf den Inhalten des Landschaftsplans der Stadt Nauen.⁴ Der Landschaftsplan verfolgt die übergeordneten Fachziele des Umweltschutzes und setzt diese ortspezifisch um.

Zu betonen ist noch einmal, dass das wesentliche Element der zu beurteilenden Planung die räumliche Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben ist. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird nicht vorbereitet, auch zusätzliche Baurechte im Innenbereich werden nicht geschaffen. Dementsprechend sind auch weitergehende Festsetzungen zum Umweltschutz nicht Gegenstand der Planung. Inwieweit die Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, ▪ Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen⁵ 	Die Planung berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzes, indem sie die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen räumlich begrenzt. Sie trägt damit zu einer Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen bei.
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von/ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 	Die Planung zielt auf eine Konzentration der Versorgungsstrukturen auf bereits bestehende Standorte in verkehrsgünstiger Lage. Die Erreichbarkeit eines jeden Standortes ist mit dem ÖPNV gewährleistet. Somit trägt die Planung zur Reduzierung der Verkehrswege und des Verkehrs insgesamt bei.
Natur- und Landschaftsschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, ▪ Schutz natürlicher Ressourcen⁶ 	Durch die räumliche Begrenzung von Einzelhandelsnutzungen auf bereits bestehende Standorte trägt die Planung dazu bei, Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden.

⁴ Entwurf zum „Landschaftsplan Stadt Nauen mit OT“, Stadt Nauen, Stand August 2006.

⁵ Vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB.

⁶ Ziele laut LaPro und LEP e.V. Vgl. Entwurf zum „Landschaftsplan Stadt Nauen mit OT“, Stadt Nauen, Stand August 2006, S. 196.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Wasserschutz	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers⁷	Da die Planung einen Beitrag zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme leistet, trägt sie indirekt zum Wasserschutz bei.
Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatschG	<p>Am 18.12.2007 sind Änderungen des BNatSchG zu den Vorschriften des besonderen Artenschutzes in Kraft getreten (BGBl 2007, Teil I, Nr. 63 vom 17.12.2007), hier insbesondere § 42 Abs. 1 i. V. m. § 42 Abs. 5 BNatSchG. Die novellierten Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG gelten insbesondere zugunsten europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.</p> <p>Durch die Änderung/Ergänzung des BNatSchG im Jahre 2009 (in Kraft getreten am 1.3.2010) hat sich die hier relevante Rechtslage nicht geändert. Die bisher geltenden §§ 42 ff. sind materiell unverändert als §§ 44 ff. in das neue Recht übernommen worden.</p>	Der Bebauungsplan bereitet selbst keine Eingriffe in die Lebensräume besonders geschützter Arten vor; die Vorschriften nach § 42 BNatSchG werden nicht berührt.
Schutzgebiete/-objekte nach BbgNatschG	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft▪ Gemäß § 10 ff. BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen zur Verminderung sowie durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.	Der Bebauungsplan bereitet selbst keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor; naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen werden insofern nicht tangiert.

⁷ Ziele gem. Brandenburgischem Wassergesetz. Vgl. Ebenda, S. 211.

5.2.2 Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan

Schutzgegenstand/ Schutzgut	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Schadstoff- minderungsplan (Endbericht 1997)	<p>Gemäß Schadstoffminderungsplan sind Maßnahmen und Verfahren zur Schadstoffminderung aktiv zu verfolgen.</p> <p>Als Leitprinzipien gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innen- vor Außenentwicklung ▪ Verträgliche Nutzungsdichte ▪ Angemessene Nutzungsmischung, <p>die in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden müssen.</p>	<p>Der Bebauungsplan verfolgt die benannten Leitprinzipien aktiv, indem die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Nauen zukünftig rechtsverbindlich auf die bestehenden, zentralen Lagen beschränkt wird.</p>
Lärminderungsplan Nauen 1995	<p>Der Lärminderungsplan der Stadt Nauen enthält konkrete Vorschläge zur Förderung des Fußgängerverkehrs, des Fahrradverkehrs, zur Verlangsamung und Verstetigung des Kfz-Verkehrs, zur Verbesserung der Befahrbarkeit und zur Förderung des öffentlichen Personenverkehrs.</p> <p>Anliegen ist es, den erarbeiteten Maßnahmenkatalog umzusetzen, um eine Lärminderung für große Teile der Stadt Nauen, insbesondere für die Mehrheit der Wohngebiete, trotz generell steigender Verkehrszahlen, zu erreichen.</p>	<p>Durch die Konzentration des Einzelhandels in den bestehenden, zentralen Lagen wird ein Beitrag zur Verkehrsreduzierung geleistet, indem das Ziel der Stadt der „kurzen Wege“ gefördert wird. Dies trägt dazu bei, den Fuß- und Radverkehr zu stärken; der Warensuchverkehr zwischen weit verstreuten Einkaufslagen wird vermieden.</p>
Luftreinhalteplan für die Stadt Nauen 2004	<p>Für die Stadt Nauen wurde im Juli 2004 ein Luftreinhalteplan erarbeitet; dieser wird durch begleitende Immissionsmessungen als Aktionsplan laufend fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan beinhaltet Maßnahmevorschläge zur Verbesserung der Luftqualität.</p>	<p>Indem der Bebauungsplan zur Verkehrsreduzierung beiträgt (s. o.), wird ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität geleistet.</p>

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung des Naturschutzrechts sind im vorliegenden Planverfahren gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des B-Plans werden ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen; konkrete bauliche Vorhaben werden planungsrechtlich nicht vorbereitet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die durch diese Planung nicht beschränkten Einzelhandelsnutzungen bereits zuvor entweder auf der Grundlage des § 30 oder § 34 BauGB zulässig waren. Mit der Planung werden die bestehenden Baurechte lediglich hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung eingeschränkt. Demnach schafft der Bebauungsplan weder neue Baurechte, noch erweitert er die zulässigen Nutzungen. Dieser Tatbestand trifft für das gesamte Plangebiet zu.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten daher ausschließlich Aussagen zu den vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen. Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgen nicht.

5.3.1 Schutzgut Boden

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Raum, der stark anthropogen geprägt ist. Die Böden sind als sog. Siedlungsflächen nutzungsbedingt in unterschiedlichen Graden versiegelt. Der Versiegelungsgrad variiert sehr stark von 20 % bis 80 %. Im Geltungsbereich liegen Bodenbereiche	Die zulässige Bodenversiegelung bemisst sich in den Gebieten gemäß § 30 BauGB nach der festgesetzten GRZ, wobei diese nach der zulässigen Nutzungsart variiert. In den Gebieten gemäß § 34 BauGB richtet sich die zulässige Bodenversiegelung im Wesentlichen nach der Eigenart der Umgebung. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die	Im Ergebnis der textlichen Festsetzungen wird die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf bereits versiegelte Flächen beschränkt.	Die Durchführung der Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Soweit die Bodenfunktion bereits durch den bestehenden Versiegelungsgrad eingeschränkt ist, so beruht

<p>mit kulturhistorischem Wert.</p> <p><u>Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:</u> Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten auf betroffenen Flächen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.</p> <p>Methodik: Angaben entnommen aus: Entwurf zum „Landschaftsplan Stadt Nauen mit OT“, Stadt Nauen, Stand August 2006. S. 128 sowie Plan Nr. 8 zum Landschaftsplan „Stadt Nauen Landschaftsplan. Bodenpotential.“ Hinweis auf Kampfmittelbelastung: Zentraldienst der Polizei, Stellungnahme vom 06.03.2009.</p>	<p>Inanspruchnahme der Flächen bereits erfolgt ist oder zulässig war (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Dies gilt sowohl für die unbeplanten als auch für die beplanten Gebiete. Weiterhin ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Plan lediglich bereits bestehende Baurechte einschränkt.</p> <p><u>Anmerkung zum Hinweis:</u> Die Belastung des Bodens durch Kampfmittel oder andere Schadstoffe ist nicht Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 4 c BauGB sind nur die „einschlägigen“ Aspekte des Umweltzustands, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, zu berücksichtigen. Da die Planung selbst keine Eingriffe in den Boden vorbereitet und ihre Umsetzung trotz der bestehenden Bodenbelastungen vollziehbar ist, ist eine abwägende Beurteilung nicht erforderlich.</p>		<p>dies auf der bereits vorhandenen Bebauung. Eine Veränderung der Situation als Folge der Planrealisierung ist im Ganzen nicht zu erwarten.</p>
--	--	--	--

5.3.2 Schutzgut Luft

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)												
1	2	3	4												
<p>An der Berliner Straße befand sich bis vor kurzem eine verkehrsbezogene Immissionsmessstation. Für den überwachten Bereich im Nauener Stadtzentrum sind Überschreitungen des geltenden Kurzzeitgrenzwertes für PM₁₀-Feinstaub zu verzeichnen:</p> <table border="1" data-bbox="235 842 741 1187"> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>Überschreitungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2005</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>2006</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>2007</td> <td>k. A.</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2009 (Stichtag 26.05.09)</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table> <p>Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass die als Grenzwert definierten 35 Überschreitungstage in den vergangenen Jahren nicht überschritten wurden. Laut Luftreinhalteplan der Stadt Nauen ist der Bereich an der Berliner Straße –</p>	Jahr	Überschreitungen	2005	25	2006	33	2007	k. A.	2008	10	2009 (Stichtag 26.05.09)	9	<p>Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird eine Konzentration des Einzelhandels in dem (bereits bestehenden) zentralen Versorgungsbereich sowie in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten verfolgt. An den Konzentrationspunkten ist daher auch zukünftig mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; Angebots-erweiterungen können u. U. ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen. Dies kann an den Standorten zu einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft führen. Die Erhöhung dürfte jedoch kaum den Grad der Erheblichkeit erreichen.</p>	<p>Die strategischen Festsetzungen des B-Plans stellen selbst eine Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dar, indem die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen an bislang lufthygienisch nicht belasteten Bereichen weitgehend beschränkt wird. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen sollen und können nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sein. Soweit die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen verfolgt wird, sind im Rahmen des erforderlichen</p>	<p>Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation im gesamten Stadtgebiet ist nicht zu erwarten. Die Durchführung der Planung verursacht nach dem derzeitigen Kenntnisstand also keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft.</p>
Jahr	Überschreitungen														
2005	25														
2006	33														
2007	k. A.														
2008	10														
2009 (Stichtag 26.05.09)	9														

<p>zwischen Rathausplatz und Lindenplatz – der PM₁₀-Belastungsschwerpunkt in der Stadt.</p> <p>Als bereits umgesetzte Maßnahmen, die erheblich zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung beigetragen haben sind insbesondere zu benennen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Inbetriebnahme der Ortsumfahrung Nauen▪ Aufwertung der Straßenpflasterung▪ Befestigung von Wegen und Stellplätzen▪ Parkraumbewirtschaftung und -leitsystem. <p>Methodik:</p> <p>Auswertung des Luftreinhalteplans für die Stadt Nauen.</p> <p>Quelle der Tabelle: Umweltbundesamt (2009): Aktuelle Immissionsdaten und Ozonvorhersage. URL: http://www.env-it.de/luftdaten/trsyear.fwd?comp=PM1&state=UB&year=2009&month=5&order=2&x=2&y=8&boxed=0 [Stand 26.05.09].</p>		<p>Planungs- und/ oder Genehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen zu treffen.</p>	
--	--	--	--

5.3.3 Schutzgut Klima

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
<p>Das Klimapotential im Plangebiet ist in Teilen beeinträchtigt: In den Bereichen mit mäßiger Versiegelung weist es eine erhöhte Wärmespeicherung sowie eine geringe Luftfeuchte auf. Vereinzelt Beeinträchtigungen ergeben sich durch gewerbliche Nutzungen. Insgesamt sind die typischen stadtklimatischen Veränderungen nur sehr gering ausgeprägt.</p> <p>Methodik: Auswertung des Entwurfs zum „Landschaftsplan Stadt Nauen mit OT“, Stadt Nauen, Stand August 2006, S. 114 sowie Plan Nr. 11 zum Landschaftsplan „Stadt Nauen Landschaftsplan. Klimapotential.“</p>	<p>Durch die Konzentration und Verdichtung von Einzelhandelsnutzungen in Bereichen mit einer bestehenden baulichen Dichte kann es zu einer Beeinflussung des Kleinklimas kommen.</p> <p>Diese Beeinflussungen spielen zwar im Rahmen der innerstädtischen Klima-Prozesse voraussichtlich keine nennenswerte eigenständige Rolle. Eine Verbesserung der klimatischen Situation ist in den Innenstadtbereichen jedoch nicht zu erwarten, da die Nutzungsintensivität im Plangebiet nicht reduziert werden kann.</p>	<p>Indem die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf bereits verdichtete Siedlungsbereiche beschränkt wird, wird dazu beigetragen, die klein-klimatische Situation in den weniger intensiv genutzten Bereichen – insbesondere am Stadtrand – zu stabilisieren.</p>	<p>Eine Beeinflussung des Stadt-Klimas ist nicht zu erwarten. Die Durchführung der Planung verursacht nach dem derzeitigen Kenntnisstand also keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.</p>

5.3.4 Schutzgut Landschaft

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
<p>Das Plangebiet besteht ausschließlich aus sog. Siedlungsflächen. Diese umfassen neben baulichen Nutzungen eine Vielzahl von Frei- und Grünflächen. Das Stadtgebiet zeichnet sich durch einen hohen Siedlungsbildwert aus. Die visuelle Qualität der Siedlungsräume hat ein hohes Niveau.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungsflächen mit seinen Nutzungen und Infrastrukturen beeinflusst. Die Nauener Altstadt und die ausgewiesenen Denkmale sind als positiv wirkende Landschaftselemente hervorzuheben.</p> <p>Methodik: Bestandsaufnahme durch den Planverfasser im November 2008, Auswertung des Landschaftsplans der Stadt Nauen sowie des Plans Nr. 10 zum Landschaftsplan „Stadt Nauen Landschaftsplan. Erlebnis- und erhholungspotential, Landschaftsbild.“ Entwurf. Stand August 2006.</p>	<p>Der hohe Siedlungsbildwert des Plangebiets wird durch die Planung nicht berührt. Die Planung unterstützt die Wahrung des historischen Ortsbildes, indem die Zentrumsfunktion der Altstadt gefördert wird. Zudem trägt die Planung zur Innenentwicklung der Stadt Nauen bei.</p>	<p>Die Beschränkung des Einzelhandels auf bestehende Konzentrationspunkte trägt selbst zur Aufwertung des Siedlungsbildes bei: Unnötigen Leerständen von Einzelhandelsflächen und dezentralen Ansiedlungen wird vorgebeugt. Weitergehende Maßnahmen sollen nicht Gegenstand des strategischen B-Plans sein; sie sind in diesem Planungsstadium nicht erforderlich.</p>	<p>Die Durchführung der Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Allerdings kann die Planumsetzung das Stadtbild nicht unerheblich beeinflussen, indem es zur Verdichtung von Einzelhandelsangebot in der Nauener Altstadt beiträgt. Dies kann das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Standortes deutlich erhöhen.</p>

5.3.5 Schutzgut Mensch

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
<p>Allgemein Das Plangebiet übernimmt vielfältige Funktionen für die Lebensführung der Bevölkerung: Wohnen, Arbeiten und Erholen. An das Plangebiet grenzt der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ an.</p> <p>Versorgung der Bevölkerung Der zentrale Versorgungsbereich sowie die identifizierten ergänzenden Einzelhandelsstandorte gewährleisten die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.</p> <p>Lärmbelastungen Insbesondere in stark verdichteten Bereichen mit einer hohen Nutzungsdichte und als Folge hoher Verkehrsaufkommen entstehen Lärmkonfliktbereiche; an diesen Punkten ist die Bevölkerung besonders hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. In der Nauener Kernstadt weisen insbesondere die Ortsdurchfahrt B 273 (Graf-Arco-Straße/ Dammstraße/ Oranienburger Straße) sowie die übrigen Ein- und Ausfahrtsstraßen in Zeiten mit hohem Ver-</p>	<p>Allgemein Mit der Umsetzung der Planung wird das bestehende Nutzungsgefüge im Stadtgebiet nicht grundlegend verändert; die für die Lebensführung der Bevölkerung erforderlichen Funktionen sind weiterhin gegeben.</p> <p>Versorgung der Bevölkerung Mit dem Inkrafttreten der Planung wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet weitgehend unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weitgehend generell unzulässig.</p> <p>Mit der räumlichen Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben leistet die Planung einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Nauen. Die Planung trägt langfristig dazu bei, die Nahversorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.</p>	<p>Die Festsetzungen des B-Plans stellen eine Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen selbst dar (vgl. Kap. 3 Ziele und Zwecke der Planung).</p> <p>Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigung – insbesondere durch Lärm – sollen und können nicht Gegenstand der vorliegenden Planung sein. Soweit die Ansiedlung neuer Einzelhandelsnutzungen verfolgt wird, sind im Rahmen des erforderlichen Planungs- und/ oder Genehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Lärmbelastungen zu tref-</p>	<p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden keine erheblich Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>

<p>kehrsaufkommen starke Lärmbelastungen auf. Durch den Bau der Ortsumgehung konnte eine Reduzierung der Lärmbelastungen der Durchgangsverkehre erreicht werden. Dennoch besteht beispielsweise im Bereich der Berliner Straße zwischen Lindenplatz und Rathausplatz noch immer ein Lärmkonflikt.</p> <p>Stellplätze</p> <p>In Verbindung mit den bereits bestehenden Einzelhandelsansiedlungen in der Nauener Kernstadt stehen verschiedene private und/oder öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Bereits der Rahmenplan zum Sanierungsvorhaben Altstadt Nauen weist daraufhin, dass innerhalb der historischen Altstadt ein Defizit von 250 Stellplätzen besteht, welches im Wesentlichen durch die um die Altstadt befindlichen Stellplatzanlagen (Sägewerksplatz, Rathausplatz, EKZ Dammstraße) gedeckt wird. Zudem wurde als Folge von Neubau-, Verdichtungs- und Leerstandsbesetzungsmaßnahmen ein rein rechnerisches zusätzliches Stellplatzdefizit ermittelt. Vor dem Hintergrund der stark begrenzten Stellplatzpotenziale in der Altstadt sind Angebote in der Altstadtperipherie zu nutzen und die Nachfrage des motorisierten Individualverkehrs (MIV) gezielt zu reduzieren.</p> <p>Methodik:</p> <p>Bestandsaufnahme durch den Planverfasser (November 2008). Auswertung des Landschaftsplans der Stadt</p>	<p>Lärmbelastungen</p> <p>Als mittel- bis langfristige Folge der Planumsetzung kann es an einzelnen, weiter verdichteten Einkaufsschwerpunkten – insbesondere im und um den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ – zu erhöhtem motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Liefer-/ Entsorgungsverkehr kommen. Dies kann u. U. die punktuell negative Folge einer, an sich wünschenswerten Ballung vieler einzelner (für sich genommen nur kleiner und wenig verkehrsrelevanter) Geschäfte in bestimmten Straßenzügen sein. Die Erhöhung des Verkehrslärms infolge einer erweiterten Nutzung des gesamten Innenstadtbereichs durch verdichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote dürfte jedoch kaum den Grad der Erheblichkeit erreichen.</p> <p>Inwieweit sich punktuell in Straßenzügen spürbare Verkehrsmengen- und damit Verkehrslärmerhöhungen (> 2,1 dB) ergeben und zu erheblichen Belästigungen der Wohnbevölkerung und anderer schutzbedürftiger Gebiete und Raumnutzungen führen könnten, kann in diesem Planungsstadium nicht verlässlich prognostiziert werden.</p> <p>Stellplätze</p> <p>Mittel- bis langfristig kann die Konzentration und Verdichtung der Einzelhandelsangebote im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ auch zu einer erhöhten Nachfrage an</p>	<p>fen.</p> <p>Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzdefizits in der Altstadt sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung; im Übrigen unterstützt der B-Plan Einzelhandel den u. a. im Rahmenplan zur Altstadtsanierung verankerten Ansatz zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV).</p>	
---	--	---	--

<p>Nauen, des städtebaulichen Rahmenplans „Sanierungsgebiet Altstadt Nauen“ sowie der Stellungnahme des Landesumweltamts Brandenburg vom 23.03.2009.</p> <p>Auswertung des Städtebaulichen Rahmenplans. Sanierungsgebiet Altstadt Nauen. Abgestimmter Entwurf 12/1999.</p> <p>Stellplatzbedarfssatzung Stadt Nauen, in Kraft getreten am 14.05.2005.</p> <p>Stellplatzablösesatzung Stadt Nauen, in Kraft getreten am 30.07.2005.</p>	<p>Stellplätzen führen und somit das errechnete Defizit an Stellplätzen im Bereich selbst erhöhen. Gemäß Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen beläuft sich die Anzahl erforderlicher Stellplätze für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe auf einen Stellplatz je 40 m² Nutzfläche. Hinweis: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann nach der besonderen Situation des Einzelfalls verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen. Im Bereich der Altstadt Nauen besteht die Möglichkeit erforderliche Stellplätze vertraglich abzulösen (vgl. Stellplatzablösesatzung).</p>		
---	--	--	--

5.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
<p>Kultur- und Sachgüter verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet.</p> <p>Die historische Altstadt, die auch unter städtebaulichen Aspekten von besonderer Bedeutung ist, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.</p> <p>Als Kultur- und Sachgüter sind insbesondere die durch das BbgDSchG geschützten Denkmale und Bodendenkmale zu benennen.</p> <p>Im Plangebiet und in dessen Umfeld befinden sich die nachfolgend benannten denkmalgeschützten Kultur- und Sachgüter:</p>	<p>Soweit bestehende Gebäude, die derzeit zu Einzelhandelszwecken genutzt werden, als Folge der Aufstellung des B-Plans nicht oder nur ausnahmsweise bzw. beschränkt durch Einzelhandelsbetriebe (nach-)genutzt werden dürfen, führt dies nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Sachgutes: Es mag sein, dass eine gewerbliche Nutzung von Flächen/Immobilien zu Einzelhandelszwecken, insbesondere mit den wertschöpfungsintensiven, zentrenrelevanten Sortimenten, erst die Finanzierung von erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen ermöglicht. Die Festsetzungen des B-Plans führen jedoch lediglich dazu, dass ggf. eine Unterart von Einzelhandelsnutzung nicht mehr zulässig ist, vielfältige andere Nutzungsmöglichkeiten bestehen weiterhin.</p> <p>Grundsätzlich bleibt der denkmalgesetzlich begründete Schutzstatus der benannten Objekte unberührt.</p>	<p>Die differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen berücksichtigen sowohl öffentliche als auch private Belange im angemessenen Umfang.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG: Der "Zentrale Versorgungsbereich Altstadt Nauen" sowie geringe Teile des "Nord-Ost-Flügels" und des "Süd-Ost-Flügels" betreffen das Bodendenkmal "mittelalterlicher/ frühneuzeitlicher Stadtkern Nauen". 	<p>Die Durchführung der Planung berührt die Belange des Bodendenkmals nicht nachteilig.</p>	<p>Handlungsbedarf außerhalb der Planung: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In unmittelbarer Nachbarschaft des "Einkaufszentrums Luchcenter" können Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG lokalisiert werden. 	<p>Die Durchführung der Planung berührt die Belange des Bodendenkmals nicht nachteilig.</p>	<p>Handlungsbedarf außerhalb der Planung: In diesem Bereich ist besonders die Fundmeldepflicht gemäß § 11 BbgDschG zu berücksichtigen.</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die an den Geltungsbereich angrenzende Altstadt ist ein Denkmalbereich gemäß 	<p>Die Durchführung der Planung berührt die Belange des Denkmalbereichs nicht nachteilig.</p>	<p>Handlungsbedarf außerhalb der Planung: Bei baulichen</p>	<p>Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>

<p>§ 4 BbgDSchG.</p>	<p>lig. Konkrete bauliche Vorhaben werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet; grundsätzlich stellen Einzelhandelsbetriebe eine typische und grundsätzlich zulässige Nutzungsart dar.</p>	<p>Vorhaben im Denkmalbereich können ggf. Vorschriften des BbgDSchG berührt sein.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des Weiteren befinden sich im Nauener Stadtgebiet insgesamt 85 weitere Denkmale übriger Gattungen. 	<p>Die Durchführung der Planung berührt die Belange der Denkmale übriger Gattungen nicht.</p>	<p>Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks: Soweit denkmalgeschützte Objekte zu Einzelhandelszwecken genutzt oder anderweitig in die Einzelhandelsnutzung miteinbezogen werden sollen, können die Vorschriften des BbgDSchG berührt sein.</p>	<p>Im Ergebnis: Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.</p>
<p>Methodik: Auswertung der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Havelland, Stand 31.12.2008 sowie der Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege vom 24.03.08 sowie der Abteilung Bodendenkmalpflege vom 20.03.09.</p>			

5.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stehen in einem engen Zusammenhang miteinander. Sie bedingen sich bzw. beeinflussen sich in weiten Bereichen gegenseitig. Die Naturhaushaltsfunktionen sind – durch die erheblichen Vorbelastungen als Folge anthropogener Eingriffe – bereits im Vorfeld der Planung stark beeinträchtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen nur indirekt zur Verbesserung der Bedingungen für die

Schutzgüter des Naturhaushaltes bei: Mit der Umsetzung der Planung wird die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen auf bereits verdichtete Bereiche beschränkt.

5.3.8 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mittelfristig nicht von einer gravierenden Änderung der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet auszugehen. Negative Auswirkungen wären allerdings für die Mehrheit der Schutzgüter zu erwarten: Sollte die Stadt Nauen von dieser Planung absehen, so würde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben weiterhin ohne ein ganzheitliches städtebauliches Konzept erfolgen. Dies könnte zu einer Verschärfung folgender, bereits bestehenden städtebaulichen Spannungen und nachteiliger Auswirkungen führen:

- Schwächung der Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich;
- stadtweite Funktionsschwächen durch Brachfallen und Leerstand von Geschäften, die dem Konkurrenzdruck zum Opfer gefallen sind;
- unnötiger Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen am Stadtrand.

Die Lebensqualität der Bevölkerung würde insbesondere durch das Wegbrechen der Nahversorgung beeinträchtigt, aber auch durch städtebauliche Missstände (Leerstände, Funktionsschwächen, ungeordnete städtebauliche Entwicklungen) negativ beeinflusst. Die städtebaulichen Missstände wiederum bedingen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass bei einem Verzicht auf die Planung, mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu rechnen ist. Als Folge der zusätzlichen Bodenversiegelung ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft, da diese in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden stehen.

5.3.9 (Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angaben der Gründe für die Auswahl

Die Festsetzungen und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans basieren auf den Empfehlungen des parallel in Erarbeitung befindlichen „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“. Die entwickelten Empfehlungen beruhen dabei auf einer umfangreichen Bestandsanalyse

der Nauener Einzelhandels- und Zentrenstruktur und wurden sowohl mit der Öffentlichkeit als auch mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens diskutiert und abgewogen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ wurden somit auch anderweitige Planungsmöglichkeiten erörtert.

Im Rahmen der Aufstellung des strategischen Bebauungsplans wurde darüber hinaus geprüft, ob der Plan neben der bloßen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ auch Festsetzungen für diesen Bereich enthalten sollte. Dabei konnte festgestellt werden, dass die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen genügen, um diesen entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erhalten und zu entwickeln. Die Nauener Altstadt ist derzeit weitgehend als Sanierungsgebiet festgesetzt; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Im Zuge der Vorprüfung wurde auch erörtert, ob der Ausschluss anderer Nutzungen oder Unterarten von Nutzungen z. B. von bestimmten Vergnügungsstätten (Rotlichtbetriebe, Spielhallen) im zentralen Versorgungsbereich zur Erreichung der Planungsziele erforderlich ist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass im zentralen Versorgungsbereich kein Regelungsbedarf besteht.

In der Zusammenfassung ist festzustellen: Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplans bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen. Sowohl räumlich als auch inhaltlich ist der Vollzug der Planung in dem dargebotenen Umfang notwendig, um die Erhaltung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Nauen zu unterstützen.

Anzumerken ist allerdings, dass es zur Entwicklung des Versorgungsbereichs weiterführender Maßnahmen, insbesondere öffentlicher und privater Investitionen bedarf. Allein die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ gewährleistet nicht dessen positive Entwicklung.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Die nachfolgende Übersicht enthält Angaben zu den Maßnahmen zur Überwachung der voraussichtlich beeinflussten Schutzgüter.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen gemäß Tabelle 4.1.	Wie/ Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Luft/ Klima: Feinstaub und Kleinklima	Die Schadstoffbelastung der Luft muss überwacht werden.	Stadt Nauen	Die Überwachung kann im Rahmen der laufenden Messungen – insbesondere durch die Auswertung der Ergebnisse der Messstelle Berliner Straße – erfolgen.
Schutzgut Menschen: Verkehrslärm Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur, insbesondere die des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“	<p>Die Verkehrslärmentwicklung muss beobachtet werden. Hierfür kann die fortlaufende Lärmkartierung der Stadt Nauen genutzt werden.</p> <p>Die Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur muss beobachtet werden. Dazu ist die regelmäßige Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ sinnvoll.</p>	<p>Stadt Nauen</p> <p>Stadt Nauen</p>	<p>Die Überwachung erfolgt im Rahmen der laufenden Fortschreibung der Lärmkartierung der Stadt Nauen.</p> <p>Die Überwachung erfolgt im Rahmen der laufenden Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“.</p>
Kulturgüter: Nutzung von denkmalgeschützten Objekten durch Einzelhandelsbetriebe oder anderweitige Einbeziehung der Objekte in die Nutzung	Kontrolle auf Einhaltung der Vorschriften des BbgDSchG	Landesamt für Denkmalpflege Stadt Nauen	Fortlaufend sowie insbesondere projektbezogen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ wird die rechtsverbindliche Umsetzung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ vollzogen. Der strategische, die gesamten Siedlungsflächen umfassende Bebauungsplan lenkt dazu die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereich; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diesen Bereich beschränkt. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Die bisher nach § 34 BauGB oder nach § 30 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Interessen der Nauener Bevölkerung, stadtpolitische Belange und stadtbauliche motivierte Zielstellungen werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht. Nicht nur unerhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind derzeit nicht zu erwarten.

Schädliche Einwirkungen als Folge einer erhöhten Nutzungsdichte an den bestehenden Einzelhandelskonzentrationen durch erhöhten Verkehrslärm und Luftschadstoffbelastungen sind punktuell nicht auszuschließen. Die Entwicklung von möglichen Umweltbelastungen soll auch langfristig überwacht werden.

Zur Überprüfung, ob die Planungsziele des Bebauungsplans erreicht werden können, sind zudem die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandort und die der ergänzenden Einzelhandelsstandorte langfristig zu beobachten.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen⁸

6.1.1 Landesplanung

Die Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg stellen grundlegende planerische Rahmenbedingungen dar.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel“ berücksichtigt die durch das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegten Ziele und Grundsätze.

Die Stadt Nauen ist als Mittelzentrum im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin ausgewiesen. Sie übernimmt damit Versorgungsfunktionen für die Einwohner ihres Mittelbereichs (Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro).

Die nachfolgend benannten Ziele und Grundsätze sind für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung:

- Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- Gemäß dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 ist die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in einem Zentrum dieser oder jener Stufe nach dem System der zentralen Orte zulässig bzw. sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.
- Im Weiteren soll entsprechend § 5 Abs. 4 LEPro 2007 eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) erfolgen.
- Die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes sollen dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden (Ziel 2.9 LEP B-B).
- Weiterhin von Bedeutung sind das Konzentrationsgebot, das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot, das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot (gemäß LEP B-B Z 4.7 und G 4.8).
- Außerhalb der städtischen Kernbereiche sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, sofern das zentrenrelevante Randsortiment 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreitet (LEP B-B G 4.9).

Die raumordnerische Prüfung des Bebauungsplanentwurfs durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung kommt zu den folgenden Ergebnissen: **Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar.**

⁸ Vgl. dazu ausführlich die Ausführungen im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ Kap. Planerische Rahmenbedingungen.

6.1.2 Regionalplanung

Seitens der Regionalplanung bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Vorgaben: Der im Februar 1998 genehmigte Integrierte Regionalplan wurde mit dem Urteil des OVG Brandenburg seit dem 9. Oktober 2002 wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt. Die Region verfügt daher nur über einen rechtsverbindlichen sachlichen Teilplan „Windenergienutzungen“.⁹ Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan teilte die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass die Aufstellung eines neuen, integrierten Regionalplans nach dem In-Kraft-Treten des LEP B-B beabsichtigt ist. Dabei wurde festgestellt, dass die angestrebten Regelungen auf regionaler und kommunaler Ebene miteinander vereinbar sind; die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zielstellungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ entsprechen auch den Erfordernissen einer bedarfsgerechten Regionalentwicklung.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen weist für die Teilgebiete des Geltungsbereichs folgende Bauflächen aus:

- Teilgebiet A 1 mehrheitlich als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, im östlichen Stadtgebiet als gewerbliche Bauflächen,
- das westlich der Graf-Arco-Straße liegende Teilgebiet B 1 als gemischte Bauflächen,
- das östlich der Graf-Arco-Straße liegende Teilgebiet B 1 überwiegend als gemischte und gewerbliche Bauflächen,
- Teilgebiete B 2.1, B 2.2 und B 2.3 als Wohnbauflächen,
- Teilgebiete B 3 und B 4 sowohl als gemischte als auch gewerbliche Bauflächen,
- das westliche Teilgebiet C 1 als Wohnbauflächen,
- Teilgebiet D 1 als Wohnbauflächen.

In seiner planerischen Konzeption zur Stadtentwicklung benennt der Flächennutzungsplan die Innenentwicklung und die Entwicklung im Bestand als vorrangig. Die Förderung der Altstadt zu einem funktionsfähigen Zentrum ist von höchster Priorität. Die Vitalisierung der Altstadt ist eines der ausgewählten Leitprojekte der Stadtentwicklung.¹⁰

Nach den Entwicklungsvorstellungen ist es das Ziel, die Innenstadt als *„Zentrum vor allem hinsichtlich der Kaufkraft, verbunden mit der Herstellung der Stadtidentität bei Bewohnern und Besuchern, zu stärken.“*¹¹ Ebenso wird beabsichtigt, attraktive Gewerbe- und Industrieflächen für das produzierende und das ortsansässige Gewerbe auch langfristig anzubieten.

In der Zusammenfassung ist damit festzustellen, dass die Ziele des Bebauungsplans in Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans stehen; der Bebauungsplan ist somit als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen entwickelt zu beurteilen.

6.1.4 Landschaftsplan

- siehe Umweltbericht -

⁹ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2007): Übersicht über den Stand der Regionalplanung Havelland-Fläming. URL: <http://www.havelland-flaeming.de/index.php?n=2&id=20100> [Stand 20.11.2008].

¹⁰ Begründung zum „Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Nauen“, Stadt Nauen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2006, S. 34f.

¹¹ Ebenda, S. 44.

6.1.5 Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ befinden sich die nachfolgend benannten Bebauungspläne (in Aufstellung oder als Satzung beschlossen):

- BP „Gewerbebetrieb Garten- und Landschaftsbau“
- BP NAU „Gewerbegebiet Ludwig-Jahn-Straße“ (in Aufstellung)
- BP „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“
- BP NAU 00025/92 „Kreiskrankenhaus Nauen“
- BP NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße „Luchcenter““
- BP „Wohngebiet „Am Bahndamm““
- BP NAU 40/01 „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“
- VE NAU 0002 „EKZ Dammstraße“
- BP NAU 43/03 „Stiller Winkel“.

Nachstehend wird für jeden der benannten Bebauungspläne dargelegt, warum dieser nicht einbezogen wurde.

a) Der Bebauungsplan „Gewerbebetrieb Garten- und Landschaftsbau“ weist die Flächen in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet aus; die Festsetzungen schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes am Standort Ludwig- Jahn-Straße sowie die Errichtung eines Zwischenlagers für Gartenschnitt. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbebetrieb Garten- und Landschaftsbau“ stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ sowie des zugehörigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts; insofern besteht kein Regelungserfordernis.

b) Die Stadt Nauen führt gegenwärtig ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ludwig-Jahn-Straße“ durch. Für den an der Ludwig-Jahn-Straße ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb sollen Erweiterungsflächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Die zulässige Art der Nutzung soll sich im Wesentlichen auf die Lagerung von Betriebsmaterialien beschränken; Verkaufsstätten sind nicht vorgesehen und sollen als unzulässig festgesetzt werden. Bislang sind die Flächen gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, sodass sich der Geltungsanspruch des Bebauungsplans „Einzelhandel“ nicht auf diese erstrecken kann.

c) Der Bebauungsplan „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ setzt sein Sondergebiet zur vorwiegenden Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO) fest. Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe: Bau- und Gartenmarkt, Möbelmarkt sowie ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt. Das Bau- und Möbelzentrum Luchberge wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als so genannter ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesen; der Standort übernimmt örtliche und überörtliche Versorgungsfunktionen mit Gebrauchsgütern des mittel- bis längerfristigen Bedarfs. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“ stehen in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“; insofern besteht kein Regelungserfordernis.

d) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 00025/92 „Kreiskrankenhaus Nauen“ ist ausschließlich die Errichtung einer Klinik mit den zugehörigen Anlagen zulässig. Einzelhandelsbetriebe – mit Ausnahme von kliniküblichen Kiosken – sind daher nicht zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kreiskrankenhaus Nauen“ stehen nicht im Widerspruch zu

den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ sowie des zugehörigen „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“; insofern besteht kein Regelungserfordernis.

e) Der Bebauungsplan BP NAU 0022/94 „EKZ Hamburger Straße „Luchcenter““ setzt ein Sondergebiet zur Unterbringung von Einkaufszentren und von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Zulässige Nutzungen sind: SB-Warenhaus, Baumarkt, Gartencenter und Baumschule. Unzulässig sind: Textilmarkt, Schuhfachmarkt und Parfümeriefachmarkt. Zur Vermeidung von Leerständen im Einkaufszentrum erteilte die Stadt Nauen in der Vergangenheit eine Befreiung gemäß § 31 BauGB für die Nachnutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhe. Das EKZ „Luchcenter“ wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als so genannter ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesen. Der Standort dient der Grund- und Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet; infolge der großflächigen Anbieter übernimmt der Standort sowohl gesamtstädtische als auch übergemeindliche Versorgungsfunktionen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „EKZ Hamburger Straße „Luchcenter““ stehen in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“; insofern besteht kein Regelungserfordernis.

f) Der Bebauungsplan „Wohngebiet „Am Bahndamm““ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Auf der Grundlage der Planung ist ausschließlich die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer gesamten maximalen Grundfläche von 150 m² zulässig; Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten i. S. von § 12 BauNVO dürfen maximal 100 m² umfassen. Angesichts der beschränkten Zulässigkeit von Nutzungen und dem geringen Umfang des festgesetzten Baugebiets besteht zur Erreichung der Planungsziele der Stadt Nauen kein weitergehendes Regelungserfordernis für den Bebauungsplan „Wohngebiet „Am Bahndamm““.

g) Der Bebauungsplan NAU 40/01 „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“ setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ fest; innerhalb der überbaubaren Flächen ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes (Vereinsheim) und einer Turnhalle mit den erforderlichen, den Nutzungen der Gebäude dienenden Nebenanlagen zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“ stehen somit nicht im Widerspruch zu den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ sowie des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“.

h) Der Vorhaben- und Erschließungsplan 0002 „EKZ Dammstraße“ bestimmt die Zulässigkeit eines innerstädtischen Einkaufszentrums an der Dammstraße. Gemäß den Ausweisungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und der daran anknüpfenden Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans „Einzelhandel“ gehört das Einkaufszentrum Dammstraße zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen. Die Festsetzungen des VE-Plans NAU 0002 „EKZ Dammstraße“ erfüllen die Anforderungen des § 9 Abs. 2 a Satz 3 BauGB; wonach die Vorhaben, die dem Versorgungsbereich dienen, planungsrechtlich zulässig sein sollen. Angesichts dieser Tatbestände besteht kein Erfordernis, den VE-Plan NAU 0002 „EKZ Dammstraße“ durch den vorliegenden B-Plans zu ändern.

i) Der B-Plan NAU 43/03 „Stiller Winkel“ (in Aufstellung) wurde aus rechtstechnischen Gründen nicht einbezogen: Der Zeitpunkt des noch fehlenden Satzungsbeschlusses ist derzeit nicht absehbar, da der zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets zwingend erforderliche städtebauliche Vertrag bislang aussteht. Die Fläche ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Flächen im Geltungsbereich sind entweder bislang als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zu beurteilen oder aber liegen im Geltungsbereich eines der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Für die Teilgebiete A 1, B 1, C 1 und D 1 besteht kein Bebauungsplan. Die Gebiete umfassen im Zusammenhang bebaute Ortsteile und sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Diese 17 Bebauungspläne enthalten bislang keine strategischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben richtet sich bislang allein nach den Eigenschaften der festgesetzten Baugebietsarten der BauNVO. Eine nachhaltige Steuerung ist demnach nur begrenzt möglich. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ geändert bzw. ergänzt.

Tab. 3: Übersicht der Teilgebiete im Geltungsbereich des B-Plans „Einzelhandel“ mit festgesetzter Art der Nutzung gem. B-Plan

Teilgebiet	Dazugehörige Flächen		Art der Nutzung gem. B-Plan
A 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB		
A 2	BP NAU 0023/96	„Am Mahlbusen“	WR/ WA
A 3.1	BP NAU 0004/92	„Wohnpark Mühlenstücke“	WA
A 3.2	BP NAU 0015/93	„SW A2“	WA
A 3.3	BP NAU 39/00	„Am Ritterfeld“	WA
A 3.4	BP NAU 48/04	„Brandenburger Straße 31a“	WA
A 3.5	BP NAU 49/05	„An der Ziegelstraße“	WA
A 3.6	BP NAU 28/95	„SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“	WA
A 4.1	BP NAU 20/94	„Scheunenweg“	WA/ MI
A 4.2	BP NAU 0030/96	„Lietzow Platz“	WA/ MI
A 5.1	BP NAU 0008/93	„ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“	MI/ GE
A 5.2	BP NAU 0029/96	„Zuckerfabrik“	MI/ GE/ GI
A 6	BP NAU 003/92-Ä	„Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“	GE/ GI
B 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB		
B 2.1	BP NAU 0011/93	„Stadtrandsiedlung“	WA
B 2.2	BP NAU 51/05	„Ludwig-Jahn-Straße 24 a“	WA
B 2.3	BP	„Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“	WA
B 3	BP NAU 0031/96-1	„Am Schlangengraben“	WA/ MI
B 4	BP NAU 0016/93	„Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“	MI/ GE
C 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB		
D 1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB		

Weiterhin überplant dieser Bebauungsplan Flächen der folgenden Bebauungspläne, die sich bislang im Planaufstellungsverfahren befanden:

- BP NAU 0003/93 „Sägewerksplatz“
- BP NAU 0009/93 „Bahnhofsviertel“
- BP NAU 0014 I/95 „Stadterweiterung Südwest 3 (SW A 3 I)“
- BP NAU 0014 II/95 „Stadterweiterung Südwest 3 (SW A 3 II)“
- BP NAU 0017/93 „Stadterweiterung Südwest 1 (SW A 1)“
- BP NAU 0019/94 „Erweiterungsgebiet Gartenstraße“
- BP NAU 0021/94 „Wallgasse/Wallstraße“
- BP NAU 0027/95 „Wohnbebauung Brandenburger Straße/Ziegelstraße“
- BP NAU 26/95 „Gewerbegebiet am Schlangenhorst“
- BP NAU 50/05 „Bauernfeld“.

Aus unterschiedlichen Gründen ist davon auszugehen, dass die Aufstellungsverfahren der benannten Bebauungspläne bis zur Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans nicht abgeschlossen sein werden. Demnach besteht auch für diese Bereiche ein Regelungserfordernis. Dafür spricht auch, dass die Plansicherungsinstrumente des BauGB (Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB und Zurückstellung gemäß § 15 BauGB) für viele der Planaufstellungsverfahren nicht mehr anwendbar sind, da die zeitliche Begrenzung der Plansicherungsinstrumente bereits überschritten ist. Im Übrigen dürfte es für eine vorläufige Beschränkung von Einzelhandelsvorhaben auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen Einzel-B-Pläne auch an einer inhaltlichen Begründung mangeln, da deren Planungskonzeptionen nicht auf eine umfassende Steuerung von Einzelhandelsvorhaben abzielen.¹²

6.1.7 Flächen unter Fachplanungsvorbehalt

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel“ grenzen Flächen, die unter dem Vorbehalt einer Fachplanung stehen, dabei handelt es sich um Bahnanlagen und -flächen. Im Falle einer Entwidmung der Flächen ist zu prüfen, ob und inwieweit die entwidmeten Flächen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufzunehmen sind. Kommt man zu dem Ergebnis, dass die entwidmeten Flächen gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, empfiehlt sich eine Ergänzung des strategischen Plans durch Benennung der entsprechenden Flurstücke oder eine Nebenzeichnung.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Planungen in der Altstadt

Die Altstadt übernimmt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Nauen eine zentrale Rolle im Stadtgebiet und für das Stadtgefüge. Die historische Altstadt ist der Stadtentwicklungsschwerpunkt höchster Priorität. Die nachfolgenden Satzungen bzw. Pläne gelten im Bereich der Altstadt:

- Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

¹² Stürer, Bernhard (2006): *Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis*. 3. Auflage. München: C. H. Beck, Rdn. 816.

- Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
- „Rahmenplan Altstadt“ als Bestandteil der Sanierungssatzung sowie
- Denkmalsbereichssatzung.

Der strategische Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Vorgaben dieser Satzungen; er ist als flankierende Maßnahme, die zur Erhaltung und Entwicklung der Altstadt Nauen beiträgt, zu werten.

6.2.2 Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung stellt mit dem Einzelhandelserlass aus dem Jahr 2007¹³ die behördliche Auffassung zu Fragen der baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Planung und Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausführlich dar.

Der Bebauungsplan „Einzelhandel“ verfolgt die im Einzelhandelserlass benannten städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen und Grundsätze:

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot,
- Steigerung der Attraktivität von Innenstädten, Stadtteil- und Ortskernen sowie
- Stärkung der Zentren in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ stehen in Übereinstimmung mit den Aussagen und Anforderungen des Einzelhandelserlasses.

6.2.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen

Für die Stadt Nauen wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet (Anlage III). Anliegen ist es, das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu qualifizieren; damit ist dieses bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage der zu beschließenden Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes ist die Stadt Nauen u. a. bestrebt,

- ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- auch langfristig ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot bereitzustellen,
- die Altstadt in ihrer Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zu stärken,
- die Nahversorgung der Bevölkerung auch langfristig zu gewährleisten sowie
- Gewerbe- und Industriegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um diese Ziele zu erreichen ist es notwendig, die Funktion des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) langfristig zu erhalten und zu entwickeln, indem der Einzelhandel dort zu konzentrieren ist.

In Anbetracht der Zielstellungen und der bestehenden räumlichen Schief lagen von Flächenbesatz und -verteilung ist künftig eine konsequente Lenkung der Standorte des Einzelhandels notwendig.

¹³ Land Brandenburg (2007a): *Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben*. Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.04.2007.

Das Einzelhandelskonzept formuliert in diesem Sinne verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden sechs Grundsätze bei der Planaufstellung aufzugreifen:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.
- Grundsatz 3: Der großflächige Einzelhandel muss durch Planung an verträgliche Standorte gelenkt werden.
- Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente sind zulässig.
- Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.
- Grundsatz 6: Leerstand soll verhindert werden.

Basierend auf den bestehenden Warenangeboten und unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen definiert das Einzelhandelskonzept eine ortspezifische Sortimentsliste – „Nauener Sortimentsliste“ –, die die Warensortimente in die Kategorien zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant einordnet. In der Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zudem die Ausweisung der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die „Nauener Sortimentsliste“ stellt den Bezug zu den räumlichen Beschränkungen der Einzelhandelsbetriebe dar. Sie ist daher in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies soll durch eine textliche Festsetzung geschehen.

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ weist außerdem den zentralen Versorgungsbereich (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) und die ergänzenden Einzelhandelsstandorte aus. Auch wenn die ergänzenden Einzelhandelsstandorte nicht dem gesonderten Schutz von BauGB und BauNVO (u. a. i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO) unterliegen, so sollen sie doch aufgrund ihrer Funktion als bedeutendes Abwägungskriterium für die künftige städtebauliche Entwicklung herangezogen werden.

6.3 Denkmalschutz

- siehe Umweltbericht -

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

7.1 Bestandssituation

Gegenstand der Planung ist die gesamtstädtische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne einer geordneten Versorgungs- und Zentrenentwicklung der Stadt Nauen. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation als eine problemorientierte Bestandsanalyse im Wesentlichen auf zusammenfassende Aussagen zum Einzelhandelsbestand. Dazu ist es notwendig, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen gesamtstädtisch zu charakterisieren. Die Beschreibung der Bestandssituation orientiert sich an den Ergebnissen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“. Den Abschluss der Bestandsbeschreibung bilden Aussagen zur allgemeinen Nutzungssituation in den Teilflächen A, B, C und D des Geltungsbereichs.

Bereits im Kapitel 2 (Planungsanlass und -erfordernis) wurde auf folgende Sachverhalte hingewiesen: Die Stadt Nauen weist einen Einzelhandelsbestand von

- etwa 140 Betrieben des Einzelhandels- und des Ladenhandwerks und

- eine Verkaufsfläche von mehr als 32.500 m² auf.

Die Einzelhandelsstruktur ist polyzentrisch geprägt. Neben dem zentralen Einkaufsbereich in der Altstadt existieren weitere Wettbewerbsstandorte, die sich über das Stadtgebiet verteilen. Bei der Verteilung der Verkaufsflächen ist eine deutliche räumliche Schieflage zu erkennen, denn nur die Minderheit der Verkaufsflächen befinden sich in der Altstadt – dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen. Ein weiteres Missverhältnis besteht hinsichtlich der dauerhaft niedrigen Kaufkraft der Bevölkerung und dem überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenbesatz. Insgesamt ist die Wettbewerbssituation vor Ort als sehr angespannt und instabil zu bezeichnen. Dies gilt nicht nur für die kleinteilige Angebotsstruktur in den Innenstadtlagen, sondern auch für die großflächigen, dezentral gelegenen Wettbewerbsstandorte.¹⁴

Aus der beschriebenen angespannten Wettbewerbssituation und der ungleichgewichtigen räumlichen Verteilung der Wettbewerbsstandorte über das gesamte Gebiet der Kernstadt ergeben sich städtebauliche Spannungen und nachteilige Auswirkungen. Zu benennen sind:

- Schwächung der Altstadt in ihrer Funktion als Innenstadtzentrum,
- stadtweite Funktionsschwächen durch Ladenleerstände und
- erhöhter Flächenverbrauch durch dezentrale Ansiedlungen.

Bislang beschränken sich die benannten städtebaulichen Spannungen und nachteiligen Auswirkungen im Wesentlichen auf die Teilfläche A. Die Teilfläche A ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In einzelnen Bereichen sind Mischnutzungen von Gewerbe und Wohnen anzutreffen. Diese erstrecken südlich und südwestlich der Altstadt sowie nördlich der Altstadt bis zur Bahnfläche.

Mischnutzungen bestehen neben rein gewerblichen Nutzungen zudem auch in den verschiedenen Gewerbegebieten. Unmittelbar an die Teilfläche A grenzt der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ an; dieser ist inselförmig aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt.

In den Teilflächen B, C und D sind bislang noch keine städtebaulichen Beeinträchtigungen im Kontext Einzelhandel festzustellen. Aufgrund der eher dezentralen Lage nördlich der Bahntrasse sind die Bereiche noch nicht für Einzelhandelsansiedlungen von Interesse. Das Teilgebiet B 1 umfasst Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen; die Teilgebiete C 1 und D 1 umfassen Wohn- und Kleingartennutzungen.

7.2 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet wurden Ende 2008 rund 10.300 Einwohner verzeichnet.

7.3 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grenzen des Bebauungsplans befinden sich verschiedene Freiflächen: u. a. öffentliche und private Grünflächen (Bsp. Stadtpark, Friedhof, Freibad, Kleingärten) sowie öffentliche Straßen und Plätze.

Diese Freiflächen sind regelmäßig nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen; im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung wurden diese Flächen dennoch zeichnerisch nur bei einer hinreichenden Flächengröße ausgegrenzt. Materiell werden sie vom Bebauungsplan nicht betrof-

¹⁴ Vgl. dazu die ausführlichen Beschreibungen im Kap. 4.3 Angebotssituation des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ (Stand Juni 2009).

fen. Zur Gewährleistung der materiell rechtmäßigen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird daher eine textliche Festsetzung (TF 1) zur Klarstellung getroffen.

7.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von sozialen Infrastruktureinrichtungen: u. a. Schulen, Freibad, Behörden, Klinik.

7.5 Technische Infrastruktur

Im Vorfeld der nachfolgenden Angaben zur technischen Infrastruktur wird daraufhingewiesen, dass das Plangebiet im Wesentlichen das gesamte Siedlungsgebiet der Nauener Kernstadt umfasst. Die Nauener Kernstadt stellt grundsätzlich ein vollständig erschlossenes Stadtgebiet dar. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind weitergehende Angaben nicht erforderlich. Die Planung bereitet selbst keine planungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten baulichen Vorhabens vor.

7.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als auch durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) voll erschlossen. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch lokale und regionale Buslinien. Die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr ist durch ein öffentliches Straßennetz gewährleistet; die überörtliche Anbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 5 und B 273.

7.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch periphere Leitungen erschlossen. Im Plangebiet bestehen u. a. Ver- und Entsorgungsanlagen zur:

- Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie Oberflächenwasserableitung
- Gasversorgung
- Fernwärme- und Elektroenergieversorgung.

Des Weiteren sind im Plangebiet Anlagen von Telekommunikationsunternehmen vorhanden.

Die vorgenannten Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen sowohl unter- als oberirdisch.

7.6 Umgebung

Das Plangebiet umfasst die Siedlungsflächen der Nauener Kernstadt; an diese grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende angrenzende Nutzungen zu benennen:

- Nördlich: Zwischen den Teilflächen A und B/ C/ D des Geltungsbereichs verlaufen Bahn-/ Gleisanlagen. Nördlich der Ludwig-Jahn-Straße grenzen der Bürgerpark und der Ludwig-Jahn-Sportplatz an.
- Östlich: Am Bredower Weg befindet sich das Bau- und Möbelzentrum Luchberge.
- Südlich: An der Ketziner Straße befindet sich das Gesundheitszentrum „Havellandklinik“.
- Westlich: An der Hamburger Straße bildet das Einkaufszentrum „Luchberge“ den Abschluss des Siedlungsgebietes.
- Deutlich untergeordnete Flächen von Kleingartenanlagen grenzen an den Geltungsbereich an: westlich der Graf-Arco-Straße, südlich der Hertfelder Chaussee, westlich der Straße „Am Bahndamm“ sowie westlich der Raffeißenstraße.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Die Generalfunktion des Bebauungsplans

Die Generalfunktion des Plans besteht darin, die Altstadt als den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen vor Funktionsverlust und Leerstand zu schützen, indem die Fehlnutzung zentrenferner Flächen für den Einzelhandel mit Sortimenten, die den Reiz und die Funktion einer Innenstadt ausmachen (sog. zentrenrelevante Sortimente), verhindert wird.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird mit einem Bündel von Festsetzungen für das ganze Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt folgendes Regelungsziel verfolgt:

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich – also in der Innenstadt als möglichst attraktivem Einkaufsort - stattfinden, zugleich soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden (sog. nahversorgungsrelevante Güter wie Lebensmittel, Zeitungen, Waschmittel usw.).

Dazu wird **einerseits**

- der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**, die nicht zur Nahversorgung gehören, außerhalb der Innenstadt für **unzulässig** erklärt

und **andererseits**

- der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auch außerhalb der Innenstadt ausdrücklich **zugelassen**, einschließlich von **Kiosken, Backshops, Bäckereien** und auch von Werksverkauf. Auch die mittlerweile als Einkaufsreserve rund um die Uhr tätigen **Tankstellenshops** sollen zulässig bleiben.

Der **nicht zentrenrelevante Einzelhandel** wird nur ganz am Rande von Regelungen betroffen – nämlich durch den Ausschluss aus solchen Gewerbe- und Industriegebieten, wo er städtebaulich nicht hingehört, weil diese Gebiete den produzierenden und verarbeitenden Betrieben zur Verfügung stehen sollen. Im Übrigen kann er im Rahmen der Gebietskategorien des öffentlichen Baurechts frei seine Standorte wählen.

Es liegt auf der Hand, dass alle diese Einzelhandelsbetriebe nicht lupenrein zu trennen sind – so verkaufen Möbelgeschäfte auch Tischdecken und Lampen als zentrenrelevante Waren – und umgekehrt verkaufen Kaffee- und Teegeschäfte in Aktionswochen auch Zelte und viele andere nicht zentrenrelevante Güter. Auch diese Tatbestände mussten berücksichtigt werden, indem die jeweils fremde Warengruppe als **Randsortiment** auf 10 % der Verkaufsfläche zugelassen wurde.

Der planungsrechtliche Status der Baugebiete und Quartiere in Nauen ist unterschiedlich. Teilweise gilt die Regelung des § 34 BauGB, wonach der Art nach alles zulässig ist, was sich in die vorhandene Umgebung einfügt. Teilweise gibt es Bebauungspläne mit spezifischen Festsetzungen. Dies ist der Grund dafür, dass für das einheitliche Regelungsziel relativ viele textliche Festsetzungen benutzt werden mussten.

Im Ergebnis wurde erreicht, dass die auf den Einzelhandel bezogene planungsrechtliche Ausgangslage im ganzen Stadtgebiet vergleichbar geregelt wird – ohne Rücksicht darauf, ob es sich um eine bereits mit einem B-Plan überplante Fläche handelt oder um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Ein festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) wurde ebenso behandelt wie ein faktisches allgemeines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauNVO. Die nachfolgende **Tabellarische Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Nauen** zeigt, wie die jeweils parallel zu sehenden Festsetzungen für überplante und für nicht überplante Gebiete miteinander korrespondieren. Soweit sich Abweichungen in der Behandlung der faktischen Baugebiete nach § 34 BauGB einerseits und der festgesetzten Baugebiete nach §§ 8 0 und 9 BauNVO (Gewerbegebiete und Industriegebiete) andererseits ergeben, wird dies in der Einzelbegründung der entsprechenden textlichen Festsetzungen ausführlich erläutert und gerechtfertigt.

Um deutlich zu machen, dass es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ nicht um „abstrakte Vorschriften“, sondern um jeweils zur örtlichen Situation passende Regelungen handelt, folgt im Anschluss an die tabellarische Übersicht eine Beschreibung der städtebaulichen Gestalt und der Nutzungs- und Versorgungssituation in den verschiedenen Stadtteilen der Nauener Kernstadt. Vor diesem Hintergrund können nicht nur die den § 34 BauGB modifizierenden Regelungen zur Standortsteuerung des Einzelhandels, sondern auch die textlichen Festsetzungen zur Änderung bzw. Ergänzung der einbezogenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne einzelfallspezifisch abgewogen werden. Das Regelungserfordernis für den jeweiligen Bebauungsplan wird jeweils individuell begründet, sodass auch hier keine „abstrakten Vorschriften“ für das Stadtgebiet getroffen werden.

Tabellarische Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Nauen

Grundregel: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich (aber nichts ausnahmslos) unzulässig.

Legende:

R = Regelmäßig zulässig

A = Ausnahmsweise zulässig

- = nicht zulässig

Gebiet	Einzelhandel ohne jedes zentrenrelevante Sortiment	Einzelhandel mit zentrenrelevantem Randsortiment	Kioske, Trinkhallen, Bäckereien, Backshops	Nahversorger: (maximal 10 % andere Sortimente)	Werksverkauf	Tankstellenshops
	1	2	3	4	5	6
Unbeplanter Innenbereich	R*	R*	R*	A*	A*	A*
B-Plan WA	-	-	R	A	-	-
B-Plan MI	R	R	R	A	A	-
B-Plan GE¹	R	R	R	-	A	A
GE²	-	-	R	-	A	A
B-Plan GI	-	-	R	-	A	A

*** Nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und ggf. Abs. 2 BauGB.**

Über Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden. Daher gehen die Regelungen des § 34 BauGB den Festsetzungen des Bebauungsplans vor, wenn sie enger sind als die Festsetzungen des Bebauungsplans.

GE¹ Im Geltungsbereich der B-Pläne „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ sowie „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ sind nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig.

GE² Im Geltungsbereich der B-Pläne „Zuckerfabrik“ und „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig, um neue Angebotsschwerpunkte zu vermeiden.

8.2 Charakterisierung und Versorgungssituation für die Stadtteile der Nauener Kernstadt

Zur Begründung des mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ verfolgten städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, die Typik der verschiedenen Teilbereiche der Nauener Kernstadt zu betrachten. Es folgen daher für die verschiedenen Teilbereiche des Stadtgebiets Ausführungen zur baulichen Gestalt und ihrer Nutzung sowie zur jeweiligen Versorgungssituation. Zur Visualisierung der Ausführungen veranschaulicht die nachstehende Abbildung die verschiedenen identifizierten Teilbereiche der Nauener Kernstadt.

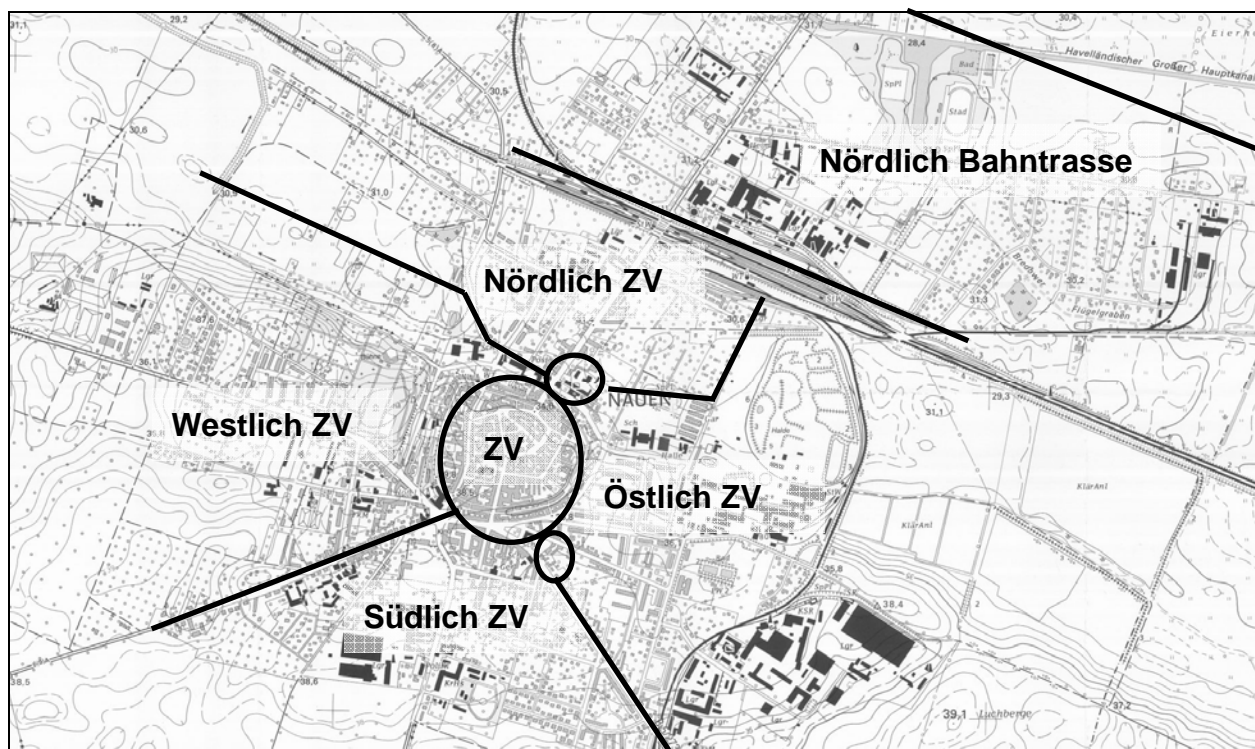


Abb. 1: Schematische Darstellung der Stadtteile der Nauener Kernstadt
(ZV = zentraler Versorgungsbereich)

Stadtteil Zentrum – Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ (ZV)

Das Nauener Stadtzentrum konzentriert sich im Wesentlichen auf die Altstadt und auf die unmittelbar angrenzenden Randbereiche. Die Altstadt ist durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss und die weitgehend erhaltene historische Gebäudesubstanz geprägt. In der historischen Innenstadt bestehen Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen nebeneinander. Die Altstadt stellt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen dar (vgl. ausführlich „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“). Der zentrale Versorgungsbereich umfasst mit seinem Nord-Ost-Flügel das Einkaufszentrum „Nauener Karree“; der Süd-Ost-Flügel schließt die Nahversorgungsstandorte an der Berliner Straße 38/ 42 sowie an der Feldstraße mit ein. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt sowohl Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet als auch für den mittelzentralen Versorgungsbereich. Das Angebot umfasst Waren der Grund- und Nahversorgung sowie Waren für den mittel- bis langfristigen Bedarf; auch höherwertige Güter werden hier angeboten.

Der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandel“ an; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben werden durch die vorliegende Planung nicht getroffen.

Stadtteil nördlich des zentralen Versorgungsbereichs (NördlZV)

Der Stadtteil nördlich des zentralen Versorgungsbereichs umfasst mehrheitlich kleinteilige Wohnstandorte sowie Kleingartensiedlungen. Entlang der Dammstraße sowie im Einmündungsbereich der Hertfelder Straße sind Mischnutzungen – Wohnen und Gewerbe – vorhanden. Der Stadtteil nördlich der Altstadt endet mit der Bahntrasse, welche eine deutliche Zäsur im Stadtgebiet darstellt. Der Bahnhof selbst und der Busbahnhof orientieren sich zum südlich gelegenen Zentrum hin.

Der Stadtteil nördlich der Altstadt Nauen verfügt über Angebote der Grund- und Nahversorgung in fußläufiger Entfernung; die Ansiedlung an der Dammstraße wurde durch das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ als so genannter „ergänzender Einzelhandelsstandort“ ausgewiesen.

Fazit: Der Stadtteil nördlich der Altstadt besitzt durch seinen ergänzenden Standort eine gute Nahversorgung. Im Übrigen ist er Bestandteil der Kernstadt mit ihrer zu schützenden Altstadt. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern wie in der Synopse beschrieben angemessen und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt erforderlich.

Stadtteil nördlich der Bahntrasse (NördlBahn)

Der nördliche Stadtteil ist durch die Bahntrasse vom übrigen Siedlungskörper getrennt. Der nördlich der Bahntrasse gelegen Stadtteil umfasst das Gewerbegebiet „Nauen-Nord“, an die gewerblichen Flächen grenzen der Ludwig-Jahn-Sportplatz, zahlreiche Kleingärten sowie kleinteilige Wohnstandorte. Die Wohnbauflächen beschränken sich auf die östlichen und westlichen Randbereiche des nördlichen Stadtteils. Der nördliche Stadtteil verfügt selbst über keine Einzelhandelsangebote. Die örtliche Grund- und Nahversorgung wird über das Angebot an der Dammstraße sowie über die Angebote im zentralen Versorgungsbereich gewährleistet. Die Angebote der Grund- und Nahversorgung befinden sich – bedingt durch die städtebaulichen Strukturen – nicht in fußläufiger Entfernung. Sie sind aber mit dem ÖPNV (Bus) gut zu erreichen.

Fazit: Der Stadtteil besitzt durch den ergänzenden Standort an der Dammstraße ausreichende Nahversorgungsangebote. Im Übrigen ist er Bestandteil der Kernstadt mit ihrer zu schützenden Altstadt. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern wie in der Synopse beschrieben angemessen und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt erforderlich.

Stadtteil östlich des zentralen Versorgungsbereichs (ÖstlZV)

Der östlich der Altstadt Nauen gelegene Stadtteil zeichnet sich durch mehrgeschossige Wohnungsbauten der 1960er bis 70er Jahre aus. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen gliedern sich an die Wohngebiete. Der östliche Stadtrand ist zudem durch seine wirtschaftliche Entwicklung bedingt gewerblich bis industriell geprägt. Auf dem Gelände der ehemals größten Zuckerfabrik

Europas ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorgesehen. Entlang der südöstlichen Ausfallstraße, der Berliner Straße, liegen in östlicher Richtung das Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost sowie das Fachmarktzentrum „Luchberge“.

In den östlichen Stadtteil hinein ragt der Süd-Ost-Flügel des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ mit seinen Grund- und Nahversorgungsangeboten. Aber auch der Nord-Ost-Flügel und die Ladenzone in der Altstadt des zentralen Versorgungsbereichs liegen in fußläufiger Entfernung von den östlichen Wohnstandorten. In fußläufiger Nähe der südlichen Wohnbereiche des östlichen Stadtteils befindet sich der ergänzende Einzelhandelsstandort „Berliner Straße/ Raffeyenstraße“ mit seinen Angeboten an der Grund- und Nahversorgung.

Fazit: Der östliche Stadtteil besitzt durch die unmittelbare Nähe zu den Angeboten des zentralen Versorgungsbereichs sowie zum ergänzenden Einzelhandelsstandort „Raffeyenstraße/ Berliner Straße“ eine gute Nahversorgung. Im Übrigen ist er Bestandteil der Kernstadt mit ihrer zu schützenden Altstadt. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern wie in der Synopse beschrieben angemessen und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ erforderlich.

Stadtteil südlich des zentralen Versorgungsbereichs (SüdlZV)

Auch der Stadtteil südlich der Altstadt Nauen ist im Wesentlichen durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Südlich der Berliner Straße befindet sich das Misch- und Gewerbegebiet „ehemaliger Bahnhof“, welches den ergänzenden Einzelhandelsstandort „Berliner Straße/ Raffeyenstraße“ zur Hälfte umfasst. Der Ortsausgang an der Ketziner Straße ist durch das ausgedehnte Gelände der „Havellandklinik“ geprägt.

Fazit: Der Stadtteil besitzt durch seinen ergänzenden Standort und die unmittelbare Nähe zu den Angeboten des zentralen Versorgungsbereichs eine ausreichende Nahversorgung. Lediglich die südlichen Wohnbereiche entlang der Brandenburger Straße und Ziegelstraße liegen nicht in fußläufiger Entfernung von Angeboten der Nahversorgung. Im Übrigen ist der südliche Stadtteil Bestandteil der Kernstadt mit ihrer zu schützenden Altstadt. Die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern ist demnach angemessen und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ erforderlich.

Stadtteil westlich des zentralen Versorgungsbereichs (WestlZV)

Der westliche Stadtteil umfasst den Stadtpark, den Friedhof sowie entlang der Hamburger Straße ausgedehnte, kleinteilig strukturierte Wohnbereiche. Die Flächen im Bereich Heinrich-Heine-Straße/ Schützenstraße weisen gemischte Nutzungen von Wohnen und Gewerbe auf. Den Abschluss des Siedlungsbereichs bilden der Einfamilienhausstandort „Am Mahlbusen“ und das Einkaufszentrum „Luchcenter“, welches durch das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ als ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesen wurde. Der Standort sichert die Nahversorgung der Wohnbevölkerung des westlichen Stadtteils und besitzt zugleich weiterführende Angebote von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung.

Fazit: Der Stadtteil besitzt durch das Luchcenter auch im Randbereich eine gute Nahversorgung. Im Übrigen ist er Bestandteil der Kernstadt mit ihrer zu schützenden Altstadt. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern wie in der Synopse beschrieben angemessen und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ erforderlich.

Die vorstehenden Ausführungen sollten deutlich gemacht haben, dass es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ um ortsbezogene, der jeweiligen Ausgangslage angepasste planerische Festsetzungen handelt. Das Erfordernis der Festsetzungen beruht auf der städtebaulich motivierten Zielstellung, den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ zu erhalten und zu entwickeln. Dabei werden insbesondere auch die Interessen einer verbraucher-nahen Versorgung berücksichtigt und unterstützt. Die Festsetzungen entsprechen der Ortstypik und berücksichtigen die bestehenden Versorgungsangebote und -strukturen; insbesondere die Ausnahmeregelungen gewährleisten einzelfallspezifisch die Sicherung der Nahversorgung.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich ist zeichnerisch gegliedert in die vier getrennt liegenden Flächen:

- Teilfläche A (südlich der Bahnlinie – diese Teilfläche umfasst die Stadtteile rings um den zentralen Versorgungsbereich);
- Teilfläche B und C (nördlich der Bahntrasse im gleichnamigen Stadtteil) sowie
- Teilfläche D (nördlich der Bahnlinie, entlang der Hertfelder Chaussee).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs wird die textliche Festsetzung TF 1 getroffen:

TF 1 Festsetzung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

- (1) Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die entweder mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB überplant sind oder die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen sind. Flächen und Grundstücke, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch dieses Plans nicht erfasst.
- (2) Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs nach Innen gegenüber dem vom Bebauungsplan nicht erfassten zentralen Versorgungsbereich sind im Zweifel die äußeren Grenzen der Grundstücke maßgeblich, die den äußeren Rand des zentralen Versorgungsbereichs bilden. Diese Grundstücke sind in der Grundstücksliste „Grundstücke am Rand des zentralen Versorgungsbereichs“ auf der Planurkunde aufgelistet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB)

Begründung:

Zu Absatz 1:

In den Geltungsanspruch einbezogen werden nur Flächen die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind sowie die Geltungsbereiche von 17 Bebauungsplänen (vgl. Kap. 6.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben, Tabelle 3). Flächen, die als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, werden vom Geltungsanspruch des Bebauungsplans nicht erfasst.

Ein Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan zum Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten soll daher insbesondere die Flächen des unbeplanten Innenbereichs und jene im Geltungsbereich bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne umfassen, auf denen die Ansiedlung solcher Betriebe möglich und zu befürchten ist. Das betrifft insbesondere brachliegende Grundstücke, ganz oder überwiegend leerstehende Gebäude und Grundstücke mit häufig wechselnder Nutzung oder mit einer Nutzung mit geringer Flächenproduktivität. Da derartige Flächen in der Kernstadt der Stadt Nauen erstens sehr zahlreich sind, zweitens nicht auf bestimmte, abgrenzbare Gebiete beschränkt sind und sie drittens einem ständigen Wandel unterliegen, ist eine Beschränkung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf die Flächen, die die o. g. Eigenschaften momentan aufweisen, nicht zielführend. Der Geltungsbereich würde einem unübersichtlichen Flickenteppich gleichen und müsste bei jeder Nutzungsänderung, durch die ein Grundstück bzw. Gebäude die o. g. Kriterien für eine potentielle Ansiedlungsfläche neuerdings oder nicht mehr erfüllt, geändert werden. Der Bebauungsplan würde weder seiner in § 1 Abs. 1 BauGB definierten Aufgabe gerecht, die Nutzung der Grundstücke in der Stadt zu leiten, noch könnten die in Kapitel 3 genannten Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden. Es ist daher sachgerecht und notwendig, in den Geltungsbereich den gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt Nauen aufzunehmen sowie die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit einem Planungserfordernis, mithin auch die Flächen, auf denen die durch den Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen gegenwärtig nicht zu erwarten sind. Gegen die Überplanung solcher Flächen spräche nur ein unangemessener Eingriff in die Rechte deren Eigentümer. Das kann aber ausgeschlossen werden, da der Bebauungsplan nur solche Vorhaben verbietet, die den in Kapitel 3 genannten Zielen entgegen stehen. Alle anderen Vorhaben werden nicht berührt.

Die Erstreckung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf den gesamten unbeplanten Innenbereich der Kernstadt Nauens sowie auf die benannten 17 rechtsverbindlichen Bebauungspläne – mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereichs – ist somit für die Erreichung der in Kapitel 3 genannten Ziele geeignet und erforderlich.

In der Planurkunde erfolgt die zeichnerische Abgrenzung im Maßstab 1:5.500; dieser Maßstab wurde im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung gewählt. Die genaue zeichnerische Grenzziehung wirft dabei allerdings Probleme auf: Parzellenscharfe Grundstücksgrenzen lassen sich im gewählten Maßstab nur noch bedingt erfassen. Bei der Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich sind zudem nicht die grundbuchmäßigen Grenzen entscheidend, sondern das Ende des Bebauungszusammenhangs, dieses Ende kann mitten durch das Buchgrundstück verlaufen. Im Übrigen ist die Grenzziehung selbst an manchen Stellen nicht

einfach. Nicht ohne Grund hat der Gesetzgeber die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bereitgestellt, um die Grenzziehung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich deklaratorisch und bedingt auch konstitutiv durch Satzung zu ermöglichen. Der strategische Bebauungsplan wäre wiederum tatsächlich und rechtlich überfordert, wenn er diesen Abgrenzungsprozess mit übernehmen sollte.

Aus diesen Gründen muss die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich im strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ sowohl zeichnerisch als auch durch Text erfolgen – beides ist rechtlich zulässig, denn der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen durch Zeichnung und durch Text. Zeichnerisch wurde die Abgrenzung insoweit vorgenommen, wie dies nach Lage der Dinge möglich ist. Die Siedlungsflächen wurden nach außen hin umrandet; dies geschah sowohl unter Berücksichtigung bestehender Flächennutzungen als auch unter Berücksichtigung der Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen. In den Randbereichen der Siedlungsflächen wurden eindeutig erkennbare Außenbereiche zeichnerisch ausgeklammert. Von Siedlungsflächen umschlossene Außenbereiche im Innenbereich (Friedhof, Stadtpark, Kleingartensiedlungen) wurden zeichnerisch nur zum Teil ausgeklammert. Im Interesse der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wurde darauf verzichtet, jede auch noch so kleine Fläche zeichnerisch auszugrenzen, wenn sie nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die erforderliche Klarstellung, dass nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen von den Festsetzungen des Plans nicht erfasst werden, wird durch die textliche Festsetzung TF 1 Abs. 1 vorgenommen. Zur erforderlichen Bestimmtheit der textlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plans durch Bezugnahme auf den unbestimmten Rechtsbegriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ im Sinne des § 34 BauGB ist folgendes auszuführen:

Das BVerwG hat in seiner Entscheidung vom 16. Juni 1994 – 4 C 2.94 – (BVerwGE 96, 110) ausdrücklich festgestellt, dass der Geltungsbereich einer kommunalen Satzung auch verbal mit Hilfe von unbestimmten, aber auslegungsfähigen Rechtsbegriffen – hier: unter Bezugnahme auf die „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Sinne des § 34 BauGB – bestimmt werden darf. Das BVerwG hat überzeugend darauf hingewiesen, dass die Abgrenzungsprobleme zwischen dem Innen- und dem Außenbereich auch bei jeder Einzelfallentscheidung im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich mit Hilfe der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB gelöst werden müssen und gelöst werden können. Was für den Einzelfall gelte, gelte auch für die Abgrenzung des Geltungsbereichs einer Satzung, die nur den Innenbereich, aber nicht den Außenbereich ergreifen wolle. Das Gericht führte aus: Ein Verstoß gegen das aus Art. 20 Abs. 3 GG herzuleitende Erfordernis angemessener Bestimmtheit einer Norm bei Verwendung sog. unbestimmter Rechtsbegriffe liege nur dann vor, wenn es wegen der Unbestimmtheit nicht mehr möglich sei, objektive Kriterien zu gewinnen, die eine willkürliche Handhabung durch die Behörden und die Gerichte ausschließen (a. a. O., S. 111). Der mit der Formulierung „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ erfasste räumliche Bereich sei in aller Regel und in der weit überwiegenden Zahl der Anwendungsfälle ohne weiteres aufgrund der Siedlungsstruktur erkennbar. Lediglich in Grenzfällen könnten sich Auslegungsschwierigkeiten ergeben, die jedoch behoben werden könnten, zumal dieses Abgrenzungskriterium auch durch die Rechtsprechung näher strukturiert worden sei. Wenn der Begriff „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im Anwendungsbereich des § 34 BauGB dem Bestimmtheitsgebot genüge, dann sei nicht einzusehen, wieso er für die Beschreibung eines

Satzungsbereichs zu unbestimmt sein solle (§ 112). Verfassungsrechtlich geboten sei nicht eine Bestimmtheit um jeden Preis (auch den eines unverhältnismäßigen Aufwands), sondern eine auch unter Berücksichtigung der praktischen Handhabung (vgl. BVerfGE 49, 89 (137)) in der Weise ausreichende Bestimmtheit, die eine willkürliche Behandlung durch Behörden oder Gerichte ausschließe (a. a. O., S. 114, 115).

Wer dem nicht folgen mag und nur die zeichnerische Festlegung für maßgeblich halten möchte, käme zu folgendem Ergebnis: Sofern von der zeichnerischen Abgrenzung Grundstücke erfasst werden, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, fehlt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans insoweit an einer Rechtsgrundlage. Der Plan wäre insoweit nichtig. Da der übrige Planbereich von der Nichtigkeit nicht berührt wird, weil er weiterhin sinnvoll bleibt und gerade und nur dort vom Willen des Satzungsgebers getragen wird, handelte es sich um eine Teilnichtigkeit¹⁵. Der übrige Plan bliebe rechtswirksam. Damit ergäbe sich dieselbe Rechtslage wie auf der Grundlage einer wirksamen textlichen Festsetzung: Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilen sind. Der Außenbereich nach § 35 BauGB wird nicht von seiner Geltung erfasst.

In Ergänzung zu den vorgenannten Ausführungen ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der Flächen nach § 34 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entscheiden ist:

Nach dem bereits zitierten Urteil des BVerwG vom 30.1.1976 – IV C 26.74 – BVerwGE 59, 114 – darf sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht durch eine dynamische Verweisung auf veränderliche Tatbestände nach seiner Inkraftsetzung ändern. Deshalb kann sich auch dieser Bebauungsplan nur auf die Geltungsbereiche der im Plan ausdrücklich benannten, zuvor festgesetzten Bebauungspläne sowie auf die Flächen erstrecken, die **im Zeitpunkt seines Inkrafttretens** bereits als im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen waren. Sofern sich nach dem Inkrafttreten des Plans bestimmte Flächen faktisch oder rechtlich durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vom Außenbereichsgrundstück zu einem 34-er-Grundstück im Innenbereich entwickeln, werden sie von der Geltung des Plans nicht erfasst (auch dann nicht, wenn die Grundstücke sich innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs befinden). Dies wird durch die Festsetzung klargestellt.

Der umgekehrte Fall (Flächen werden z. B. durch Abrisse im Rahmen des Stadtumbaus vom Innenbereich zum Außenbereich) bedarf keiner Regelung, denn durch eine solche Entwicklung würde der Plan für die betreffende Fläche obsolet und damit ohne Aufhebungsverfahren unwirksam. Dieser Umstand wird im Übrigen auch durch den zweiten Satz der Festsetzung, wonach der Plan keinen Geltungsanspruch für Außenbereichsgrundstücke hat, klargestellt.

Die Flächen folgender, an den Geltungsbereich nach außen angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungspläne wurden nicht miteinbezogen:

- BP NAU Wohngebiet „Am Bahndamm“
- BP NAU 40/01 „Sportzentrum Ludwig-Jahn-Straße“
- BP NAU „Gewerbebetrieb Garten- und Landschaftsbau“

¹⁵ Ebenso *Söfker* in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 242a (Lfg. 83, März 2007).

- BP NAU „Bau- und Möbelzentrum Luchberge“
- BP NAU 25/92 „Kreiskrankenhaus Nauen“
- BP NAU 2/94 „EKZ Hamburger Straße „Luchcenter““
- VE NAU 0002 „EKZ Dammstraße“.

Insoweit besteht kein Regelungserfordernis. Die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ und unterlaufen somit auch nicht die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans (vgl. dazu ausführlich Kap. 6.1.5). Der geplante Geltungsbereich des B-Plans NAU 43/03 „Stiller Winkel“ (in Aufstellung) wurde ebenfalls nicht einbezogen: Der Zeitpunkt des noch fehlenden Satzungsbeschlusses ist derzeit nicht absehbar, da der zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets zwingend erforderliche städtebauliche Vertrag bislang aussteht. Auch hier besteht kein Regelungsbedarf im Hinblick auf Einzelhandelsstandorte.

Zu Absatz 2:

Nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurden die Flächen des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“. Dies geschah parzellenscharf, indem für die Begrenzung auf die äußeren Grenzen der jeweiligen Randgrundstücke Bezug genommen wurde (vgl. dazu Tabelle 1 im Kap. A. 1). Im zentralen Versorgungsbereich selbst besteht kein Regelungsbedarf: Die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen im zentralen Versorgungsbereich genügen, um diesen entsprechend den planerischen Zielvorstellungen zu erhalten und zu entwickeln. Die Nauener Altstadt ist derzeit weitgehend als Sanierungsgebiet festgesetzt; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB; sich in die Umgebung einfügende Einzelhandelsbetriebe sind zulässig. Damit werden die Vorgaben des § 9 Abs.2 a Satz 3 BauGB erfüllt. Im Zuge der Vorprüfung ergab sich auch, dass der Ausschluss anderer Nutzungen oder Unterarten von Nutzungen, z. B. von bestimmten Vergnügungsstätten (Rotlichtbetriebe, Spielhallen), im zentralen Versorgungsbereich zur Erreichung der Planungsziele nicht erforderlich ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass für die Siedlungsflächen in den Nauener Ortsteilen – außerhalb der Kernstadt – kein Regelungserfordernis hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen i. S. d. vorliegenden Planungskonzepts besteht, sodass auch diese nicht in den Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans „Einzelhandel“ aufgenommen wurden. Die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung ist in den außerhalb der Kernstadt gelegenen Ortsteilen grundsätzlich wünschenswert; dies soll im Rahmen des Ortsüblichen rechtlich möglich sein. Angesichts der bestehenden räumlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Ansiedlung von Betrieben der Nahversorgung in einem für die Nauener Kernstadt schädlichen Umfang dort nicht zu erwarten. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen bedarf ohnehin der verbindlichen Bauleitplanung, sodass derartige Ansiedlungen nur auf der Grundlage verbindlicher städtischer Planung verwirklicht werden können. Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans „Einzelhandel“ werden also durch die Nichteinbeziehung der Ortsteile nicht unterlaufen.

9.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Vorbemerkungen und Begriffsklärungen

Gegenstand der Festsetzungen 2 bis 10 sind ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von **Einzelhandelsbetrieben**.

Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfassen alle eigenständigen Verkaufsstätten. Die Eigenständigkeit eines Betriebs bestimmt sich dabei allein nach baulichen und betrieblich-funktionellen Kriterien. Eine eigenständige Verkaufsstätte setzt voraus, dass diese über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume verfügt. Zudem muss die Möglichkeit bestehen, die Verkaufsstätte unabhängig von anderen Betrieben zu öffnen und zu schließen.¹⁶

Nicht als Einzelhandelsbetrieb zu betrachten sind hingegen **unselbständige Verkaufsstätten**. Unselbständige Verkaufsstätten zeichnen sich dadurch aus, dass ihr Warenangebot im inneren Zusammenhang einer anderen Nutzung steht, die Hauptleistung nur abrundet und dabei nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Unselbständige Verkaufsstätten können beispielsweise Anlagen für Gemeinbedarfszwecke, Sport und Kultur, gewerblichen Dienstleitungen oder auch Produktionsbetrieben für ihre eigenen Produkte zugeordnet sein. Auch innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs können unselbständige Verkaufsstätten vorhanden sein.¹⁷

Die Zulässigkeit der unselbständigen Verkaufsstätte ist bauplanungsrechtlich entsprechend der Hauptnutzung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass eine unselbständige Verkaufsstätte, soweit diese noch als Nebennutzung einer zulässigen Hauptnutzung zuzuordnen ist, durchaus in Bereichen zulässig sein kann, in denen Einzelhandelsbetriebe im Übrigen ausgeschlossen sind.

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriffe im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch

¹⁶ Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel*. Bonn: vhw, RdNr. 1ff.

¹⁷ Typische Nebenangebote eines Einzelhandelsbetriebs sind kleinere Verkaufsbereiche, die abgetrennt vom eigentlichen Verkaufsbereich liegen. Beispiele dafür sind u. a.: Backshops, kleinere Blumenstände sowie kleine Verkaufsstellen für Zeitschriften und Tabakwaren. Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 20.

- die Flächen des Windfangs.¹⁸

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“¹⁹ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes²⁰ und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an²¹, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o. ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.²²

9.2.1 Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die Festsetzungen 2 bis 5 erfassen alle Flächen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen. Nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 a BauGB treffen die Festsetzungen 2 bis 5 ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von vornherein nur solche Einzelhandelsbetriebe von den einschränkenden Regelungen dieses Plans erfasst werden können, die ohne diesen Plan nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig wären. Mit anderen Worten: Was bereits nach § 34 BauGB unzulässig ist, wird von den Regeln dieses Plans nicht erfasst. Denn auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB kann die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nur eingeschränkt, aber nicht erweitert werden.

¹⁸ BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

¹⁹ Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

²⁰ Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 40.

²¹ Die klare räumliche Trennung von Gebäude und Abstellfläche muss dauerhaft bestehen und darf nicht durch ein nachträgliches Heranrücken der Abstellflächen an das Gebäude übergangen werden. Anderenfalls führt dies zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche. Damit soll Erfahrungen aus der Praxis vorgebeugt werden: So ist im Bauantrag eines Vorhabens die räumliche Trennung der Anlagen vorgesehen und wird auch realisiert. Nachträglich erfolgt jedoch sukzessive ein „Heranwandern“ der Abstellflächen an den Betrieb.

²² Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 41.

TF 2 Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Teilgebieten A 1, B 1, C 1 und D 1 Einzelhandelsbetriebe mit einem **Kernsortiment**, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten **zentrenrelevanten Sortimente** umfasst, **regelmäßig nicht zulässig**.
- (2) Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** und einem **zentrenrelevanten Randsortiment** sind nach Maßgabe des § 34 BauGB **zulässig**, wenn das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Warensortiment als Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 2 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2 und 4 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der festgesetzten Sortimentsliste definiert.

Die Bebauungsplanbereiche A 1, B 1, C 1 und D 1 sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der Eigenart des Bestands können Einzelhandelsbetriebe in diesen Bereichen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1, 2 BauGB i. V. m. der BauNVO zulässig sein. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben steht jedoch den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, entgegen.

Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt Nauen wird daher zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment beschränkt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs regelmäßig nicht zulässig. Der zentrale Versorgungsbereich wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nauen analysiert und ausgewiesen; dieser wurde in unveränderter Form dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ zu Grunde gelegt.

Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit ist die Ausprägung des so genannten Kernsortiments. Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Das Kernsortiment, auch Hauptsortiment genannt, bestimmt den typischen Charakter und somit die Branche des Handelsbetriebs.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment ist notwendig, um negative Auswirkungen auf das Nauener Zentrum – die Altstadt – zu vermeiden. So sollen Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, die zu Beeinträchtigungen von dessen Funktionsfähigkeit führen würden, unterbunden werden.

Vorhandene Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Sofern sie ausschließlich nahversorgungsrelevante Warensortimente verkaufen, können sie gemäß nachfolgender textlicher

Festsetzung 3 auch künftig neu zugelassen werden. Damit dürfte die Auslösung eines Planungsschadens in aller Regel für vorhandene Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen sein. Zur planungsschadensrechtlichen Problematik im Übrigen siehe die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 11.6.

Mit der Regelung des Absatzes 2 wird der zulässige Umfang von zentrenrelevanten Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs definiert.

Das so genannte Randsortiment ergänzt das Angebot des Kernsortiments. Randsortimente sind dabei nur solche Warengruppen, die dem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Das Randsortiment muss sich zudem hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen.²³

Das Regelungserfordernis begründet sich aus den bisherigen Erfahrungen der Stadt Nauen: Die das Kernsortiment ergänzenden Randsortimente entwickelten sich vor Ort vielfach über ihre untergeordnete, ergänzende Funktion hinaus. Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu beeinträchtigen, ist demnach auch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich.

Vor diesem Hintergrund bestimmt der Absatz 2 unmissverständlich den zulässigen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente mit höchstens 10 % der Verkaufsfläche. Absatz 2 leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung – Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ – durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß textlicher Festsetzung 2 Absatz 1 würde ohne eine zusätzliche Regelung auch Kioske und ähnliche Kleinstbetriebe erfassen. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort werden gemäß Absatz 3 solche Kleinstbetriebe von der Beschränkung ausgenommen. Deren regelmäßige Zulässigkeit führt zu keiner Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“; somit wäre eine Beschränkung unangemessen.

Festsetzung der Sortimentsliste

Ergänzend zur textlichen Festsetzung TF 2 Absatz 1 wird die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste festgesetzt. Die Liste benennt abschließend die zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen.

²³ OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7 a D 108/96.NE. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

Sortimentsliste

- Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Nauen -

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61.0	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	X
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten; nicht aber: Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.; Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; nicht aber: Lampen und Leuchten, Sicherheitssysteme)	
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.65.0	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte,	

	Boote)	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Begründung der Sortimentsliste:

Die für die Stadt Nauen als zentrenrelevant zu bezeichnenden Warensortimente wurden im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nauen untersucht und dort in der „Nauener Sortimentsliste“ aufgeführt. Die Nauener Liste wurde in unveränderter Form in die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen. Das zentrenrelevante Kernsortiment wird damit hinreichend bestimmt.

Im Rahmen der Erarbeitung der ortsspezifischen Sortimentsliste für Nauen wurde für jedes der benannten Sortimente im Einzelnen durch Begehung vor Ort geprüft, inwieweit dieses tatsächlich zentrenrelevant auch für die Stadt Nauen ist. Dabei wurden nicht nur die in der Liste des Statistischen Bundesamts benannten Sortimente (Sortimentsklassen) sondern auch die darunter zählenden Unterklassen geprüft²⁴. Dies führte dazu, dass nicht alle zu einer zentrenrelevanten Sortimentsklasse zählenden Sortimente als zentrenrelevant eingestuft wurden; einzelne Warensortimente der Unterklassen wurden durchaus als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Die angegebene Nummer vor dem benannten Warensortiment stimmt mit der Nummerierung der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes von 2008 überein.²⁵ Die verwendete Klassifikation entspricht damit einer allgemeinen fachlichen Übereinkunft und hilft so, Unklarheiten hinsichtlich der dazugehörigen Waren zu vermeiden.

Die Liste wurde demnach im Einzelnen darauf geprüft, ob die dort genannten Untergruppen zu den zentrenrelevanten Gruppen gehören. Die nachfolgende Tabelle gibt das Ergebnis der Prüfung wieder, wie es auch in der festgesetzten Liste zum Ausdruck kommt.

²⁴ Das Urteil des BVerwG vom 4.10.2001 – 4 BN 45.01 bestätigt die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen und den Rückgriff auf Sortimentslisten in sonstigen Orientierungshilfen. Vgl. BVerwG, Beschluss vom 4.10.2001 – 4 BN 45.01. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

²⁵ Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008. Mit Erläuterungen.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	<p>47.21.0 Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit frischem Obst und Gemüse und frischen Kartoffeln – Einzelhandel mit zubereitetem und konserviertem Obst und Gemüse und zubereiteten und konservierten Kartoffeln</p> <p>47.22.0 Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren</p> <p>47.23.0 Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen</p> <p>47.24.0 Einzelhandel mit Back- und Süßwaren Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Kakao-, Schokoladen- und Zuckerwaren, kandierten Früchten – Einzelhandel mit Speiseeis – Einzelhandel mit süßen und salzigen Dauerbackwaren und Knabberartikeln – Einzelhandel mit sonstigen Backwaren <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Verkauf von Speiseeis durch Eiscafés, Eisverkaufswagen oder -stände zum sofortigen Verzehr (s. 56.10.5)</p> <p>47.25.0 Einzelhandel mit Getränken Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Bier, Wein, Sekt, Spirituosen u. a. alkoholhaltigen Getränken – Einzelhandel mit alkoholfreien Getränken <i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Verkauf von Getränken zum Verzehr an Ort und Stelle (s. Gruppe 56.3)</p> <p>47.26.0 Einzelhandel mit Tabakwaren</p> <p>47.29.0 Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln</p>	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren werden an zahlreichen, über das gesamte Nauener Standgebiet verteilten Standorten angeboten.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.61.0	Bücher	<p>47.61.0 Einzelhandel mit Büchern</p> <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i> – Einzelhandel mit gebrauchten oder antiquarischen Büchern (s. 47.79.2)</p>	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies soll auch für die Stadt Nauen gelten, sodass diese Sortimente als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gibt es im zentralen Versorgungsbereich nur ein inhabergeführtes Fachgeschäft für Bücher. Im Übrigen werden Bücher als Randsortiment von verschiedenen Einzelhandelsbetrieben über das gesamte Stadtgebiet verteilt angeboten.</p>
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	<p>47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</p>	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Zeitschriften und Zeitungen können bislang an verschiedenen Standorte im gesamten Stadtgebiet erworben werden; Betriebe, die Zeitschriften und Zeitungen anbieten, sind nicht nur auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen beschränkt.</p>
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	<p>47.73.0 Apotheken</p> <p>Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Arzneimitteln</p>	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Apotheken sind in der Stadt Nauen sowohl im zentralen Versorgungsbereich als auch außerhalb der zentralen Lage im Stadtgebiet ansässig. Auch zukünftige sollen Apotheken in fußläufiger Entfernung erreichbar sein.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	<p>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit medizinischen Geräten und Hilfsmitteln, Inkontinenzartikeln u. a. Kranken- und Altenpflegeartikeln, orthopädischen Hilfsmitteln, Krankenfahrrädern u. Ä. <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Arzneimitteln (s. 47.73.0) – Tätigkeit von Augenoptikern (s. 47.78.1) 	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Ebenso wie Apotheken haben sich Einzelhandelsgeschäfte, die medizinische und orthopädische Artikel anbieten, sowohl innerhalb als auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Nauen angesiedelt.</p>
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	<p>47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Feinseifen, Duftwasser, Parfüms, Make-up, Mund- und Haarpflegemitteln, Rasiermitteln u. Ä. – Einzelhandel mit Hygieneartikeln, z. B. Kondome und Binden <p>52.33.2 Einzelhandel mit Drogerieartikeln (gem. WZ 2003) Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien), darunter Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohbrandtwein, gereinigter Spiritus, Korn- und Weindestillat; außerdem mit Säuglings- und Kinderkörperpflegemitteln (in Verkaufsräumen) – Einzelhandel mit Hygieneartikeln wie Kondome, Binden usw. (in Verkaufsräumen) 	<p>Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Drogerieartikel werden sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten der Stadt Nauen angeboten.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Dün- gemittel)	47.76.1 (tlw.) Einzelhandel mit Blumen <u>Nicht aber:</u> Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Zahlreiche Blumenläden sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen ansässig; vereinzelt verteilen sich weitere Betriebe im übrigen Stadtgebiet. Die benannten Sortimente können nicht als prägend für das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.
47.78.1	Augenoptiker	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind sowohl im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ als auch in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten ansässig. Diese Betriebe sollen in fußläufiger Entfernung erreichbar sein, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden.
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen	– Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Die benannten Sortimente sind regelmäßig von Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung. Dies konnte auch für die Stadt Nauen bestätigt werden, sodass diese als nahversorgungsrelevante Gruppe in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen werden. Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen werden regelmäßig in Verbindung mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Drogerieartikeln in der Stadt Nauen angeboten. Derartige Betriebe sind sowohl im zentralen Versorgungsbereich als auch in den ergänzenden Einzelhandelsstandorten der Stadt Nauen ansässig.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	<p>47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Rundfunk- und phonotechnischen Geräten, CD-Playern, DVD-Aufzeichnungs- und Wiedergabegeräten und Zubehör dafür <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (s. 47.63.0) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.51 (tlw.)	<p>Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten)</p> <p>(nicht aber: Matratzen, Stepp- u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</p>	<p>47.51.0 Einzelhandel mit Textilien</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche – Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse – Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien <p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren - Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl und Sesselaufgaben u. Ä. <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Vorhängen und Bodenbelägen (s. 47.53.0) – Einzelhandel mit Bekleidung (s. 47.71.0) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p> <p>Im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ sind bislang keine Betriebe mit einem entsprechenden Warenangebot ansässig; diese Sortimente können nicht als relevant für das Angebot im zentralen Bereich eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	<p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Staubsaugern, Nähmaschinen, Bügeleisen usw. für den Haushalt – Einzelhandel mit elektrischen Brotschneidemaschinen, Dosenöffnern, usw. für den Haushalt <p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit elektrischen Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (s. 47.43.0) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p> <p>Der Einzelhandel mit elektrischen Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen kann nicht als prägend für das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ eingestuft werden. Daher werden diese Waren nicht in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	<p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Tafelgeschirr und Ziergegenständen aus Keramik und Glas für den Haushalt <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	<p>47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Noten <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Kernsortiment sind bislang nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen ansässig. Da es sich bei diesen Sortimenten regelmäßig um ein höherwertiges Angebot handelt, welches zur Qualifizierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich beitragen kann, wird dieses in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	<p>47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte – Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren <p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Lampen und Leuchten – Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresoren, ohne Installation oder Wartung – Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g. <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Antiquitäten (s. 47.79.1) 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p> <p>Im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ sind bislang keine Betriebe mit einem entsprechenden Warenangebot ansässig; diese Sortimente können nicht als relevant für das Angebot im zentralen Bereich der Stadt Nauen eingestuft werden. Daher werden diese nicht in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	<p>47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Füllfederhaltern, Kugelschreibern, Blei- und Farbstiften, Papier und anderem Schreib- und Büromaterial 	<p>Zwei Fachgeschäfte mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese Sortimente werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel lediglich teilweise als Randsortiment geführt.</p>
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	<p>47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit bespielten Tonbändern, Compact Discs und Musikkassetten – Einzelhandel mit Videobändern und DVDs – Einzelhandel mit unbespielten Ton- und Bildträgern 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör	Einzelhandel mit den benannten Sortimenten	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ bislang nicht ansässig. Da es sich bei diesen Sortimenten regelmäßig um ein höherwertiges Angebot handelt, welches zur Qualifizierung des gesamten Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich beitragen kann, wird dieses in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ausschließlich Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung; nicht aber: Sportgeräte, sonstiges Campingzubehör und -möbel, Zelte, Boote)	<p>47.64.2 Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Sport-, Freizeit- und Outdoorbekleidung <p><u>Nicht aber:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit sonstigen Sport- und Campingartikeln, Anglerbedarf und Booten 	Für die Stadt Nauen kann festgestellt werden, dass von der Sortimentsklasse Sport- und Campingartikel lediglich Sport- und Freizeitbekleidung sowie Sportschuhe als zentrenrelevant eingestuft werden können. Daher werden alle übrigen Sport- und Campingartikel nicht in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen. Sportschuhe werden in der Bezeichnung der Sortimentsklasse nicht genannt, da diese allgemein durch die zentrenrelevante Sortimentsklasse 47.72.1 Schuhe erfasst werden.
47.65.0	Spielwaren	<p>47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Spielen und Spielwaren, einschließlich Spielfahrzeuge und Musikspielwaren – Einzelhandel mit Bastelsätzen für den Modellbau <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Videospielekonsolen (s. 47.41.0) – Einzelhandel mit Standardsoftware, einschließlich Videospiele (s. 47.41.0) 	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig. Dabei ist festzustellen, dass Spielwaren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lediglich in Zusammenhang mit anderen Sortimenten als Haupt- oder Randsortiment angeboten werden. Spielwarenfachgeschäfte sind in Nauen nicht ansässig. Dennoch ist der Einzelhandel mit Spielwaren von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich; weitere Angebote sollen sich nur hier ansiedeln. Dieses Sortiment wird daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	<p>47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Oberbekleidung und Wäsche – Einzelhandel mit Gürteln, Hosenträgern, Handschuhen, Krawatten, Schals, Tüchern – Einzelhandel mit Pelzwaren 	<p>Die Bekleidung zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage trifft und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt.</p> <p>Mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese Sortimente werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.72.1	Schuhe	<p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Schuhen <p><i>Diese Unterklasse umfasst nicht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit speziellen Sportschuhen, z. B. Skischuhen (s. 47.64.2) 	<p>Schuhe zählen regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken.</p> <p>Mehrere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p> <p>Hinweis: Sportschuhe, die für den alltäglichen Gebrauch genutzt werden können (z. B. Turn- und Laufschuhe, Badelatschen etc.), zählen zur Unterklasse Einzelhandel mit Schuhen. Diese Sportschuhe sind ebenfalls als zentrenrelevant einzustufen.</p>
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	<p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Taschen, Koffern, Mappen, Geldbörsen, Reisenecessaires, Etuis u. Ä. 	<p>Lederwaren und Reisegepäck zählen regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da diese auf eine hohe Nachfrage treffen und damit Kundenströme auf den jeweiligen Angebotsstandort lenken.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und prägend für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Dabei ist festzustellen, dass sogar ein spezialisiertes Fachgeschäft ansässig ist, was besonders hervorzuheben ist. Diese Sortimente werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<p>47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit lebenden Heim- und Kleintieren, Tieren für Aquarien und Terrarien – Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere – Einzelhandel mit zoologischen Gebrauchsartikeln 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Angebot sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Hervorzuheben ist, dass zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme sogar ein Zoo-Fachgeschäft in der Nauener Innenstadt ansässig ist und die benannten Sortimente nicht nur in Verbindung mit anderen Waren Angeboten werden. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.77	Uhren und Schmuck	<p>47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</p>	<p>Der Einzelhandel mit Uhren und Schmuck zählt regelmäßig zu den wichtigsten zentrenrelevanten Angeboten, da dieser i. d. R. ein höherwertiges Angebot darstellt und damit die Kunden direkt auf den jeweiligen Angebotsstandort lenkt.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sowie zwei entsprechende Fachgeschäfte sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese Sortimente werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	<p>47.78.2 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</p> <p>Diese Unterklasse umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandel mit Foto-, Kino- und Projektionsgeräten und Zubehör dafür – Einzelhandel mit optischen Erzeugnissen, z. B. Lupen, Ferngläser, Mikroskope – Einzelhandel mit feinmechanischen Mess- und Prüfinstrumenten u. Ä. 	<p>Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Diese werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.</p>

Nr.	Sortimentsklasse	Dazugehörige Unterklasse	Begründung
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Diese Unterklasse umfasst: – Einzelhandel mit Andenken, kunstgewerblichen Erzeugnissen und Devotionalien – Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen – Einzelhandelsleistungen kommerzieller Kunstgalerien	Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment sind im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ ansässig und von Bedeutung für das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich. Der Handel mit Geschenkartikeln ist in der Nauener Innenstadt besonders stark ausgeprägt. Dies wurde auch im Rahmen einer vom DSSW geförderten Innenstadtanalyse in 2008 betont. Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel werden daher in die Sortimentsliste der Stadt Nauen aufgenommen.

TF 3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Teilgebieten A 1, B 1, C 1 und D 1 nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zulässig, **wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen**.
- (2) Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel, Bürsten und Besen, Kerzen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Zu Absatz 1:

Die textliche Festsetzung 3 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatzes 2 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“.

Der mit der TF 2 vorgenommene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment erfasst auch Lebensmittelgeschäfte, die von Bedeutung für die umliegende Wohnbevölkerung sind. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort sind gemäß textlicher Festsetzung 3 solche Nahversorgungsbetriebe jedoch **ausnahmsweise** zulässig, die zur **Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets** dienen.

Mit der Festsetzung der **ausnahmsweisen** Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auch auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch o. g. Nahversorgungsbetriebe. Auch in sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung können im Einzelfall – zum Beispiel bei räumlicher Ballung – städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass ein Prüfungsbedarf besteht. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer unbeschränkten Zunahme von

Anzahl und Umfang der nicht großflächigen, gebietsversorgenden Betriebe (durch deren Summe) Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich hervorgerufen werden können.

Betriebe, die der **Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets** dienen, zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur ein sehr begrenztes Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs anbieten und ihre Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (von größer als 800 m²) liegt. Betriebe zur Gebietsversorgung sind im Übrigen auch die in der TF 2 Abs. 2 benannten Typen: Kioske, Trinkhallen, Bäckereien, Backshops sowie vergleichbare kleinere Läden für den kurzfristigen Bedarf. Aber auch Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen²⁶. Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z. B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

Die TF 3 Abs. 1 dient der ungehinderten Nahversorgung des Gebiets, sie muss gemeinsam mit der allgemeinen Zulässigkeit von Kiosken, Trinkhallen, Backshops und Bäckereien gelesen werden. Durch die Kombination der beiden Regeln ist die Nahversorgung zweckmäßig geregelt.

Zu Absatz 2:

Mit der Regelung des Absatzes 2 wird dem heutzutage marktüblichen Angebotsformen entsprochen: Betriebe der Nahversorgung bieten in Ergänzung ihres Kernsortiments regelmäßig ergänzende Sortimente – oftmals auch als turnusmäßig wechselnde Aktionswaren – an. Vor diesem Hintergrund definiert der Absatz 2 den zulässigen Umfang der zulässigen Randsortimente mit höchstens 10 % der Verkaufsfläche. Dabei ist es unerheblich, ob das Randsortiment zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ist. Absatz 2 leistet damit einen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen und berücksichtigt gleichzeitig die wirtschaftlichen Anforderungen der Einzelhändler. Es soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung – Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ – durch ausufernde zentrenrelevante Randsortimente unterlaufen wird. Gleichzeitig wird den Einzelhändlern ein eindeutig definierter Spielraum zur Ergänzung ihres nahversorgungsrelevanten Kernsortiments eröffnet.

TF 4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Teilgebieten A 1, B 1, C 1 und D 1 an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben** mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zulässig, wenn

²⁶ Entgegen der Rechtsprechung des OVG NRW vom 19.08.03 bejahte das OVG Sachsen in seinem Beschluss vom 30.08.2004 - 1 BS 297/04 die Nahversorgereigenschaft eines Aldi-Marktes und damit die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet.

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 4 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatz 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 2 erfasst – für sich betrachtet – auch eigenständige Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, soweit diese zentrenrelevante Sortimente führen. Darin läge eine nicht gerechtfertigte Einschränkung.

Festsetzung 4 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Unter dem Begriff des funktionalen Zusammenhangs ist zu verstehen, dass ausschließlich solche Produkte verkauft werden dürfen, die in dem entsprechenden Betrieb selbst hergestellt oder im Rahmen eines Handwerks selbst bearbeitet worden sind. Die Bestimmung der räumlichen Zuordnung zielt darauf, dass die Verkaufsfläche dem entsprechenden Betrieb erkennbar angegliedert ist und somit eindeutig als dessen Bestandteil zu erkennen ist. Weiterhin muss die Verkaufsfläche der Geschossfläche des Betriebs untergeordnet sein. Diese Bestimmung soll vorbeugen, dass sich der so genannte „Annex-Handel“ zu einem eigenständigen Betrieb entwickelt und damit dem Anliegen der Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels entgegensteht.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird im Interesse der Rechtssicherheit verzichtet; da unterschiedliche Warensortimente einen unterschiedlichen Raumanspruch haben können, würde eine gleichlautende Verkaufsflächenbegrenzung möglicherweise zu einer ungerechtfertigten bzw. ungleichen Beschränkungen führen. Zudem ist mit der Beschränkung auf ausschließlich eigene Produkte nicht zu erwarten, dass eine Verkaufsstätte eine erhebliche, dem Konzept des Plans widersprechende Bedeutung erlangen kann.²⁷

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Nauen obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

²⁷ So auch: Kuschnerus, Ulrich (2007): a. a. O., RdNr. 539.

TF 5 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in den Teilgebieten A 1, B 1, C 1 und D 1 sog. **Tankstellenshops** mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe des § 34 BauGB **ausnahmsweise** zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 a BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 5 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatz 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“.

Festsetzung 5 trifft eine Sonderregelung für so genannte Tankstellenshops. Ein Regelungserfordernis ergibt sich durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen gemäß Festsetzung TF 2.

Tankstellenshops heutigen Typs können nicht als dazugehörige Nebennutzung der Tankstelle betrachtet werden, die von der Zulässigkeit der Tankstelle mitumfaßt wird. Der heute typische Tankstellenshop, dessen Warenangebot regelmäßig den „Reisebedarf“ bei Weitem überschreitet, ist als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen. Tankstellenshops unterliegen damit den einschlägigen Regelungen für Einzelhandelsbetriebe. In Anbetracht der Tatsache, dass das typische Warenangebot eines Tankstellenshops mehrheitlich zentrenrelevante Sortimente umfasst, sind sie durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß textlicher Festsetzung 2 des Bebauungsplans erfasst. Ein radikaler Ausschluss dieses Betriebstyps wäre jedoch nicht gerechtfertigt.

Im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen und im Interesse von deren Nutzern erfolgt daher die Sonderregelung gemäß Festsetzung 5. Der Betrieb eines Tankstellenshops ist demnach ausnahmsweise zulässig, wenn eine unmittelbare funktionale und räumliche Verbindung mit dem Tankstellenbetrieb besteht. Auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenbegrenzung wird bewusst verzichtet, da diese nicht für regelungsbedürftig erachtet wird. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Tankstellenshops weisen regelmäßig nicht mehr als 150 m² Verkaufsfläche auf.

Auch diese Sonderregelung ist als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt, sodass die endgültige Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. Die Einzelfallentscheidung ermöglicht auch in diesem Falle die Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit.

9.2.2 Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA)

Vorbemerkung

Mit den Festsetzungen TF 7 bis TF 10 werden folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ergänzt:

- BP NAU 0023/96 „Am Mahlbussen“

- BP NAU 0004/92 „Wohnpark Mühlenstücke“
- BP NAU 0015/93 „SW A2“
- BP NAU 39/00 „Am Ritterfeld“
- BP NAU 48/04 „Brandenburger Straße 31a“
- BP NAU 49/05 „An der Ziegelstraße“
- BP NAU 28/95 „SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“
- BP NAU 20/94 „Scheunenweg“
- BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“
- BP NAU 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“
- BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“
- BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“
- BP NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“
- BP NAU 51/05 „Ludwig-Jahn-Straße 24 a“
- BP „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“
- BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“
- BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“

Die Änderungen umfassen im Wesentlichen eine Ergänzung der bestehenden Festsetzungen um Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die bestehenden Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne bleiben dabei unberührt, sofern sie durch die Einschränkung zur Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeitsbeschränkung von Einzelhandelsbetrieben – nicht betroffen sind.²⁸ Dementsprechend wird auch die Festsetzung des Baugebiets, welches grundsätzlich die Art der baulichen Nutzung definiert, nicht verändert: auch mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt.

Insgesamt wird mit der Ergänzung der Festsetzungen von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen in der Stadt Nauen dasselbe Ziel verfolgt wie mit den Festsetzungen zu den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten:

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich – also in der Innenstadt als möglichst attraktivem Einkaufsort - stattfinden, zugleich soll die Bevölkerung in ihren Wohnvierteln möglichst zu Fuß alle Waren einkaufen können, die zum täglichen Leben benötigt werden (sog. nahversorgungsrelevante Güter wie Lebensmittel, Zeitungen, Waschmittel usw.).

Dazu wird **einerseits**

- der **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**, die nicht zur Nahversorgung gehören, außerhalb der Innenstadt für **unzulässig** erklärt

und **andererseits**

²⁸ Grundsätzlich gilt, dass bei einer Änderung eines Bebauungsplans die bestehenden Festsetzungen fort gelten. Es sei denn, sie werden durch eine „neue“ Festsetzung zum gleichen Regelungsgehalt ersetzt oder sie werden ausdrücklich aufgehoben. Vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57.43.

- der Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** auch außerhalb der Innenstadt im Wege der Ausnahme ausdrücklich **zugelassen**, wobei **Kioske, Trinkhallen Backshops, Bäckereien** regelmäßig zulässig sind.

Soweit in den Gebieten Tankstellen zulässig sind, sollen auch die mittlerweile als Einkaufsreserve rund um die Uhr tätigen **Tankstellenshops** zulässig bleiben. **Werksverkauf** von zentrenrelevanten Sortimenten ist und bleibt zulässig.

Änderung oder Ergänzung der Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete

TF 6 Regelungen für festgesetzte allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) In den Teilgebieten A 2, A 3.1, A 3.2, A 3.3, A 3.4, A 3.5, A 3.6, A 4.1, A 4.2, B 2.1, B 2.2, B 2.3 und B 3 wird im allgemeinen Wohngebiet die **regelmäßige** Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO **ausgeschlossen**.
- (2) In den in Abs. 1 benannten Teilgebieten sind im allgemeinen Wohngebiet **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden** im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO **ausnahmsweise** zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 6 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1 und 2 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“ in rechtsverbindlich festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten**. Diese Grundsätze lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.

Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit führt aber dazu, dass entgegen den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen, die sie mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt, auch relativ große Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig sein können.

Vor diesem Hintergrund bestimmt Festsetzung 6 im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und auch unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort, dass zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in den benannten Teilgebieten nur ausnahmsweise zulässig sind. Die ebenfalls in

§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe bleiben regelmäßig zulässig.

Betriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur ein sehr begrenztes Warenangebot zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs anbieten und ihre Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (von größer als 800 m²) liegt. Bereits der Begriff „Laden“ beinhaltet eine funktionale Einschränkung der Nutzung: Das jeweils typische Betriebskonzept muss eine wohngebietspezifische Ausrichtung aufweisen, das Sortimentsangebot und der Einzugsbereich müssen von vornherein vorrangig auf die Versorgung der wohnungsnahen Bevölkerung ausgerichtet sein.²⁹

Betriebe zur Gebietsversorgung sind i. d. R. die in der Festsetzung 6 Abs. 3 benannten Typen: Kioske, Trinkhallen, Bäckereien, Backshops; diese sind regelmäßig zulässig. Aber auch Lebensmittelmärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen³⁰ und sind daher ausnahmsweise zulässig. Hingegen dienen Fachmärkte, die nur bestimmte Waren in Mengen und mit großer Auswahl anbieten (z.B. Getränkemärkte, reine Drogeriemärkte) sowie Läden, die Waren des mittel- oder gar langfristigen Bedarfs vertreiben, grundsätzlich nicht mehr der Nahversorgung eines Gebiets.

Unter Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen wird durch Absatz 2 Satz 2 klargestellt, dass die Betriebe der Nahversorgung ihr Kernsortiment ergänzende Randsortimente anbieten dürfen. Zur detaillierten Begründung der Zulässigkeit der Randsortimente wird auf die Erläuterungen zu Abs. 2 der textlichen Festsetzung 3 verwiesen.

Durch die Festsetzung der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bleibt jede Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Auch relativ kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung können im Einzelfall städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass eine Einzelfallprüfung notwendig ist. Weiterhin ist zu beachten, dass bei einer unbeschränkten Zunahme von Anzahl und Umfang der nicht großflächigen, gebietsversorgenden Betriebe durch deren Summe und/ oder räumliche Ballung Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich hervorgerufen werden können. Dies gilt nicht für Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops, daher sind diese speziellen Ladentypen allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung 6 werden die folgenden dreizehn Bebauungspläne geändert bzw. ergänzt:

- BP NAU 0023/96 „Am Mahlbusen“ (Teilgebiet A 2)
- BP NAU 0004/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ (Teilgebiet A 3.1)
- BP NAU 0015/93 „SW A2“ (Teilgebiet A 3.2)
- BP NAU 39/00 „Am Ritterfeld“ (Teilgebiet A 3.3)
- BP NAU 48/04 „Brandenburger Str. 31a“ (Teilgebiet A 3.4)
- BP NAU 49/05 „An der Ziegelstraße“ (Teilgebiet A 3.5)

²⁹ Jeromin, Curt, M. (2006): Die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsbetrieben. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006). S. 619 (628).

³⁰ Entgegen der Rechtsprechung des OVG NRW vom 19.08.03 bejahte das OVG Sachsen in seinem Beschluss vom 30.08.2004 – 1 BS 297/04 die Nahversorgereigenschaft eines Aldi-Marktes mit einer Verkaufsfläche knapp unterhalb der Großflächigkeit und damit die Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet.

- BP NAU 28/95 „SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“ (Teilgebiet A 3.6)
- BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ (Teilgebiet A 4.1)
- BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“ (Teilgebiet A 4.2)
- BP NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“ (Teilgebiet B 2.1)
- BP NAU 51/05 „Ludwig-Jahn-Str. 24 a“ (Teilgebiet B 2.2)
- BP „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“ (Teilgebiet B 2.3)
- BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ (Teilgebiet B 3)

Die Änderung ist für jeden dieser rechtsverbindlichen Bebauungsplan einzeln abzuwägen. Gegenstand der nachfolgenden Einzelabwägung sind nur solche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die von der Änderung betroffen sind. Die Teilgebiete A grenzen bis auf das in A integrierte Gebiet A 3.5 alle ringsherum an den im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Nauen an. Die Teilgebiete B stellen die östliche Hälfte des im Norden von der Kernstadt befindlichen Stadtteils „Nördlich Bahntrasse“ dar.

- **Abwägung Teilgebiet A 2 (BP NAU 0023/96 „Am Mahlbusen“)**

Das Teilgebiet A.2 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 0023/96 „**Am Mahlbusen**“. Das Gebiet liegt am äußersten westlichen Rand der Kernstadt von Nauen (Stadtteil WestlZV – Beschreibung siehe oben Kapitel 8.2). Es handelt sich um ein Einfamilienhausgebiet, welches über ein erhebliches Potential an bebaubaren Flächen verfügt. Der Bebauungsplan setzt bislang fest, dass in diesem allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Hauptnutzungen erfolgte bislang nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Um eine störende Ansiedlung zu verhindern, wird diese allgemeine Zulässigkeit nun in eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit umgewandelt. Damit können unerwünschte Entwicklungen verhindert werden. Im Übrigen gelten die oben dargestellten allgemeinen Regeln. Kioske usw. bleiben allgemein zulässig.

- **Abwägung Teilgebiet A 3.1 (BP NAU 0004/92 „Wohnpark Mühlenstücke“)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 0004/92 „Wohnpark Mühlenstücke“ liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt südlich der Brandenburger Straße (Stadtteil SüdlZV im Sinne der obigen Beschreibung). Es handelt sich um ein Gebiet mit mehrgeschossigen Wohnhäusern. Der Bebauungsplan setzt bislang fest, dass die Ausnahmen Nr. 1 sowie 3 bis 5 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im gesamten Baugebiet nicht zulässig sind. Zudem wird das allgemeine Wohngebiet nach § 1 Abs. 7 BauNVO gegliedert: Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur in den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossen im Bereich des „runden Platzes“ zulässig – dort jedoch regelmäßig. Auch damit wäre die Entwicklung eines „kleinen Einkaufszentrums“ durch Agglomeration dort noch möglich. Um dem entgegenzutreten zu können, sollen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nunmehr nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Kioske usw. bleiben – wie überall – allgemein zulässig.

- **Abwägung Teilgebiet A 3.2 (BP NAU 0015/93 „SW A2“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 0015/93 „SW A2“ schließt sich östlich an den oben bereits erwähnten Bebauungsplan „Am Mahlbusen“ an. Es handelt sich um die Planung für ein sehr

großes Wohngebiet, die bislang (bis 2009) nur bis zu ca. einem Drittel umgesetzt worden ist. Gerade deswegen kann die Gefahr nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier eine Agglomeration von Nahversorgungsbetrieben an der Grenze der Großflächigkeit bilden könnte. Damit würden jene zentrenfernen – im Effekt gebietsübergreifend wirksamen – Einkaufsmöglichkeiten geschaffen, die mit Bebauungsplan „Einzelhandel“ zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs reguliert werden sollen. Der B-Plan „SW A2“ setzt bislang nur fest, dass im allgemeinen Wohngebiet WA 1-9 nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgt nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Diese Regelung wird unter Anwendung der oben erläuterten Gesamtsystematik so verändert, dass größere Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten dienen, nur noch ausnahmsweise zulässig sind. Damit ist die notwendige Prüfung jedes Einzelfalls gesichert.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 3.3 (BP NAU 39/00 „Am Ritterfeld“)**

Der relativ kleine Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 39/00 „Am Ritterfeld“ befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Nauen. Die Südgrenze des Plangebiets trifft unmittelbar auf Flächen für die Landwirtschaft. Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für einige Wohnhäuser. Im Übrigen setzt er fest, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgt auch hier nicht. Insbesondere mit Rücksicht auf die Lage des Plangebiets an der Grenze zum Außenbereich soll auch für dieses Gebiet klargestellt werden, dass Läden hier nur in gebietsverträglicher **und** zentrenverträglicher Weise angesiedelt werden dürfen. Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel soll daher – abgesehen von den Kiosken und Backshops – nur ausnahmsweise zugelassen werden.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 3.4 (BP NAU 48/04 „Brandenburger Straße 31a“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 48/04 „Brandenburger Straße 31a“ ist in einen kleineren im Zusammenhang bebauten Ortsteil an der Brandenburger Straße integriert. Dieser Ortsteil bildet den letzten bebauten Bereich der Stadt in Richtung der Ortsumgehungsstraße der Bundesstraße 5. Von der Lage her ist dieser Bereich an der Ortsein- und Ausfahrt von Nauen für den Einzelhandel attraktiv, der auf einen motorisierten Kundenkreis abzielt. Es ist daher abwägungsgerecht, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel hier nur nach einer Einzelfallprüfung zuzulassen, wie es über eine nur ausnahmsweise Zulassung ermöglicht wird. Der rechtsverbindliche BP NAU 48/04 enthält nur die Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgt nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Die Umstellung auf eine nur ausnahmsweise Zulassung ist daher geboten.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 3.5 (BP NAU 49/05 „An der Ziegelstraße“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 49/05 „An der Ziegelstraße“ liegt mitten in der Südstadt von Brandenburg (Ortsteil SüdlZV im Sinne der obigen Beschreibung). Er regelt eine zweigeschossige Wohnbebauung, in oder neben der durchaus auch Platz wäre für einen Lebensmitteldiscounter

und einen Getränkemarkt im Sinne einer kleinen Einzelhandelsagglomeration. Der BP NAU 49/05 schließt bislang nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aus. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgt nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, werden nicht eingeschränkt. Auch hier ist die Umwandlung der regelmäßigen Zulässigkeit in eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit abwägungsgerecht. Im Übrigen gilt das oben geschilderte System der allgemeinen Zulässigkeit von Kiosken, Backstuben usw.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 3.6 (BP NAU 28/95 „SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“)**

Das Teilgebiet A 3.6 schließt sich südlich an das Teilgebiet A 3.1 an. Es befindet sich ganz am südlichen Rand der Kernstadt Nauen. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit einem erheblichen Potential an bebaubaren Flächen. Der dort geltende Bebauungsplan BP NAU 28/95 „SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“ setzt fest, dass im allgemeinen Wohngebiet die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies entspricht dem Regelungsgehalt der TF 6 Abs. 1 und 2. Von dieser Beschränkung bestehen aber bislang keine Ausnahmen für Kioske u. ä. Kleinstbetriebe gemäß TF 2 Abs. 1. Im Interesse der Gleichbehandlung ist es daher erforderlich, den BP NAU 28/95 „SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“ um diese Festsetzungen zu ergänzen. Die Festsetzungen TF 6 Abs. 1 und 2 wiederholen die schon bisher geltende Regelung, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig sind; durch die TF 6 Abs. 3 wird der Bebauungsplan ergänzt, indem Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops regelmäßig zugelassen werden. Damit werden für diese Betriebe die gleichen Wettbewerbsbedingungen wie in den übrigen Wohngebieten hergestellt

▪ **Abwägung Teilgebiet A 4.1 (BP NAU 20/94 „Scheunenweg“)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ grenzt von Westen her direkt an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen an. Das Quartier wird aber nicht mehr durch die den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich durchlaufenden Straßen erschlossen, sondern durch eine eigene Straße. Als Art der Nutzung wird WA und MI festgesetzt. Es handelt sich dementsprechend zum Teil um eine gemischt genutzte Fläche, zum Teil um ein klassisches Wohnviertel. Für das Wohngebiet ist es sinnvoll und zweckmäßig, auch hier jenes Regelungsgefüge in Kraft zu setzen, das für die anderen Wohnquartiere in der Stadt Nauen gilt. Der geltende B-Plan NAU 20/94 setzte fest, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO (also Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgte nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, waren daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Dies wird durch die neuen Festsetzungen geändert. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nunmehr nur noch ausnahmsweise zulässig. Wie bei den anderen Wohnbereichen sind Kioske; Trinkhallen, Bäckereien und Backshops uneingeschränkt zulässig, weil sie kein Störpotential aufweisen.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 4.2 (BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“ befindet sich im Stadtteil „Westlich ZV“ ganz an der Westgrenze der Stadt – er rahmt das Einkaufszentrum „Luchcenter“ von Norden und Westen her ein, indem er dort ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für das Wohngebiet setzte der Plan BP NAU 0030/96 zwar fest, dass

in diesem allgemeinen Wohngebiet alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgte aber nicht. Die Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, waren daher in diesem Wohngebiet bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Im Interesse einer sinnvollen Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung dieses Gebiets am Rand eines Einkaufszentrums und in relativ großer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich ist es abwägungsgerecht, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Dadurch können unerwünschte schleichende Ausdehnungen des Einkaufszentrums und damit einhergehende Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs verhindert werden. Kioske usw. bleiben regelmäßig zulässig.

▪ **Abwägung Teilgebiet B 2.1 (BP NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“)**

Die vier Teilgebiete B 2.1, B 2.2, B 2.3 und B 3 sind alle Bestandteile des Stadtteils „Nördlich Bahntrasse“ von Nauen. Wie oben ausgeführt wurde, umfasst dieser Stadtteil das Gewerbegebiet „Nauen-Nord“; an die gewerblichen Flächen grenzen nördlich der Ludwig-Jahn-Sportplatz sowie zahlreiche Kleingärten an. Der östliche Teil des Stadtteils ist von einer großen Einfamilienhaus-siedlung – nämlich der „Stadtrandsiedlung“ – geprägt. Der Stadtteil verfügt selbst über keine Einzelhandelsangebote. Die örtliche Grund- und Nahversorgung wird jedoch über das Angebot an der Dammstraße sowie über die Angebote im zentralen Versorgungsbereich gewährleistet. Diese Angebote der Grund- und Nahversorgung befinden sich – bedingt durch die städtebaulichen Strukturen – zwar nicht in fußläufiger Entfernung. Es besteht jedoch eine gute Anbindung durch die städtischen Buslinien an den Nahversorgungsstandort an der Dammstraße und an die Altstadt. Daher ist die Regulierung der Standortwahl von Einzelhändlern auch hier angemessen und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt erforderlich.

Das recht große Teilgebiet B 2.1 betrifft den Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“. Es handelt sich um ein weitläufiges Einfamilienhausgebiet. Der B-Plan setzte ursprünglich fest, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (also Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgte nicht. Somit waren Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, bislang uneingeschränkt zulässig. Um städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen in diesem großen Gebiet vorzubeugen, ist es notwendig, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Über die damit mögliche Einzelfallprüfung können für den zentralen Versorgungsbereich unzuträgliche Entwicklungen verhindert werden. Kioske usw. bleiben regelmäßig zulässig.

▪ **Abwägung Teilgebiet B 2.2 (BP NAU 51/05 „Ludwig-Jahn-Straße-24a“) und Teilgebiet B 2.3 (BP „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 51/05 „Ludwig-Jahn-Straße-24a“ regelt – zusammen mit dem Bebauungsplan BP „Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“ – die nord-östliche Außenkante des Siedlungsgebiets des Stadtteils nördlich der Bahntrasse, indem sie dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die beiden Pläne ziehen damit zugleich die Grenze zum Außenbereich. Beide Pläne setzten fest, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (also Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Eine Einschränkung der gemäß

§ 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgte nicht. Wie schon im angrenzenden Gebiet B 2.1 ist es erforderlich, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch ausnahmsweise zuzulassen, um städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen in diesem insgesamt großen Gebiet vorzubeugen. Kleine Nahversorger bleiben uneingeschränkt zulässig.

▪ **Abwägung Teilgebiet B 3 (BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ schließt sich westlich an die „Stadtrandsiedlung“ an. Als Art der Nutzung wird WA und MI festgesetzt. Für das WA wurde dieselbe Festsetzungssystematik benutzt wie in den benachbarten Wohngebieten „Stadtrandsiedlung“ und „Ludwig-Jahn-Straße“. Im allgemeinen Wohngebiet wurden also nur die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Einschränkung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Hauptnutzungen erfolgt auch hier nicht. Deshalb gilt auch hier: Um städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen in diesem großen Gebiet vorzubeugen, ist es notwendig, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Über die damit möglich Einzelfallprüfung können für den zentralen Versorgungsbereich unzuträgliche Entwicklungen verhindert werden. Kioske usw. bleiben regelmäßig zulässig.

9.2.3 Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI)

TF 7 Regelungen für festgesetzte Mischgebiete (MI)

- (1) In den Teilgebieten A 4.1, A 4.2, A 5.2, B 3 und B 4 wird im Mischgebiet die **regelmäßige** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **ausgeschlossen**. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.
- (2) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, aber einem zentrenrelevanten **Randsortiment**, zulässig, sofern das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
- (3) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, **ausnahmsweise** zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (4) Die Bestimmungen des Abs. 1 und 3 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- (5) In den in Abs. 1 Satz 1 benannten Teilgebieten sind an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrie-**

ben) mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 7 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2 und 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“ in den rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebieten.

Diese Grundsätze lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.
- Grundsatz 2: Betriebe der Nahversorgung können auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zugelassen werden.
- Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein

Für die Mischgebiete bedeutet dies folgendes:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Demnach können sich alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht durch § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst und somit nicht ausdrücklich Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Zulässig sind daher auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche über 1.200 m², wenn für diese die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann. Auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist im Mischgebiet grundsätzlich zulässig.

Diese bislang bestehende Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten bis an die Grenze der Großflächigkeit widerspricht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen, da sich die Teilgebiete A 4.1, A 4.2, A 5.2, B 3 und B 4 außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt befinden.

Dementsprechend bestimmt Festsetzung 7 für die Teilgebiete A 4.1, A 4.2, A 5.2, B 3 und B 4, dass im Mischgebiet zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote vor Ort, Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass sie entweder kein zentrenrelevantes Kernsortiment führen oder aber das zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt. Weiterhin zulässig sind die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden – also die sog. Nahversorgungsbetriebe (vgl. dazu die Begründung der TF 6 Abs. 2). Diese Betriebe der Nahversorgung dürfen dabei auch auf bis 10 % ihrer Verkaufsfläche ein ihr Kernsortiment ergänzendes Randsortiment anbieten; dies dient zur Berücksichtigung der heutzutage marktüblichen Angebotsformen. Zur detaillierten Begründung der Zulässigkeit der Randsorti-

mente bei Betreiben der Nahversorgung wird auf die Erläuterungen zu Abs. 2 der textlichen Festsetzung 3 verwiesen.

Von der Beschränkung des Einzelhandels im Mischgebiet ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe mit einem vollständig nicht zentrenrelevanten Sortiment. Diese Betriebe sind uneingeschränkt zulässig.

Festsetzung 7 unterstützt damit eine Beschränkung des sogenannten zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich und sichert zugleich zu, dennoch Betriebe der Nahversorgung ansiedeln zu können. Dabei ermöglicht die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit, dass die Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. So wird gewährleistet, dass jegliches Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet auf seine Zentrenverträglichkeit hin überprüft und beurteilt werden kann.

Von dem Ausschluss von Einzelhandelsbetriebstypen im Mischgebiet gemäß Absatz 1 würden ohne eine Sonderregelung auch eigenständige Verkaufsstätten von Gewerbe- und Handwerksbetrieben erfasst, die zentrenrelevante Waren herstellen oder bearbeiten. Dies ist nicht gewollt. Absatz 5 der Festsetzung 7 zielt daher auf eine Sonderregelung für den Verkauf selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte. Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die zentrenrelevanten Sortimente sind in der festgesetzten Sortimentsliste definiert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Sowohl die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang als auch an die Unterordnung der Verkaufsfläche gelten entsprechend den Ausführungen in der Begründung zur textlichen Festsetzung TF 4.

Auf eine prozentuale oder absolute Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche wird entsprechend der Begründung zur textlichen Festsetzung 4 verzichtet. Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich durch o. g. Verkaufsstellen. Der Stadt Nauen obliegt damit die Beurteilung eines jeden Vorhabens, auch um zu vermeiden, dass Anzahl und Umfang o. g. Verkaufsstellen ein zentrenschädliches Ausmaß annehmen.

Mit der Festsetzung TF 7 werden fünf Bebauungspläne geändert, nämlich

- BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ (Teilgebiet A 4.1)
- BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“ (Teilgebiet A 4.2)
- BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ (Teilgebiet A 5.2)
- BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ (Teilgebiet B 3)
- BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ (Teilgebiet B 4).

Die jeweilige Änderung wird nachfolgend für jeden rechtsverbindlichen Bebauungsplan einzeln abgewogen. Gegenstand der Abwägung sind nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die von der Änderung betroffen sind.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 4.1 (BP NAU 20/94 „Scheunenweg“)**

Wie oben bereits dargestellt wurde, grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplan BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ von Westen her direkt an den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Nauen an. Das Quartier wird aber nicht mehr durch die den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich durchlaufenden Straßen erschlossen, sondern durch eine eigene Straße. Als Art der Nutzung wird WA und MI festgesetzt. Es handelt sich dementsprechend zum Teil um eine gemischt genutzte Fläche, zum Teil um ein klassisches Wohnviertel. Der Bebauungsplan BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ stellt Flächen in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dar. Im Mischgebiet erfolgen bisher keine Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung. Auch Einzelhandelsbetriebe sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sowie zur Umsetzung der weiteren, damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen wird der Bebauungsplan BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ daher wie vorgesehen geändert.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 4.2 (BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“)**

Wie oben bereits geschildert wurde, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“ im Nauener Stadtteil „Westlich ZV“ ganz an der Westgrenze der Stadt – er rahmt das Einkaufszentrum „Luchcenter“ von Norden und Westen her ein, indem er dort ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für das Mischgebiet setzte der B-Plan bisher fest, dass im Mischgebiet nur die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen waren uneingeschränkt zulässig. Dementsprechend waren auch Einzelhandelsbetriebe bislang allgemein zulässig. Im Interesse einer sinnvollen Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung dieses Gebiets am Rand eines Einkaufszentrums und in relativ großer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereichs ist es – wie schon für das Wohngebiet – auch für das festgesetzte Mischgebiet erforderlich und abwägungsgerecht, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch auf die Nahversorgung beschränkt und grundsätzlich nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Dadurch können unerwünschte schleichende Ausdehnungen des Einkaufszentrums und damit einhergehende Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs verhindert werden. Kioske usw. bleiben regelmäßig zulässig.

Folgender Hinweis ist wichtig: Im betroffenen Mischgebiet ist ein nicht großflächiger Lebensmittel-Discounter ansässig. Dessen planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch TF 7.1 eingeschränkt: Die ausgeübte Nutzung genießt jedoch Bestandsschutz. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes ist eine Nachnutzung der baulichen Anlage durch einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Waren nur unter der Voraussetzung, dass dieser ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment sowie ggf. in Ergänzung dazu auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche sonstige Sortimente als Randsortiment anbietet, ausnahmsweise zulässig.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 5.2 (BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“)**

Der Geltungsbereich Bebauungsplan BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ betrifft – wie schon aus seiner Bezeichnung hervorgeht – das umfangreiche Gelände einer ehemaligen Zuckerfabrik am östlichen Rand der Kernstadt von Nauen. Diese ehemals größte Zuckerfabrik Europas hat das Gesicht der Stadt einst mitgeprägt. Der Bebauungsplan gliedert das Gebiet in Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete. Für die Mischgebiete setzt er fest, dass die Gebiete (MI 1) und (MI 2) in die Bereiche a, b und c untergliedert sind, wobei im Bereich b die Wohnnutzung ausgeschlossen

ist. Für den Bereich a gilt, das im Mischgebiet (MI 1) die § 6 Abs. 2 Nr. 4 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen (also sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 (Tankstellen und bestimmte Vergnügungsstätten) und die in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten im durch Wohnen geprägten Bereich) unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sowie zur Umsetzung der weiteren, damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen wird diese Nutzung nunmehr eingeschränkt.

Hinweis: Im Mischgebiet befindet sich das leerstehende Betriebsgebäude eines nicht großflächigen Lebensmittel-Discounters; der Betrieb wurde im Jahr 2006 aufgegeben. Die zulässige Nachnutzung des Betriebsgebäudes wird durch TF 7.1 eingeschränkt: Nach Erlöschen des Bestandsschutzes ist eine Nachnutzung der baulichen Anlage durch einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Waren nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass dieser ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment sowie ggf. in Ergänzung dazu auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche sonstige Sortimente als Randsortiment anbietet.

▪ **Abwägung Teilgebiet B 3 (BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ liegt im Stadtteil nördlich der Bahntrasse. Er enthält die Festsetzung eines Wohngebiets (WA) und eines Mischgebiets. Für das Mischgebiet setzte bisher fest, dass die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Einzelhandelsbetriebe waren daher bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Um städtebaulich unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen in diesem Gebiet gleich neben der Stadtrandsiedlung vorzubeugen, ist es notwendig, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch ausnahmsweise zuzulassen. Über die damit mögliche Einzelfallprüfung können für den zentralen Versorgungsbereich unzuträgliche Entwicklungen verhindert werden. Kioske usw. bleiben regelmäßig zulässig. Der Bebauungsplan BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ wurde daher in diesem Sinne geändert.

▪ **Abwägung Teilgebiet B 4 (BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ schließt sich nördlich an den BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ an. Er setzte nach dem gleichen System wie der B-Plan „Am Schlangengraben“ fest, dass im Mischgebiet sowohl die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannte Nutzung als auch die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Einzelhandelsbetriebe waren bislang grundsätzlich uneingeschränkt zulässig. Auch hier war die Anpassung an die neue Festsetzungssystematik des B-Plans „Einzelhandel“ erforderlich, um eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen.

Anmerkung zur Unzulässigkeit von Tankstellenshops in den Mischgebieten

Durch den mit der textlichen Festsetzung TF 7 verfügten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten werden in den betroffenen Mischgebieten auch sogenannte Tankstellenshops erfasst und damit unzulässig. Diese werden nach der Systematik des B-Plans

„Einzelhandel“ anderenorts grundsätzlich zugelassen. Bei der Betrachtung der durch die Festsetzung TF 7 eingeschränkten Mischgebiete ergibt sich jedoch, dass lediglich im Teilgebiet A 4.1 (BP NAU 20/94 „Scheunenweg“) Tankstellen nicht von vornherein ausgeschlossen wurden und daher nur dort im Ansatz bauplanungsrechtlich zulässig sind. Bei der Betrachtung des Mischgebiets „Scheunenviertel“ ist jedoch festzustellen, dass die Ansiedlung einer Tankstelle nach der konkreten Eigenart des Gebiets hier nicht zu erwarten ist. Somit besteht auch für dieses Teilgebiet kein Regelungserfordernis hinsichtlich der Zulassung von Tankstellenshops.

9.2.4 Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE)

TF 8 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einzelnen Gewerbegebieten

TF 8.1 Teilgebiete A 5.2 (BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“) und B 4 (BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“)

- (1) In den Teilgebieten A 5.2 und B 4 wird im Gewerbegebiet die **regelmäßige** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- (3) In den Teilgebieten A 5.2 und B 4 sind an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben)** im Gewerbegebiet **ausnahmsweise** zulässig, wenn
 - sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (4) Nur im Teilgebiet A 5.2 (nicht im Teilgebiet B 4) sind im Gewerbegebiet **Tankstellenshops** ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

TF 8.2 Teilgebiet A 6 (BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“)

- (1) Im Teilgebiet A 6 wird im Gewerbegebiet die **regelmäßige Zulässigkeit** von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.
- (2) Im Teilgebiet A 6 sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, aber einem zentrenrelevanten **Randsortiment, regelmäßig** zulässig, sofern das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

- (4) Im Teilgebiet A 6 sind im Gewerbegebiet an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben** (einschließlich Handwerksbetrieben) mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten **ausnahmsweise** zulässig, wenn
- sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (5) Im Teilgebiet A 6 sind im Gewerbegebiet **Tankstellenshops** mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten **ausnahmsweise** zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung zu TF 8.1:

Mit der Festsetzung 8.1 werden die Bebauungspläne

- BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ (Teilgebiet A 5.2)
- BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ (Teilgebiet B 4)

geändert. Die Änderung wird nachfolgend für die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne einzeln abgewogen. Die textliche Festsetzung 8.1 dient insgesamt der rechtsverbindlichen Umsetzung von Ziel 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“ in den rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebieten. Das Ziel 5 lautet:

- Sicherung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Gewerbegebiete dienen gemäß der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe stellen eine Unterart von „Gewerbebetrieben aller Art“ dar, und sind damit allgemein zulässig. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen besteht dabei nur für die großflächigen Betriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Kern- oder Sondergebieten zugewiesen sind. Diese generelle Zulässigkeit nach der BauNVO steht den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen entgegen. Diese lauten:

- Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich und
- Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerksbetriebe und produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbebetriebe.

Ein Regelungserfordernis ergibt sich für die Gewerbegebiete „Zuckerfabrik“ und „Nauen-Nord“. Die Gewerbegebiete liegen weder im zentralen Versorgungsbereich noch betreffen sie einen der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen ergänzenden Einzelhandelstandorte.

Gemäß der Festsetzung 8.1 sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Eine Unterscheidung zwischen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt hier nicht, der Ausschluss betrifft Betriebe bei-

der Sortimentskategorien gleichermaßen. Nur Kioske u. ä. Kleinstbetriebe sollen im Interesse der im Gebiet beschäftigten oder sich dort aufhaltenden Personen zulässig sein.

Der generelle Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels im festgesetzten Gewerbegebiet geht über die in diesem Bebauungsplan getroffene Regelung für faktische Gewerbegebiete, die nach § 34 Abs. 2 i V. m. § 8 BauNVO zu beurteilen sind, hinaus (vgl. dazu die Synopse im Kapitel 8). Im faktischen Gewerbegebiet ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (ohne zentrenrelevantes Nebensortiment) uneingeschränkt zulässig. Der durch Festsetzung TF 8.1 vorgenommene generelle Ausschluss von allen Einzelhandelsbetrieben ist aus folgenden Gründen gerechtfertigt: Die Stadt Nauen hat mit der Festsetzung von rechtsverbindlichen B-Plänen für bestimmte Gewerbegebiete (und auch für bestimmte Industriegebiete) eine ausdrückliche Entscheidung dafür getroffen, dass diese Gebiete für das klassische produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen sollen. Durch den hier vorgenommenen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (bis auf Kioske usw.) wird diese städtebauliche Zielsetzung unterstützt.

Für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sprechen im Übrigen folgende Argumente:

- Die Flächen liegen dezentral am Rande des Stadtgebiets;
- zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden;
- bislang sind dort keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden.

Die Festsetzung 8.1 unterstützt zum einen die Beschränkung des Einzelhandels auf die zentralen Lagen. Zum anderen zielt der generelle Einzelhandelsausschluss auf die Wahrung des Gebietscharakters von Gewerbegebieten: Gewerbegebiete sollen primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten werden. Dazu ist anzumerken, dass es im vorliegenden Fall nicht notwendig ist, weitere flankierende Nutzungsausschlüsse in den Gewerbegebieten vorzunehmen, um den Gebietscharakter zu wahren.

Der sogenannte **Annex-Handel** mit selbst produzierten oder verarbeiteten Waren und Tankstellenshops sollen allerdings in den Nauener Gewerbegebieten zulässig bleiben, da von ihnen keine städtebaulich relevanten Gefahren ausgehen. Daher wurden die Absätze 3 und 4 der TF 7 festgesetzt.

Über die TF 8.1 Abs. 3 soll es Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden, ihre Produkte direkt am Ort der Leistung zu verkaufen, auch wenn diese als zentrenrelevant einzustufen sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben aller Art ist dabei an die Bedingung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche geknüpft. Die inhaltlichen Anforderungen an den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang sowie an die Unterordnung der Verkaufsfläche sind in der Begründung zur textlichen Festsetzung 4 erläutert.

In der TF 8.1 Abs. 3 wird für die Annex-Betriebe lediglich eine ausnahmsweise Zulässigkeit eröffnet. Somit bleibt auch bei solchen Vorhaben jede Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auf die Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt durch eine unangemessene Häufung oder den ungewöhnlichen Umfang von Annex-Verkaufsstätten.

Für **Tankstellenshops** wird folgende Regelung getroffen:

Bei der Betrachtung der durch TF 8.1 Abs. 1 eingeschränkten Gewerbegebiete ergibt sich lediglich für das im Teilgebiet A 5.2 (BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“) gelegene Gewerbegebiet ein

Regelungserfordernis. Im Teilgebiet A 5.2 sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Zuckerfabrik“ Tankstellen bauplanungsrechtlich zulässig und die Eigenart des Gebiets lässt die Ansiedlung einer Tankstelle durchaus zu. Daher trifft TF 8.1 Abs. 4 analog zur Festsetzung TF 5 eine Sonderregelung für sogenannte Tankstellenshops. Sie sind ausnahmsweise zulässig. Tankstellenshops heutigen Typs sind regelmäßig als eigenständige Verkaufsstätten zu beurteilen; sie wären daher ohne Sonderregelung durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet gemäß TF 8.1 Abs. 1 unzulässig.³¹

▪ **Abwägung Teilgebiet A 5.2 (BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“)**

Wie oben bereits erwähnt wurde, wurde mit dem Bebauungsplan BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ das umfangreiche Gelände der ehemals größten Zuckerfabrik Europas südlich der Bahntrasse im Osten der Stadt überplant. Der Plan enthält Mischgebiete sowie Gewerbe- und Industrieflächen. Für die Gewerbeflächen setzt er fest, dass im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 4) die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber) unzulässig sind. Ebenfalls unzulässig sind dort die Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der „Abstandsleitlinie“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995. Weitergehende Einschränkungen der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen erfolgten bislang nicht. Dementsprechend waren Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet bislang grundsätzlich zulässig. Für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt nachteilige Ansiedlungen des Einzelhandels auf diesem großen Gelände konnten nicht ausgeschlossen werden. Daher wird der Bebauungsplan BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ wie vorgesehen geändert.

▪ **Abwägung Teilgebiet B 4 (BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“)**

Der oben bereits erläuterte Bebauungsplan BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ mit seinen Festsetzungen für ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet setzte für das Gewerbegebiet bisher fest, dass von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen nur Tankstellen, soweit sie nicht der betriebsinternen Versorgung dienen, unzulässig sind. Weiterhin sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (also Vergnügungstätten) unzulässig. Einzelhandelsbetriebe waren dagegen bislang grundsätzlich zulässig. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ wie oben geschildert eingeschränkt.

Begründung zu TF 8.2:

Die textliche Festsetzung 8.2 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2 und 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“ im rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebiet „Nauen-Ost“ (BP NAU 003/92-Ä).

Das Gewerbegebiet Nauen-Ost wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als ergänzender Einzelhandelsstandort ausgewiesen. Auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen soll es Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht

³¹ Die ausführliche Erläuterung, warum sog. Tankstellenshops durch den Einzelhandelsausschluss erfasst werden, ist der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

werden, sich auf den bislang ungenutzten Flächen in diesem Gewerbegebiet anzusiedeln. Bereits heute sind im Gewerbegebiet Nauen-Ost eine Vielzahl von Handelsbetrieben – insbesondere Betriebe der Automobilbranche – ansässig.

Der Bebauungsplan BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ trifft bislang keine Festsetzungen, die eine Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bewirken. Zu berücksichtigen ist lediglich, dass im gegliederten GE 3 und GE 4 ausschließlich die Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zulässig ist; dazu gehören auch Einzelhandelsbetriebe. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen bestimmt die Festsetzung 8.2 daher, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie kein zentrenrelevantes Kernsortiment führen und das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt ist. Die Beschränkung soll sich nicht auf Kioske u. ä. Kleinstbetriebe erstrecken; diese sollen zur Versorgung der im Gebiet beschäftigten Personen regelmäßig zulässig sein.

Die Festsetzung 8.2 trägt zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs bei, indem zentrenrelevanter Einzelhandel im Gewerbegebiet nur als Randsortiment oder in Form von nicht zentrenschädlichen Kiosken u. ä. Kleinstbetrieben zulässig ist. Sie berücksichtigt dabei zugleich die Funktion des ergänzenden Einzelhandelsstandorts und trägt zu dessen Entwicklung bei.

Weiterhin ist es nicht beabsichtigt, den so genannten Annex-Handel und Tankstellenshops im Gewerbegebiet in ungerechtfertigter Art und Weise zu beschränken. Daher wurden die Absätze 4 und 5 aufgenommen.

Zugunsten der Zulässigkeit von Tankstellenshops wird – analog zur Festsetzung TF 5 – die Sonderregelung des Absatzes 5 aufgenommen: Tankstellenshops heutigen Typs sind regelmäßig als eigenständige Verkaufsstätten zu beurteilen und daher durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet gemäß Absatz 1 der Festsetzung 8.2 betroffen.³²

Für das Teilgebiet A 6 besteht insoweit ein Regelungserfordernis. Aufgrund mehrerer Änderungsverfahren ist nicht eindeutig nachvollziehbar, ob Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ ausgeschlossen sein sollen oder nicht; die Eigenart des Gebiets lässt die Ansiedlung einer Tankstelle nicht von vornherein als untunlich erscheinen. Deshalb wird die übliche Regelung über die Zulässigkeit von Tankstellenshops getroffen.

Insgesamt heißt dies, dass es erforderlich und abwägungsgerecht ist, den Bebauungsplan BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ im Sinne der generell angewendeten Systematik des Bebauungsplans „Einzelhandel“ zu ändern bzw. zu ergänzen.

Hinweis: Im Gewerbegebiet sind ein nicht großflächiger Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriemarkt ansässig. Deren planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch TF 8.2 eingeschränkt: Die ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes ist jedoch eine Nachnutzung der baulichen Anlagen durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Waren im gegebenen Umfang nicht mehr zulässig.

³² Die ausführliche Erläuterung, warum sog. Tankstellenshops durch den Einzelhandelsausschluss erfasst werden, ist der Begründung zur textlichen Festsetzung 5 dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

9.2.5 Festsetzungen zur Ergänzung oder Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Industriegebieten (GI)

TF 9 Regelungen für festgesetzte Industriegebiete (GI)

- (1) In den Teilgebieten A 5.2 und A 6 wird im Industriegebiet die **regelmäßige** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben **ausgeschlossen**.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind **regelmäßig** zulässig.
- (3) In den Teilgebieten A 5.2 und A 6 sind im Industriegebiet an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) **ausnahmsweise** zulässig, wenn
 - sie in einem **unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb** stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (4) In den Teilgebieten A 5.2 und A 6 sind im Industriegebiet **Tankstellenshops ausnahmsweise** zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 9 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung von Grundsatz 1 und Grundsatz 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“ in rechtsverbindlich festgesetzten Industriegebieten. Grundsatz 1 und Grundsatz 5 lauten:

- Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Altstadt konzentriert werden.
- Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein.

Industriegebiete (GI) dienen nach der BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben; dabei sind vorwiegend solche Betriebe anzusiedeln, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe als sogenannte „*Gewerbebetriebe aller Art*“ zwar allgemein zulässig; sie gehören aber nicht zu den bevorzugt im GI anzusiedelnden Betrieben, da sie auch in anderen Baugebieten zulässig sind. Der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den festgesetzten Industriegebieten stehen auch die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen entgegen. Denn die Stadt Nauen will Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich beschränken und ihre Industriegebiete für Handwerksbetriebe und produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbebetriebe verwendet wissen.

Festsetzung 9 bestimmt daher, dass Einzelhandelsbetriebe im Industriegebiet nicht zulässig sind. Eine Unterscheidung zwischen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten und Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt nicht. Der Ausschluss betrifft Betriebe beider Sorti-

mentskategorien gleichermaßen. Lediglich Kioske u. ä. Kleinstbetriebe sind von der Beschränkung ausgeschlossen; dies geschieht im Interesse der im Gebiet beschäftigten Personen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich im Industriegebiet ebenso wie in bestimmten Gewerbegebieten:

Die Stadt Nauen hat mit der Festsetzung von rechtverbindlichen B-Plänen für bestimmte Industriegebiete eine ausdrückliche Entscheidung dafür getroffen, dass diese Gebiete für das klassische produzierende Gewerbe und die Industrie zur Verfügung stehen sollen. Durch den hier vorgenommenen generellen Ausschluss von größeren Einzelhandelsbetrieben wird diese städtebauliche Zielsetzung unterstützt.

Für den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sprechen ebenso wie in den oben abgehandelten Gewerbegebieten auch die folgenden Argumente:

- Die Flächen liegen dezentral am Stadtrand;
- zusätzlicher Zielverkehr als Folge von Einzelhandelsnutzungen soll vermieden werden;
- bislang sind keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorhanden.

Die Festsetzung 9 unterstützt zum einen die Beschränkung des Einzelhandels auf die zentralen Lagen. Zum anderen dient der generelle Einzelhandelsausschluss der Wahrung des Gebietscharakters von Industriegebieten: Das Industriegebiet soll primär dem produzierenden und artverwandten Gewerbe vorbehalten werden. Nur der sogenannte Annex-Handel und Tankstellenshops werden entsprechend der Systematik dieses Plans im Wege der Ausnahme zugelassen.

Mit der Festsetzung 9 werden die Bebauungspläne

- BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ (Teilgebiet A 5.2)
- BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ (Teilgebiet A 6)

geändert. Die Änderung wird nachfolgend für jeden der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne einzeln abgewogen.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 5.2 (BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“)**

Der oben bereits charakterisierte Bebauungsplan BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ setzt fest, dass im Industriegebiet (G1e) Anlagen der Abstandsklassen I – V³³ nicht zulässig sind. Weitere Einschränkungen der gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hauptnutzungen erfolgen nicht. Im Industriegebiet (G1e) sind Einzelhandelsbetriebe daher bislang grundsätzlich zulässig. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen mit zentrenrelevanten Sortimenten würde die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigen. Zur Umsetzung der diesbezüglichen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen wird der Bebauungsplan BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ durch die Festsetzung 9 dieses Bebauungsplans geändert.

▪ **Abwägung Teilgebiet A 6 (BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“)**

Der Bebauungsplan BP NAU 003/92-Ä „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ stellt Flächen in seinem Geltungsbereich als Industriegebiet (§ 9 BauNVO) dar. Weitere Festsetzungen

³³ Entsprechend der „Abstandsleitlinie“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995.

zur Art der Nutzung werden nicht getroffen. Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe daher bislang grundsätzlich zulässig. Zur Vermeidung unerwünschter Entwicklungen zum Nachteil des zentralen Versorgungsbereichs sowie zwecks Umsetzung der damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Nauen wird der Bebauungsplan BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ durch die Festsetzung 9 dieses Bebauungsplans wie oben beschrieben geändert.

9.2.6 Aufhebung und Ergänzung von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans BP 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“

TF 10 Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Teilgebiet A 5.1

- (1) Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.5 des rechtsverbindlichen B-Plans BP 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ werden aufgehoben; an ihre Stelle treten die Bestimmungen der Absätze 2 bis 7.
- (2) Im Teilgebiet A 5.1 wird im Mischgebiet und im Gewerbegebiet die **regelmäßige** Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben **ausgeschlossen**. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.
- (3) Im Teilgebiet A 5.1 sind im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment, aber einem zentrenrelevanten **Randsortiment, regelmäßig** zulässig, sofern das gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt.
- (4) Im Teilgebiet A 5.1 sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, die der Versorgung des Gebietes dienen, **ausnahmsweise** zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.
- (5) Die Bestimmungen des Abs. 2 und 4 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.
- (6) Im Teilgebiet A 5.1 sind im Mischgebiet und im Gewerbegebiet an den Endverbraucher gerichtete **Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben** (einschließlich Handwerksbetrieben) mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten **ausnahmsweise** zulässig, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
 - deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.
- (7) Im Teilgebiet A 5.1 sind im Gewerbegebiet **Tankstellenshops** mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten **ausnahmsweise** zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 10 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Grundsätze 1, 2, 4 und 5 des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Nauen“ im rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebiet sowie rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebiet im Teilgebiet A 5.1. Für die durch den Bebauungsplan BP NAU 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ festgesetzten Baugebiete ist es aus Gründen der Gleichbehandlung erforderlich, eine dem angewendeten Regelungssystem entsprechende Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Der Bebauungsplan BP NAU 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ enthielt bislang nachfolgende textliche Festsetzungen:

„1.1 Im Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die 700 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten, dabei darf die Gesamtverkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreiten.“

„1.5 Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe (z. B. Kfz-Werkstätten) oder in Form von Bau- und Hobbymärkten, Gartencenter und Möbelhandel zulässig.“

Die soeben zitierte Festsetzung 1.1 dürfte ohnehin rechtlich unwirksam sein, da die Rechtsgrundlage für die hier beabsichtigte Nutzungskontingentierung fehlt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 3.4.2008 klargestellt, dass baugebietsbezogene, vorhaben-unabhängige Verkaufsflächenobergrenzen nicht festgesetzt werden können.³⁴

Die Festsetzung 1.1 des Bebauungsplans „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ wird daher klarstellend aufgehoben; an ihre Stelle treten die strategisch ausgerichteten Bestimmungen der TF 10 Abs. 2 bis 6.

Die Bestimmungen der Absätze 2 bis 6 stehen dabei in Einklang mit den Zielstellungen des geänderten rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Dort heißt es in der Begründung zur Art der baulichen Nutzung: *„Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, daß sich das am Stadtrand befindliche Gewerbegebiet zu einem umfassenden Einzelhandelsstandort zum Nachteil der Innenstadt entwickelt. Andererseits soll Einzelhandel in Branchen mit größerem Platzbedarf und stärkerem Lieferverkehr zulässig sein. Für das Mischgebiet wird aus den gleichen städtebaulichen Gründen eine Begrenzung auf maximal 700 m² Verkaufsfläche festgesetzt, die zwar die Wohngebietsnahversorgung ermöglicht, jedoch raumbedeutsame Einkaufsstätten ausschließt.“*

Im Ergebnis führen die Absätze 2 bis 6 zu einer grundsätzlichen materiellen Gleichheit in den rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebieten: die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet des Teilgebiets A 5.1 entspricht der in den Mischgebieten der Teilgebiete BP NAU 20/94 „Scheunenweg“ (Teilgebiet A 4.1), BP NAU 0030/96 „Lietzow Platz“ (Teilgebiet A 4.2), BP NAU 0029/96 „Zuckerfabrik“ (Teilgebiet A 5.2), BP NAU 0031/96-1 „Am Schlangengraben“ (Teilgebiet B 3), BP NAU 0016/93 „Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“ (Teilgebiet B 4).

Die Beschränkung des Einzelhandels im Mischgebiet des Teilgebiets A 5.1 (BP NAU 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“) begründet sich analog zu den Beschränkungen der textlichen Festsetzung 7; auf die jeweils dort aufgeführte Begründung wird verwiesen.

³⁴ Dazu ausführlich BVerwG, Urteile vom 3.4.2008 - 4 CN 3/07 sowie 4 CN 4/07. juris-Volltext.

Hinweis: Im Mischgebiet ist ein Lebensmittelmarkt nebst separatem Getränkemarkt ansässig. Deren planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch TF 10 eingeschränkt: Die ausgeübte Nutzung genießt Bestandsschutz. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes ist jedoch eine Nachnutzung der baulichen Anlage durch einen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Waren nur unter der Voraussetzung, dass dieser ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment sowie ggf. in Ergänzung dazu auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche sonstige Sortimente als Randsortiment anbietet, ausnahmsweise zulässig.

Auf der Grundlage der Festsetzung zu 1.5 des Bebauungsplans BP NAU 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ wäre der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet weitreichender als es mit dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ beabsichtigt ist. Nach Prüfung der Sachlage und der Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist eine Änderung der Bestimmungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich sinnvoll.

Die Festsetzung 1.5 des Bebauungsplans „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ wird daher aufgehoben; an ihre Stelle treten die strategisch ausgerichteten Bestimmungen der TF 10 Abs. 2 bis 7.

Im Ergebnis führen die Absätze 2 bis 7 zu einer materiellen Gleichheit im Gewerbegebiet: die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet des Teilgebiets A 5.1 entspricht der im Gewerbegebiet des nahegelegenen Teilgebiets A 6.

Die beschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß den Absätzen 2 bis 7 ist städtebaulich sinnvoll; ein vollständiger Ausschluss des Einzelhandels im Gewerbegebiet wird nicht für erforderlich erachtet. Das Teilgebiet A 5.1 verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung, die bestehende Nutzungsstruktur ist bereits durch Einzelhandelsnutzungen geprägt; zudem liegt das Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft von durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Gewerbegebietsflächen. Auch das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ sieht an dieser Stelle keinen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben vor. Zudem unterstützen bereits die Zielstellungen des geänderten rechtsverbindlichen Bebauungsplans die durch Absätze 2 bis 7 getroffenen Bestimmungen (siehe Zitat oben).

Die Bestimmungen der textlichen Festsetzung 10 stehen im Einklang mit den Zielstellungen des geänderten rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Die Änderung des Bebauungsplans BP NAU 0008/93 „ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“ ist daher abwägungsgerecht.

9.3 Nachrichtliche Übernahmen

- keine -

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich gemäß BbgDSchG geschützte Objekte und Anlagen (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht zum Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“). Weiterhin grenzen an das Plangebiet planfestgestellte Anlagen im Sinne von § 38 BauGB an. Aufgrund der strategischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans auf die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind nachrichtliche Übernahmen jedoch nicht erforderlich.

Mit der nachfolgenden Synopse wird das hier vorgestellte Regelungsgefüge noch einmal zusammengefasst: Den Regelungen für die faktischen Baugebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO werden die Regelungen für die festgesetzten Baugebiete gegen-

übergestellt. Dabei wird die angestrebte und weitgehend erreichte Vergleichbarkeit des Regelungsergebnisses deutlich.

9.4 Synopse der Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
<p>§ 34 Abs. 1 BauGB (ohne Anwendbarkeit von § 34 Abs. 2 BauNVO)</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u> 1. Grundsätzlich gilt: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) regelmäßig unzulässig.</p> <p><u>Regelmäßig zulässig</u> 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; ▪ Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Andere nicht großflächige Läden zur Nahversorgung (bis max. 800 m² Verkaufsfläche) sind unter der Voraussetzung, dass ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) als Kernsortiment angeboten werden, ausnahmsweise zulässig. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>4. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb aus-</p>	<p>2 (1)</p> <p>2 (2)</p> <p>2 (3)</p> <p>3</p> <p>4</p>	<p>Keine Entsprechung</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
	nahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten. 5. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.	5			
§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO (faktisches WR)	Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im faktischen WR. Es gelten allein die Vorschriften des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO; demnach sind die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.	-	Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO	Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im WR. Es gelten allein die Vorschriften des § 3 Abs. 3 BauNVO; demnach sind die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.	-
§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO (faktisches WA)	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. Als Folge des Ausschlusses der zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind im faktischen WA die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht mehr regelmäßig zulässig.</p> <p><u>Regelmäßig zulässig</u></p> <p>2. Regelmäßig zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops.</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u></p> <p>3. Ausnahmsweise zulässig sind die zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), nur unter der Voraussetzung, dass ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) als Kernsortimentangeboten werden. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der</p>	<p>2 (1)</p> <p>2 (3)</p> <p>3</p>	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. Im WA sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht mehr regelmäßig zulässig.</p> <p><u>Regelmäßig zulässig</u></p> <p>2. Regelmäßig zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und.</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u></p> <p>3. Andere Läden, die zur Versorgung des Gebiets dienen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p>	<p>6 (1)</p> <p>6 (3)</p> <p>6 (2)</p>

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
	<p>Verkaufsfläche zulässig.</p> <p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>4. Ausnahmeregelungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops bestehen nicht, da nicht für regelungsbedürftig erachtet: Aus den rechtsverbindlichen B-Plänen lässt sich der planerische Wille der Gemeinde ableiten, dass die nur ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ im WA grundsätzlich nicht zulässig sein sollen. Sofern im Einzelfall davon abgewichen werden soll, besteht die Möglichkeit Tankstellenshops über § 31 BauGB zuzulassen.</p> <p>5. Ausnahmereglungen für den sog. Annex-Handel bestehen nicht, da nicht regelungsbedürftig: Verkaufsstätten von den im faktischen WA nur ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sind i. d. R. nicht als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb, sondern als unselbstständige Verkaufsstätte zu werten.</p> <p>6. Im faktischen WA sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig, da diese nicht der Versorgung des Gebiets i. S. v. § 4 BauNVO dienen; eine Regelung über die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente ist insofern nicht erforderlich.</p>	-		<p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>4. Ausnahmeregelungen für Tankstellenshops werden nicht getroffen; alle geänderten B-Pläne schließen bereits die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen aus.</p> <p>5. Ausnahmereglungen für den sog. Annex-Handel bestehen nicht, da nicht regelungsbedürftig: Verkaufsstätten von den im WA nur ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sind i. d. R. nicht als eigenständiger Einzelhandelsbetrieb, sondern als unselbstständige Verkaufsstätte zu werten.</p> <p>6. Im WA sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in aller Regel nicht zulässig, da diese Betriebe in der Regel nicht der Versorgung des Gebiets i. S. v. § 4 BauNVO dienen würden; eine Regelung über die Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente ist insofern nicht erforderlich.</p>	-
<p>§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO (faktisches MD)</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. Im MD sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment regelmäßig nicht zulässig.</p>	2 (1)	<p>Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO</p>	<p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>Der B-Plan „Einzelhandel“ kann keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im MD treffen: Keiner</p>	-

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
	<p><u>Regelmäßig zulässig</u></p> <p>2. Von der Beschränkung sind ausgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; ▪ Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. <p><u>Ausnahmsweise zulässig:</u></p> <p>3. Andere nicht großflächige Läden, die zur Versorgung des Gebiets dienen (> 100 m², bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) als Kernsortiment anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>4. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p> <p>5. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p>	<p>2 (2)</p> <p>2 (3)</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>		<p>der rechtsverbindlichen B-Pläne der Stadt Nauener setzt ein MD fest.</p>	
<p>§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO (faktisches MI)</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. Im faktischen MI sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment regelmäßig unzulässig.</p>	<p>2 (1)</p>	<p>Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe regelmäßig unzulässig.</p>	<p>7 (1)</p> <p>10 (2)</p>

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
	<p><u>Regelmäßig zulässig</u></p> <p>2. Von der Beschränkung sind ausgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; ▪ Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u></p> <p>3. Andere nicht großflächige Läden, die zur Versorgung des Gebiets dienen (bis max. 800 m² Verkaufsfläche), sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) als Kernsortiment anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>4. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p> <p>5. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p>	<p>2 (2)</p> <p>2 (3)</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p>		<p><u>Regelmäßig zulässig:</u></p> <p>2. Von der Beschränkung sind ausgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ohne zentrenrelevantes Randsortiment; ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; ▪ Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind</u></p> <p>4. Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung des Gebiets dienen, sofern diese ausschließlich nahversorgungsrelevante Waren (gemäß „Nauener Sortimentsliste“) als Kernsortiment anbieten. Das Angebot ergänzende Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>5. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise auch zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p>	<p>7 (1) 10 (2)</p> <p>7 (2) 10 (3)</p> <p>7 (4) 10 (5)</p> <p>7 (3) 10 (4)</p> <p>7 (5) 10 (6)</p>

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
				<p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellshops in den rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebieten. Lediglich im B-Plan 20/94 „Scheunenweg“ wären Tankstellen gemäß den Festsetzungen zulässig; die Eigenart des Gebiets lässt jedoch eine derartige Nutzung ausschließen.</p>	-
<p>§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO (faktisches MK)</p>	<p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>Faktische MK liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im faktischen MK. Lediglich der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ wäre gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 7 BauNVO zu beurteilen. Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des B-Plans; zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs besteht kein Regelungserfordernis die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu beschränken.</p>	-	<p>Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO</p>	<p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im MK. Keiner der geänderten B-Pläne setzt ein MK fest. Lediglich im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ sind MK-Flächen durch B-Plan festgesetzt; die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans</p>	-
<p>§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO (faktisches GE)</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. Im faktischen GE sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment regelmäßig unzulässig.</p> <p><u>Regelmäßig zulässig</u></p> <p>2. Von der Beschränkung sind ausgenommen:</p>	2 (1)	<p>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u></p> <p>1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe regelmäßig unzulässig.</p>	8.1 (1) 8.2 (1) 10 (2)

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; ▪ Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u></p> <p>3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p> <p>4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p> <p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: Diese sollen im Gewerbegebiet nicht zulässig sein.</p>	<p>2 (2)</p> <p>2 (3)</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>-</p>		<p><u>Regelmäßig zulässig</u></p> <p>2. Regelmäßig zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops.</p> <p>3. In <u>bestimmten</u> Gewerbegebieten zudem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ohne zentrenrelevantes Randsortiment; ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u></p> <p>3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel), die ihre Produkte im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb anbieten, sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p>4. In <u>bestimmten</u> Gewerbegebieten sind Tankstellenshops im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>Nicht regelungsbedürftig</u></p> <p>Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: diese sollen im Gewerbegebiet nicht zulässig sein.</p>	<p>8.1 (2)</p> <p>8.2 (3)</p> <p>10 (5)</p> <p>8.2 (1)</p> <p>10 (2)</p> <p>8.2 (2)</p> <p>10 (3)</p> <p>8.1 (3)</p> <p>8.2 (4)</p> <p>10 (6)</p> <p>8.1 (4)</p> <p>8.2 (5)</p> <p>10 (7)</p> <p>-</p>

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
<p>§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO (faktisches GI)</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u> 1. Im faktischen GI sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment regelmäßig unzulässig.</p> <p><u>Regelmäßig zulässig</u> 2. Von der Beschränkung sind ausgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment mit einem zentrenrelevanten Randsortiment auf max. 10 % der Verkaufsfläche; ▪ Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops. <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) dürfen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p> <p>4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb dürfen Tankstellenshops ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente anbieten.</p> <p><u>Nicht regelungsbedürftig</u> Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: diese sollen im Industriegebiet nicht zulässig sein.</p>	<p>2 (1)</p> <p>2 (2)</p> <p>2 (3)</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>-</p>	<p>Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO</p>	<p><u>Regelmäßig unzulässig</u> 1. In den Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe regelmäßig unzulässig.</p> <p><u>Regelmäßig zulässig</u> 2. Regelmäßig zulässig sind lediglich Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Backshops</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> 3. Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben o. a. Gewerbebetrieben (sog. Annex-Handel) sind im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ausnahmsweise zulässig.</p> <p>4. Im Zusammenhang mit einem Tankstellenbetrieb sind Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>Nicht regelungsbedürftig</u> Ausnahmen für Betriebe der Nahversorgung bestehen nicht: diese sollen im Industriegebiet nicht zulässig sein.</p> <p>Auch Ausnahmen für Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment bestehen nicht. In den <u>festgesetzten</u> GI sollen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sein. Ausnahmen sollen nur für den Annex-Handel, Tankstellenshops sowie Kioske u. ä. Betriebe bestehen.</p>	<p>9 (1)</p> <p>9 (2)</p> <p>9 (3)</p> <p>9 (4)</p> <p>-</p>

Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF	Festgesetzte Baugebiete	Vorgaben zur Zulässigkeit der Unterarten von Einzelhandelsbetrieben	Festgesetzt durch TF
		-	Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO	<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im SO gemäß § 10 BauNVO. Keiner der rechtsverbindlichen B-Pläne der Stadt Nauen setzt ein MK fest; in dieser Baugebietskategorie besteht zudem kein Regelungserfordernis.	-
			Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO	<u>Nicht regelungsbedürftig</u> Der B-Plan „Einzelhandel“ trifft keine Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in sonstigen Sondergebieten. An den Geltungsbereich grenzen rechtsverbindliche B-Pläne, die ein SO „Einzelhandel“ festsetzen; die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen stehen im Einklang mit den Zielen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“; insofern besteht kein Regelungserfordernis.	-

D. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

10.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 02.04.2009 in der Stadt Nauen. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden der Bebauungsplan „Einzelhandel“ sowie das sich parallel in Erarbeitung befindliche „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ vorgestellt. Darüber hinaus lagen die Unterlagen zum Bebauungsplan „Einzelhandel“ sowie die Kurzfassung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ in der Zeit vom 01.04.2009 bis einschließlich 30.04.2009 öffentlich aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2009 durch die Stadt Nauen. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 26.03.2009 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensakten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden einschließlich der umliegenden Mittelzentren. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

10.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 30.07.2009 bis einschließlich 31.08.2009 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen Nr. 6 vom 22.07.2009 von der Auslegung unterrichtet. Die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Entwurf des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ wurden ebenfalls öffentlich ausgelegt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

10.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Es wurden 44 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände angeschrieben. Davon haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Nr.³⁵	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
1	Wasser- und Abwasserverband Havelland
5	Der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht des Landes Brandenburg beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Berlin
7	Deutsche Post Real Estate Germany, Region Ost
12	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Brieselang
16	Grundstücks- und Vermögensdienst Brandenburg
17	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung
18	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Abt. Naturschutz
20	Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V.
21	Kreisverband der Gartenfreunde Nauen e.V.
27	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Niederlassung Brandenburg/Berlin
28	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Abt. 4 Verkehr
29	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
33	Gemeinde Brieselang
34	Gemeinde Schönwalde-Glien, Schönwalde- Siedlung
35	Gemeinde Oberkrämer
36	Stadt Kremmen
37	Amt Fehrbellin
38	Amt Friesack
39	Amt Nennhausen
40	Amt Beetzsee, Amtsdirektorin Frau Hein
43	Gemeinde Wustermark

³⁵ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan „Einzelhandel“.

Die nachfolgend benannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eine **Stellungnahme zum B-Plan abgeben**:

Nr. ³⁶	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
2	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung West, Hauptsitz Potsdam
3	Brandenburgisches Landesamt für Bauen und Verkehr
4	DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement
6	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
8	E.ON e.dis AG, Regionalbereich Oberhavelland, Standort Falkensee
9	Vattenfall Europe Transmission GmbH, Abt. T-AR Regionalmanagement
10	EMB vertreten durch WIG-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurleistung mbH
11	VNG- Verbundnetz Gas AG für GDMcom mbH
13	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, OT Wünsdorf
14	Bundesvermögensamt Potsdam
15	TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin / Brandenburg
19	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, RW 5 und RW 7
22	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
23	Landkreis Havelland Bauordnungsamt, SG Bauleitplanung / Verkehr / Techn. Infrastruktur
24	Industrie- und Handelskammer
25	Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. (HBB), Abt- Landesplanung
26	Kreishandwerkerschaft Nauen
30	Gemeinsame Landesplanungsabteilung
31	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
32	Landesamt für Soziales und Versorgung
41	Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI, Stadtplanungsamt
42	Stadt Ketzin
44	Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich HVL

³⁶ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan „Einzelhandel“.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft. Die abgegebenen Stellungnahmen gaben Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern bzw. zu ergänzen. Die textlichen Festsetzungen wurden z. T. redaktionell klargestellt, geändert oder ergänzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Rücksicht auf die Stellungnahmen zu einzelnen Punkten verdeutlicht oder ergänzt. Die Begründung wurde ebenfalls hinsichtlich der geänderten oder ergänzten Festsetzungen angepasst. Das Ergebnis der Abwägung ist im Einzelnen dem Abwägungsprotokoll zu entnehmen, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt wurde. Dies ist hier Fall.

10.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 21.01.2010 bis einschließlich 22.02.2010 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nauen Nr. 1 vom 13.01.2010 von der Auslegung unterrichtet. Die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Entwurf des „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ (Stand Januar 2010) wurden ebenfalls öffentlich ausgelegt. Es gingen erneut keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

10.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.01.2010 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und erneut um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Es wurden die 44 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände angeschrieben, die bereits im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurden. Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände haben im Rahmen der erneuten Beteiligung **keine Stellungnahme** abgegeben:

Nr. ³⁷	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
1	Wasser- und Abwasserverband Havelland
6	Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH
7	Deutsche Post Real Estate Germany, Region Ost
8	E.ON e.dis AG, Regionalbereich Oberhavelland Standort Falkensee
10	EMB vertreten durch WIG-Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurleistung mbH

³⁷ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan „Einzelhandel“.

Nr. ³⁷	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
15	TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin / Brandenburg
16	Grundstücks- und Vermögensdienst Brandenburg
17	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung
18	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West Abt. Naturschutz
20	Landesverband Brandenburg der Gartenfreunde e.V.
21	Kreisverband der Gartenfreunde Nauen e.V.
27	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Niederlassung Brandenburg/Berlin
29	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
33	Gemeinde Brieselang
34	Gemeinde Schönwalde-Glien, Schönwalde- Siedlung
35	Gemeinde Oberkrämer
38	Amt Friesack
39	Amt Nennhausen
40	Amt Beetzsee
41	Stadt Brandenburg an der Havel, Fachbereich VI Stadtplanungsamt
42	Stadt Ketzin
43	Gemeinde Wustermark
44	Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich HVL

Die nachfolgend benannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der erneuten Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eine **Stellungnahme zum B-Plan abgegeben**:

Nr. ³⁸	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
2	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung West Hauptsitz Potsdam
3	Brandenburgisches Landesamt für Bauen und Verkehr
4	DB Service Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin Liegenschaftsmanagement
5	Der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht des Landes Brandenburg beim Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Berlin
9	Vattenfall Europe Transmission GmbH neue Firmenbezeichnung: 50 Hertz Transmission
11	VNG- Verbundnetz Gas AG

³⁸ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan „Einzelhandel“.

Nr. ³⁸	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
12	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege Außenstelle Brieselang
13	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
19	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West RW 5 und RW 7
22	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
23	Landkreis Havelland Bauordnungsamt, SG Bauleitplanung / Verkehr / Techn. Infrastruktur
24	Industrie- und Handelskammer Potsdam
25	Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. (HBB), Abt. Landesplanung
26	Kreishandwerkerschaft Nauen
28	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Abt. 4 Verkehr
30	Gemeinsame Landesplanungsabteilung
31	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
32	Landesamt für Soziales und Versorgung
36	Stadt Kremmen
37	Gemeinde Fehrbellin

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Stellungnahmen gaben keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Rücksicht auf die Stellungnahmen mit Hinweisen zum Entwurf zu einzelnen Punkten ergänzt oder korrigiert. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

11. Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planaufstellung ist es notwendig, sich mit den Auswirkungen des Bebauungsplans auseinanderzusetzen. Obwohl das Spektrum der Festsetzungen thematisch sehr beschränkt ist, ist davon auszugehen, dass vielfältige Folgewirkungen entstehen. Zu betrachten sind daher die Auswirkungen auf:

- die Stadtstruktur und deren Entwicklungen,
- die Umwelt,
- soziale Aspekte,
- wirtschaftliche Effekte und
- planungsrechtliche sowie planungsschadensrechtliche Folgen.

Von besonderem Augenmerk ist insbesondere die Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen und planungsschadensrechtlichen Aspekten. Die Folgen für die Umwelt wurden bereits gesondert im Umweltbericht erörtert.

11.1 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erwarten. Allerdings übt der Bebauungsplan mittel- und langfristig Einfluss auf die Entwicklung der gesamtstädtischen Strukturen aus: Durch die räumliche Beschränkung der Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird die Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Nauen“ unterstützt. Der Versorgungsbereich grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Somit übt der Bebauungsplan wesentlichen Einfluss auch auf die Entwicklung von Flächen außerhalb seines Geltungsbereichs aus.

Durch die räumliche Beschränkung der Standorte des (zentrenrelevanten) Einzelhandels sollen nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Mit der Konzentration auf integrierte, bereits vorhandene Standorte soll die Innenentwicklung der Stadt Nauen unterstützt,
- die Zersiedlung und der erhöhte Flächenverbrauch durch Neuansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte soll verhindert,
- eine geordnete Entwicklung der städtebaulichen Strukturen vorbereitet werden, um eine kompakte Stadtstruktur zu erhalten,
- dem Leerstand in zentralen Lagen vorgebeugt,
- die Zentren- und Versorgungsstrukturen langfristig gesichert und
- insbesondere die Altstadt als belebtes Zentrum gestärkt werden.

Durch den vollständigen Ausschluss bzw. durch die Beschränkungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- und Industriegebiet wird gewährleistet, dass die entsprechenden Gebiete auch langfristig den typischen Charakter von Gewerbeflächen wahren, sie bleiben produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.

11.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine ausführliche Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

11.3 Soziale Auswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt ebenfalls die Berücksichtigung der sozialen Auswirkungen. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden hinsichtlich des Schutzgutes Mensch analysiert. Aus den Darstellungen des Umweltberichts wird deutlich, dass die Planung positiv zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt. Indem die Versorgung durch den zentralen Versorgungsbereich langfristig gesichert werden soll, trägt der Bebauungsplan dazu bei, eine weitgehend fußläufige Versorgung der Bevölkerung planungsrechtlich zu sichern. Es ist

hervorzuheben, dass die Stadt Nauen bei der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs und der ergänzenden Einzelhandelsstandorte durchgehend berücksichtigt hat, dass die ausgewiesenen Bereiche mit dem ÖPNV erreichbar sind. Die Planung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des nicht motorisierten Personenkreises.

11.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der räumlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nimmt die Planung keinen gezielten Einfluss auf den freien Wettbewerb. Sie enthält lediglich die städtebaulichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb.

Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz. Ausführliche Aussagen zu Schadensersatzansprüchen als Folge der Überplanung von Standorten, an denen bisher zulässiger Einzelhandel durch den Plan eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, sind dem unter 11.6 folgenden Punkt „Planungsschadensrechtliche Auswirkungen“ zu entnehmen.

11.5 Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ ergeben sich sowohl für die vorliegende Planung und deren Verfahren als auch für nachfolgende Bebauungspläne vielfältige planungsrechtliche Auswirkungen. Dazu zählen insbesondere:

- spezifische Anforderungen bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses strategischen B-Plans,
- die Vorgehensweise bei künftigen Änderungen oder Neuaufstellungen von B-Plänen in der Kernstadt von Nauen.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses strategischen B-Plans gilt folgendes:

Bei dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ handelt es sich innerhalb der im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, weil dieser nicht alle Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit in den Gebieten A 1, B 1 C 1 und D 1, in denen lediglich nach Maßgabe des § 9 Abs. 2 a BauGB Festsetzungen getroffen werden, daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich der geänderten Bebauungspläne gelten die von diesem Bebauungsplan unberührten Festsetzungen weiterhin fort, da die zu Grunde liegenden Bebauungspläne nicht aufgehoben werden. Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne, indem er textliche Festsetzungen hinzufügt. Das bedeutet, dass bei der Beurteilung eines Vorhabens zukünftig sowohl die Festsetzungen des ursprünglichen (nun geänderten) Bebauungsplans als auch die entsprechenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans heranzuziehen sind. Demzufolge ist es notwendig, alle geänderten Bebauungspläne deutlich zu kennzeichnen. Dem Leser muss sofort erkennbar sein, dass für das entsprechende Gebiet zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne zu beachten sind. Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Einzelhandel“ ist daher auf den Originalausfertigungen der geänderten Bebauungspläne ein Vermerk (z. B. im Form eines Stempelaufdrucks) mit folgendem Inhalt aufzubringen: „Die Fest-

setzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes BP NAU ‚Einzelhandel‘ vom ... (Datum der Bekanntmachung, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Nauen S. ...) – teilweise – geändert.“³⁹

Für die weitere Änderung oder die Neuaufstellung von Bebauungsplänen in der Kernstadt von Nauen gilt folgendes:

Wird in den Gebieten A 1, B 1, C 1 und D 1 (die heute nach § 34 BauGB zu beurteilen sind) ein qualifizierter Bebauungsplan mit Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgestellt, so gelten nach Inkrafttreten des neuen Plans allein dessen Festsetzungen.⁴⁰ Der strategische Bebauungsplan wird in den betroffenen Teilbereichen verdrängt (oder ausdrücklich aufgehoben) und damit gegenstandslos.

Erfolgt in den Gebieten A 1, B 1, C 1 und D 1 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans ohne Regelungen zur Art der Nutzung, dann bleibt es gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in soweit bei der Geltung des § 34 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit der Art der Nutzung. In diesem Fall dürften die Festsetzungen des strategischen B-Plans für dieses Gebiet weiterhin anwendbar sein.

Im Vorfeld einer Überplanung ist jedoch abzuwägen, ob der neu aufzustellende Bebauungsplan selbst Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben treffen oder lediglich Festsetzungen nach dem anderweitigen Regelungserfordernis enthalten soll, ohne die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu behandeln. Im Interesse der Aufrechterhaltung des Prinzips der Plan Einheit sollte die erste Lösung gewählt werden. Damit würden alle planungsrechtlichen Festsetzungen in dem neuen Plan konzentriert.

11.6 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ widerfährt den im Geltungsbereich gelegenen Grundstücken eine Einschränkung in ihrer zulässigen Nutzung: In den Gewerbe-/Industriegebieten „Nauen-Nord“ und „Zuckerfabrik“ werden Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In den übrigen Plangebieten werden im Wesentlichen alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Im Rahmen der Abwägung ist daher auszuführen, ob durch die Planung Schadensersatzansprüche ausgelöst werden. Um zu beurteilen, ob der Stadt Nauen Entschädigungspflichten entstehen, sind die Vorschriften des Planungsschadensrechts, geregelt in den §§ 39 bis 44 BauGB, zu überprüfen.

Als Ergebnis einer grundsätzlichen Überprüfung der Relevanz des Planungsschadensrechts (§§ 39 bis 44 BauGB) für den vorliegenden Bebauungsplan ist folgendes festzustellen:

1. Es ist nicht gänzlich ausgeschlossen, dass durch die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Entschädigungspflichten nach den §§ 42 bis 44 BauGB für die Trägerin der

³⁹ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2005): *Handbuch verbindliche Bauleitplanung. Ausgabe 2005.* Berlin, S. 159.

⁴⁰ Auch wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan nicht aufgehoben wird, gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz „neues Recht bricht altes Recht“. Zur Überplanung von rechtsverbindlichen B-Plänen vgl. Schwier, Volker (2002): a. a. O., Kap. 57, S. 40 ff.

Bauleitplanung **dem Grunde nach** entstehen. Ansprüche auf Vertrauensschaden nach § 39 BauGB sind nicht möglich, da im Wege der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB über die Änderungsabsichten informiert wurde und daher kein berechtigtes Vertrauen auf die Festsetzungen der zu ändernden B-Pläne mehr besteht.

2. Bei der Ermittlung **der möglichen Höhe** von Entschädigungsansprüchen nach § 42 BauGB ist zwischen einem Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB einerseits und nach § 42 Abs. 3 BauGB andererseits zu unterscheiden.

Für Ansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB (Planänderung innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung) gilt folgendes:

Wird ein Bebauungsplan binnen sieben Jahren nach Beginn der Zulässigkeit der Nutzung einschränkend geändert oder aufgehoben, so hat eine Entschädigung für den Eingriff in die zulässige Nutzung zu erfolgen (§ 42 Abs. 2 BauGB). Der Wert bemisst sich demnach nach dem Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und dessen Wert, der sich durch die Änderung der Aufhebung ergibt. Im Geltungsbereich der nachfolgend benannten Bebauungspläne, die durch den Bebauungsplan „Einzelhandel“ geändert werden, sind Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Tab. 4: Übersicht über die geänderten B-Pläne die nach Maßgabe des § 42 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind

Nr.	B-Plan Titel	In Kraft getreten am
BP NAU 0023/96	„Am Mahlbusen“	17.12.2004
BP NAU 39/00	„Am Ritterfeld“	15.05.2003
BP NAU 48/04	„Brandenburger Straße 31a“	16.06.2006
BP NAU 49/05	„An der Ziegelstraße“	17.11.2006
BP NAU 20/94	„Scheunenweg“	12.05.2006
BP NAU 0029/96	„Zuckerfabrik“	18.06.2004
BP NAU 003/92-Ä	„Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“	21.01.2005
BP NAU 51/05	„Ludwig-Jahn-Straße 24a“	19.07.2006
BP NAU 28/95	„SWB-1 verlängerte Ziegelstraße“	08.10.2008
BP	„Wohngebiet Ludwig-Jahn-Straße“	08.10.2008

Quelle: Datum der Veröffentlichung im Amtsblatt nach Angaben des FB Bau Stadt Nauen.

Wenn es auf Grund der Änderung dieser Pläne zu einem Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 2 BauGB kommen soll, müsste vom Eigentümer eine nicht nur unerhebliche Wertminderung des betreffenden Grundstücks in Ansehung seines Verkehrswerts vor der Planänderung und nach der Planänderung nachgewiesen werden. Es müsste sich also eine greifbare Wertdifferenz gerade dadurch ergeben haben, dass vor der Aufstellung des strategischen

Plans eine Nutzung des Grundstücks durch einen Einzelhändler mit zentrenrelevantem Sortiment zulässig war, die nun unzulässig ist.

Angesichts der Tatsache, dass der strategische Plan auch im Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen eine Reihe von zulässigen Ausnahmen bereit hält (Kioske, Fabrikverkauf etc.) und auch im Hinblick auf die generelle Lage des Bodenmarkts in Nauen erscheint es so gut wie ausgeschlossen, dass durch die Festsetzungen des B-Plans im Bereich der festgesetzten Pläne eine nicht nur unerhebliche Minderung des Verkehrswerts eintritt.

Für Ansprüche nach § 42 Abs. 3 BauGB (Planänderung nach Ablauf von sieben Jahren seit Zulässigkeit der Nutzung) gilt folgendes:

Wird ein Bebauungsplan erst nach mehr als sieben Jahren seit Beginn der Zulässigkeit der Nutzung einschränkend geändert oder aufgehoben, so besteht nur ein Anspruch auf Entschädigung für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung (§ 42 Abs. 3 BauGB). Im Geltungsbereich der nachfolgend benannten Bebauungspläne ist ein Anspruch also nur begründet, wenn bereits vor der Planänderung eine Einzelhandelsnutzung bestand und diese nunmehr als unzulässig festgesetzt wird.

Tab. 5: Übersicht über die geänderten B-Pläne die nach Maßgabe des § 42 Abs. 3 BauGB zu beurteilen sind

Nr.	B-Plan Titel	In Kraft getreten am
BP NAU 0004/92	„Wohnpark Mühlenstücke“	02.12.1994
BP NAU 0008/93	„ehemaliger Bahnhof, Berliner Straße“	04.06.1994
BP NAU 0015/93	„SW A2“	12.06.1998
BP NAU 0011/93	„Stadtrandsiedlung“	09.07.1998
BP NAU 0016/93	„Misch- und Gewerbegebiet Nauen-Nord“	06.07.1996
BP NAU 0030/96	„Lietzow Platz“	17.08.2001
BP NAU 0031/96-1	„Am Schlangengraben“	19.04.2002

Relevante Fälle sind hierzu nicht erkennbar. Lediglich im rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebiet des Bebauungsplans NAU 0030/96 „Lietzow Platz“ ist ein nicht großflächiger Lebensmittelmarkt ansässig, dessen regelmäßige Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung 7 des vorliegenden Bebauungsplans eingeschränkt wird. Da jedoch zugleich weitreichende Bestimmungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen getroffen werden, ist eine erhebliche Minderung des Verkehrswerts nicht zu erwarten.

Schließlich kann auch die Änderung einer zuvor nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB zulässigen Nutzung Planungsschadensansprüche auslösen. Hier gilt folgendes:

Bei Grundstücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen (und auch erschlossen) sind, lässt sich der Beginn der Zulässigkeit nur den Tatsachen entnehmen: Die Zulässigkeit beginnt mit der Herstellung des Bebauungszusammenhangs durch aufstehende Gebäude, die zum Aufenthalt von

Menschen bestimmt sind, nebst gesicherter Erschließung. In der Regel wird sich der Ablauf der Sieben-Jahres-Frist auch hier eindeutig bestimmen lassen: Für alle Grundstücke, die ab dem Jahr 2000 und früher nach § 34 BauGB bebaubar waren, ist die Siebenjahres-Frist abgelaufen. Daher muss im Regelfall nicht gesondert geprüft werden, ob eine Nutzung für Einzelhandelszwecke auch nach dem seit 2004 geltenden § 34 Abs. 3 BauGB schon nach geltendem Recht unzulässig gewesen wäre. Wo man dies bejaht, liegt gar keine Einschränkung der zulässigen Nutzung vor, wenn der strategische Bebauungsplan in Kraft tritt. Schadensersatzansprüche könnten dann nur aufgrund des § 238 BauGB in Verbindung mit §§ 42 ff. BauGB entstanden sein. Die dreijährige Meldefrist gemäß § 44 Abs. 4 BauGB für solche Ansprüche ist jedoch Ende 2007 abgelaufen!

Fazit zum Planungsschadensrecht:

Mit dem strategischen Plan soll die Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereich dirigiert werden. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird die Standortwahl des Einzelhandels Beschränkungen unterworfen. Wenn damit eine bisher zulässige Nutzung dergestalt eingeschränkt wird, dass eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Verkehrswerts des Grundstücks eintritt, könnten theoretisch Ansprüche auf Schadensersatz nach § 42 BauGB geltend gemacht werden, sofern die siebenjährige Plangewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Tatsächlich aber ist das planungsschadensrechtliche Risiko des strategischen Bebauungsplans sehr gering. Es ist zwar nicht schlechthin ausgeschlossen, dass ein Grundstück nicht nur unwesentlich an Wert verliert, wenn darauf keine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mehr zulässig ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan „Einzelhandel“ die Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen nur in dezentralen Lagen für bislang nicht für den Einzelhandel benutzte Standorte beschränkt; tatsächlich ist hier nicht mit wesentlichen Wertminderung des Verkehrswerts der betroffenen Grundstücke zu rechnen.

11.7 Haushaltmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt ergeben sich im Wesentlichen durch die Verfahrenskosten, die durch das notwendige Aufstellungsverfahren entstehen.

Schadensersatzansprüche infolge von Planungsschäden sind äußerst unwahrscheinlich.

Weitere haushaltmäßige Auswirkungen sind nicht absehbar.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. 03. 2002 (BGBl. I S. 1193; zuletzt geändert durch Artikel 27 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hauptsatzung der Stadt Nauen vom 27. Oktober 2008.

F. ANHANG

Anhang I: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen“ (Stand 22. März 2010)

Anhang II: Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, enthält.

1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel“ der Stadt Nauen wird das „Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Nauen“ planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Einzugsbereich des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Nauener Einzelhandelskonzeption. Der strategische, die gesamten Siedlungsflächen umfassende Bebauungsplan lenkt dabei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereich; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diesen Bereich beschränkt. Die Zulässigkeit von Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich selbst ist hingegen nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.
2. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Einzelhandels werden von der Beschränkung der Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den zentralen Versorgungsbereich Ausnahmetatbestände für Betriebe der Nahversorgung, für Verkaufsstätten von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben sowie für Tankstellenshops bestimmt. Die bisher nach § 34 BauGB oder nach § 30 BauGB zu beurteilende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen wird durch planerische Festsetzungen eingegrenzt. Dies geschieht im Interesse einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Interessen der Nauener Bevölkerung, stadtpolitische Belange und städtebauliche motivierte Zielstellungen werden mit privatwirtschaftlichen Nutzungsansprüchen in Einklang gebracht.
3. Aus der Prüfung der Betroffenheit der umweltbezogenen Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der sachlichen Konzentration der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Regelungen für den Einzelhandel die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Wasser de facto nicht betroffen sind. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Typen von Einzelhandelsnutzungen und bereitet dabei selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Es ist festzustellen, dass die Festsetzungen weder zu einer Reduzierung der Lebensräume von Flora und Fauna führen, noch Eingriffe in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer vorbereiten.

4. Von der Planung berührt werden im Wesentlichen nur die Schutzgüter: Boden, Mensch, Luft, Klima sowie sonstige Kultur- und Sachgüter. Schädliche Einwirkungen als Folge einer erhöhten Nutzungsdichte an den bestehenden Einzelhandelskonzentrationen durch erhöhten Verkehrslärm und Luftschadstoffbelastungen sind punktuell nicht auszuschließen. Die Entwicklung von möglichen Umweltbelastungen soll auch langfristig überwacht werden.
 5. Zur Überprüfung, ob die Planungsziele des Bebauungsplans erreicht werden können, sollen zudem die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Nauen“ als Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsstandort und die der ergänzenden Einzelhandelsstandorte langfristig beobachtet werden.
 6. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung dieser strategischen Planung keine erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Planung bereitet selbst keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, die eines Ausgleichs oder Ersatzes bedürfen.
 7. Auf die vorgenannten Sachverhalte wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Insbesondere aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 und § 4a BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in den Plan und dessen Begründung. Einzelheiten sind den Abwägungstabellen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind.
-