



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan "An der Parkpromenade" der Stadt Nauen

- Satzung -

Stand: 27. Mai 2020

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Nauen

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.suntrop@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite	
1	Anlass und Aufgabestellung	3
2	Ziel und Zweck der Planung	3
3	Lage im Raum	4
4	Bebauungsplanverfahren	4
4.1	Grundlagen des Verfahrens	4
4.2	Erfordernis der Planung und Alternativen	7
4.3	Verfahrensstand	8
5	Planungsvorgaben	8
5.1	Übergeordnete Planungen	8
5.2	Örtliche Planungen	10
6	Planungsgrundlagen	13
6.1	Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	13
6.2	Städtebaurechtliche Vorgaben	13
6.3	Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	14
6.4	Verkehr	14
6.5	Freiflächenstruktur	15
6.6	Bevölkerungsentwicklung	15
6.7	Soziale Infrastruktur	16
6.8	Technische Infrastruktur	16
6.9	Immissionen	17
6.10	Altlasten	18
6.11	Planungskonzept	18
7	Eingeholte Fachgutachten	19
7.1	Artenschutz	19
8	Inhalt des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade"	20
8.1	Art der baulichen Nutzung	20
8.2	Maß der baulichen Nutzung	22
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
8.4	Öffentliche Grünfläche	23
8.5	Erschließung	24
8.6	Technische Infrastruktur	24
8.7	Örtliche Bauvorschriften	25
8.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	26
8.9	Hinweise	28
9	Flächenbilanz	29
10	Bodenordnung	29
11	Kosten	29
12	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	30
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	30

12.2	Bauleitplanung	30
12.3	Verkehrsaufkommen und Erschließung	30
12.4	Umwelt- und Artenschutz	30

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Stadt Nauen erlebt seit vielen Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs, der nach Auswertung der Einwohnerzahlen durch Zuwanderung bedingt ist. Damit steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Daher sollen die Flächen innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes "Wohnpark Mühlenstücke", die baulich noch nicht entwickelt sind, bauplanungsrechtlich für Wohnbauzwecke gesichert werden. Denn eine planungsrechtliche Sicherung besteht derzeit nicht, da der Bebauungsplan "Wohnpark Mühlenstücke" von der Genehmigungsbehörde nicht mehr angewendet wird.

Innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" soll ergänzend zu den Siedlungsstrukturen an den Straßen "Allee zu den Mühlenstücken" und "Bauernfeldallee" ein allgemeines Wohngebiet für Geschosswohnungsbau entstehen, damit ein wesentlicher Anteil der Wohnraumnachfrage bedient werden kann. So kann die Stadt Nauen ihrem Auftrag, ausreichenden Wohnraum für eine breite Bevölkerungsgruppe zu schaffen, anteilig gerecht werden. Der öffentliche Straßenraum der Allee zu den Mühlenstücken soll eindeutig definiert werden, um die gesicherte Erschließung in diesem Siedlungsraum abschließen zu können.

Damit gleichzeitig ein nennenswerter Anteil an Wohnbebauung entstehen und Grund und Boden soweit wie möglich geschützt werden können, werden für die Planungszwecke bauplanungsrechtlich bereits definierte Flächen in Flächensparender Bauweise beansprucht.

Mit der baulichen Entwicklung kann die Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes durch mindergenutzte Grundstücke vermieden werden.

Die Stadt Nauen hat sich insgesamt von dem bundesgesetzlich geforderten Auftrag gemäß § 1 Abs. 5 BauGB leiten lassen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die auch die sozialen Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, ebenso zu gewährleisten wie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

2 Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" soll ergänzend zu den Siedlungsstrukturen an den Straßen "Allee zu den Mühlenstücken" und "Bauernfeldallee" ein allgemeines Wohngebiet für Geschosswohnungsbau entstehen, damit ein wesentlicher Anteil der Wohnraumnachfrage bedient werden kann.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.

Die im Umfeld vorhandenen baulichen Strukturen mit Geschosswohnungsbau sollen weiterentwickelt werden, um den Siedlungscharakter abzurunden.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich des Zentrums der Stadt Nauen, das auf kurzen Wegen erreichbar ist. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 2,6 ha und besteht in der Gemarkung Nauen, aus der Flur 18, Flurstücke 208/3, 212, 842, 878 teilweise (tlw.) 880, 208/24, 208/23, 945 (tlw.) sowie der Flur 21, Flurstücke 27/2 (tlw.), 27/4, 27/5 und 35 (tlw.).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Brandenburger Straße, den Flurstücken 213/7, 213/8, 213/9 der Flur 18 sowie den Flurstücken 605, 210, 27/6 der Flur 21, jeweils Gemarkung Nauen,
- im Westen von den Flurstücken 211/1, 604, 605, 27/6, 27/2 tlw., 258, 260 und 262 der Flur 21, Gemarkung Nauen,
- im Süden von den Flurstücken 881 - 886 der Flur 18, Gemarkung Nauen,
- im Osten den Flurstücken 975 tlw., 208/22, 878 tlw. 858, 208/5 und 208/4 der Flur 18, Gemarkung Nauen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme des kommunalen Flurstückes 212 der Flur 18 im Eigentum Privater.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Grundlagen des Verfahrens

Mit der beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Sicherung werden zusammenhängende Flächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches abgerundet. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zu dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" sind Bestandteil des als Satzung beschlossen und bekannt gemachten Bebauungsplanes "Wohnpark Mühlenstücke" der Stadt Nauen (vgl. dazu auch Kap. 5.2.2). Durch den Bebauungsplan "Wohnpark Mühlenstücke" sind die baulichen Zwecke der in Rede stehenden Flächen bereits definiert worden.

Mit der deutlich positiven Bevölkerungsentwicklung in Nauen hat sich die Nachfrage nach Wohnraum derart erhöht, dass sich die Stadt entschieden hat, den Bebauungsplan "An der Parkpromenade" auch deswegen aufzustellen, weil damit ein nennenswerter Anteil an dem benötigten Wohnraum geschaffen werden kann. Sie kommt damit ihrer Pflicht gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nach, eine dem Wohl der Allgemeinheit unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung dienende städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Maßgaben des § 13a BauGB. Der Bebauungsplan darf nach dem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, auch weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt wird. Denn mit der festgesetzten GRZ von 0,4 entsprechend dem Höchstmaß nach § 17 BauNVO wird ausgehend von den etwa 14.308 m² Nettobauland eine Grundfläche von fast 7.434 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in Anspruch genommen.

Nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird mit dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" ein nennenswerter Anteil des für die Versorgung der Bevölkerung erforderlichen Wohnraumes geschaffen.

Ein weiterer Anhaltspunkt für die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist die Umsetzung der Planungsinhalte der östlich angrenzenden Flächen, die Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplanes "Wohnen an den Mühlenstücken" sind und gemäß § 34 BauGB bebaut werden sowie der Bebauungsplan Nr. 28/95 "SWB-1 – verlängerte Ziegelstraße".

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 28/95 "SWB-1 – verlängerte Ziegelstraße", der sich südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" befindet, sind die ersten Gebäude des dort festgesetzten allgemeinen Wohngebietes insbesondere an dessen westlicher Geltungsbereichsgrenze hergestellt worden. Derzeit werden weitere Grundstücke bebaut.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und werden somit mit dem vorliegenden Bebauungsplan weder geprüft noch gewertet.

Für das Fachthema Artenschutz ist ein Gutachten beauftragt, das im Ergebnis Regelungen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält, mit denen schädliche Beeinträchtigungen durch das vorliegend Geplante vermieden bzw. vermindert werden. Nach den Ergebnissen ist davon auszugehen, dass für die Zauneidechse und für Brutvögel Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, die über Verträge zur Umsetzung verbindlich geregelt werden.

Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte gemäß § 13 a BauGB ergeben sich keine Anhaltspunkte, die gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sprechen:

- Es handelt sich bei dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, das mit einer zulässigen Grundfläche von gut 7.434 m² deutlich unterhalb der angeführten Schwellenwerte von 20.000 m² bis weniger 100.000 m² bzw. 100.000 m² liegt. Damit ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Denn Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan vorhanden.
- Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder im Wirkungsbereich festgesetzter Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG,) Biosphärenreservate oder eines Naturparks. Naturdenkmale gemäß § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), geschützte Alleeen gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) und geschützte Biotope gemäß § 18 BbgNatSchAG, wie Gewässer einschließlich ihrer Uferbereiche, Moore und Sümpfe, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Borstgras- und Trockenrasen, etc. sind ebenso nicht vorhanden, wie Horststandorte gemäß § 19 BbgNatSchAG.
- Hinweise gemäß § 30 Abs. 7 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG auf gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht vor. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind, wie nach § 30 Abs. 7 BNatSchG ausdrücklich gefordert, keine geschützten Biotope registriert.

Die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten besonders geschützten Pflanzenarten können ausgeschlossen werden. Sie kommen in Brandenburg nicht bzw. nicht mehr vor oder finden auf den sandigen Böden der Nauener Platte nach Scholz (vgl. Eberhard Scholz; Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, 1962) nicht die geeigneten Standortvoraussetzungen. Auch nach den Ergebnissen des Artenschutzbeitrags kann festgehalten werden, dass die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen nicht den Lebensraumansprüchen dieser Arten entsprechen.

So sind mit der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Beeinträchtigungen von Flora und Fauna festgestellt worden bzw. werden Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Durch die Nutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche in Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen wird dem Bodenschutzgedanken durch die vermiedene Inanspruchnahme von klassischen Außenbereichsflächen mit einer ökologisch höheren Wertigkeit Rechnung getragen. Insgesamt wird die Versiegelung der Flächen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

- Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, wie Lärm, Luftverschmutzung etc. sind durch das vorliegend Geplante sowie durch vorhandene Nutzungen nicht spannungsauslösend bzw. -verstärkend vorhanden. Denn eine bestehende Wohnsiedlung wird entsprechend der vorhandenen Strukturen in geringfügigem Maß ergänzt. Darüber hinaus handelt es sich dabei um Flächen, die über den Bebauungsplan "Wohnpark Mühlenstücke" bereits verbindlich für Wohnbauzwecke hätten genutzt werden sollen.

Bei dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen handelt es sich insgesamt um eine für ein Wohngebiet verträgliche Belastung mit Immissionen. Zeitlich begrenzt sind die Wohngrundstücke im Umfeld des Wegeflurstücks 212 durch die Auswirkungen des Baustellenbetriebes beeinflusst. Dabei handelt es sich nicht um unzumutbare Beeinträchtigung für die Menschen und Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit im Sinne des Gesetzes. Mögliche Staubbelastungen können durch zeitnahen Abtrag, Bewässerung der Flächen, etc. vermieden werden. Es zu erwarten, dass die zukünftigen Bauherren / Vorhabenträger die geltenden Gesetze einhalten und gemäß § 3 Abs. 6 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dem Stand Technik entsprechend zur Begrenzung von Emissionen beitragen.

Altlasten sind nach Auswertung des bislang wirksamen Bebauungsplanes "Wohnpark Mühlenstücke" und nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vorhanden. Auch die Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland hat nicht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches verwiesen.

- Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Luft und Klima. Denn lufthygienische und klimatische maßgebliche Veränderungen sind in Anbetracht der geringen Größenordnung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die bauliche Inanspruchnahme von Boden und Fläche wird nach den gutachterlichen Aussagen zu dem Thema Artenschutz keine zu schützenden Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigen bzw. werden die festgestellten Beeinträchtigungen ausgeglichen.

- Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, auf Tiere und Pflanzen sind nach den Maßgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffe in artenschutzrechtliche Belange werden vollumfänglich kompensiert.

- Auch wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für die in Rede stehenden Flächen Wohngebietsnutzung darstellt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht widersprochen.

Fazit: Sämtliche Kriterien des Prüfkataloges nach § 13 a BauGB sind für dessen Anwendung erfüllt.

4.2 Erfordernis der Planung und Alternativen

4.2.1 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan "Wohnpark Mühlenstücke" hatte die Stadt Nauen die grundlegende Entwicklung und Ordnung im Umfeld der Allee zu den Mühlenstücken bereits vorgenommen. Da dieser Ursprungsbebauungsplan nicht angewendet wird, ergibt sich nun das Erfordernis, den ursprünglichen Leitgedanken der städtebaulichen Entwicklung bauplanungsrechtlich zu sichern. Auch der wirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Leitgedanken – Entwicklung einer Wohnbaufläche – dar.

Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungs- und Umstrukturierungsabsichten verwirklichen zu können. Denn die Zielrichtung ist seit einigen Jahren klar definiert und deren Umsetzung gewinnt aufgrund der aktuellen Tendenzen an Bedeutung:

- a) Die Einwohnerzahl steigt kontinuierlich. Es gehört zur Gemeinwohlaufgabe der Stadt Nauen, ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen.
- b) Die Stadt Nauen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und hat in diesem Zusammenhang die Raumfunktionen zu sichern. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen für zusätzliche Einwohner kann die Stärkung und Sicherung dieser Raumfunktionen unterstützt werden.
- c) Nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Dem stadtentwicklungspolitischen Willen entsprechend wird die Entwicklung für Wohnbauzwecke konkretisiert.
- d) Der stadtentwicklungspolitische Wille ist seinerzeit mit dem Ursprungsbebauungsplan "Wohnpark Mühlenstücke" zur Umsetzung verbindlich festgelegt worden. Daran anknüpfend sollen die städtebaulichen Ziele nun zur Umsetzung verbindlich gesichert werden.

4.2.2 Alternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich für den vorliegenden Geltungsbereich nicht. Denn die Flächen sind nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen als Wohnbaufläche und im südlichen Teilbereich als Grünfläche ausgewiesen. Die Stadt Nauen beabsichtigt in dieser zentralen Lage die Entwicklung von einem hohen Anteil an Wohnungsbau, um den Leitziele, Stärkung und Ausbau innerstädtischer Wohnlagen auch in Fortsetzung des jüngst entstandenen Geschosswohnungsbaus und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Rechnung tragen zu können. Mit der räumlichen Nähe zu der Innenstadt von Nauen und damit zu wesentlichen Versorgungsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen können kurze Wege gewährleistet werden. Die Allee zu den Mühlenstücken, die Karl-Liebknecht-Straße sowie die Bauernfeldallee selbst ermöglichen die Anbindung auch an das überörtliche Straßennetz.

- a) Die Prägung des Wohnquartiers im Umfeld der Allee zu den Mühlenstücken und der Bauernfeldallee ist mit den bereits entstandenen Geschosswohnungsbauten vorgegeben. Dessen Ergänzung führt zu einer harmonischen Abrundung. Dagegen ist eine geringere Verdichtung, bspw. durch klassischen Einfamilienhausbau, in dieser Lage als atypisch zu werten.
- b) Aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums kommt die Stadt Nauen ihrer Steuerungspflicht nach, einen hohen Anteil an Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann ein Baustein davon umgesetzt werden.
- c) Die Stadt Nauen beabsichtigt die Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum zu erhöhen. Vorliegend soll ein Anteil des dafür erforderlichen Angebotes an Wohnungen geschaffen werden.
- d) Die Grünfläche ist stadtentwicklungspolitisch als innerstädtische Naherholungsfläche definiert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird sie für diese Zwecke gesichert.
- e) Eine grundlegend andere Nutzung, wie bspw. durch ein Gewerbegebiet, ist an diesem Standort auch aufgrund der vorhandenen Umgebungsstrukturen mit einem deutlich überwiegenden Anteil an Wohnnutzung ausgeschlossen.
- f) Mit der Ertüchtigung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein Beitrag zu dem Erhalt und zu der Qualifizierung der Altstadt als zentrenrelevanter Versorgungsbereich geleistet.
- g) Den Leitbildern des INSEK entsprechend kann vorliegend ein Baustein der auf dieser Ebene beschlossenen Siedlungsentwicklung mit unterschiedlichen städtischen Quartieren und einem vielfältigen Angebot zur Stärkung des Wohnangebotes insbesondere für junge Familien realisiert werden.

4.3 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 13a BauGB ist am 13. Mai 2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 07.10.2019 bis einschließlich zum 08.11.2019.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12. September 2019 auf die Dauer eines Monats.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Landesplanung

a) Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte festzulegen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in

der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 2 und 3 vorrangig die Innenentwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 sind die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

b) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Die landesplanerischen Zielvorgaben für den Bebauungsplan "An der Parkpromenade" ergeben sich aus dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).

Grundlegendes Ziel ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Erholung verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

Grundsätzlich wird der Innenentwicklung mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt. Denn dadurch soll eine Neuinanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen und eine weitere Zersiedlung weitgehend vermieden werden. Daher sind sowohl private Investoren als auch die öffentliche Hand gefordert, dem weiteren Zuzug in die Region durch die Bereitstellung eines ausreichenden, bezahlbaren und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsangebotes zu begegnen.

Gleichzeitig soll durch eine angepasste Siedlungs- und Freiraumentwicklung dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Dazu sind der Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen und der Umgang mit den unvermeidlichen Folgen des fortschreitenden Klimawandels zu beachten. Die Inanspruchnahme von Freiräumen als unverzichtbare Grundlage für Naturhaushalt, Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft ist weitgehend zu vermeiden.

Die Stadt Nauen ist als Mittelzentrum innerhalb des Strukturraumes "Weiterer Metropolitanraum - WMR" ausgewiesen. Der Weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes Brandenburg. Nach dem Ziel (Z) 3.5 sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

Gemäß § 5 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird dazu konkretisiert, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen soll. Dabei sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und ausgewogen zu entwickeln. In den Mittelzentren des WMR sind die Ober- und Mittelzentren Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, die gemäß Z 5.6, Abs. 3 quantitativ uneingeschränkt zulässig ist.

Nach dem Motto "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Dabei sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen, bspw. durch deren Ausrichtung auf Standorte mit Zugang zu dem schienengebundenen Personennahverkehr, angestrebt werden.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2019 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Auch wenn sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bezieht, ist mit dem Inkrafttreten des LEP HR eine veränderte Wertung nicht zu erwarten. Denn die Stadt Nauen war nach den Maßgaben des LEP B-B Mittelzentrum und ist es weiterhin mit dem LEP HR.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Nauen gehört, ist der Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" mit Urteil des Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt worden. Mit Beschluss vom 21.03.2019 ist das Urteil rechtskräftig geworden.

Nach der Darstellung des für unwirksam erklärten Regionalplans "Havelland-Fläming 2020" befinden sich die Flächen zu dem vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des ausgewiesenen Vorzugsraumes Siedlung.

Der Bebauungsplan würde den Zielen und Grundsätzen Regionalplanung nicht entgegenstehen.

5.1.3 Wasserschutzgebiet

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Schutzzonen gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nauen vom 11. Januar 2013 (GVBl. II, Nr. 08).

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der im Jahr 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Bebauungsplan

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert der im Jahr 1994 beschlossene Bebauungsplan "Wohnpark Mühlenstücke". Dieser Bebauungsplan diente einige Jahre als Beurteilungsgrundlage für wesentliche Teile des bereits hergestellten Siedlungsbereiches an der Bauernfeldallee und der Allee zu den Mühlenstücken. Aufgrund eines Ausfertigungsmangels wird der Bebauungsplan nicht mehr angewendet, so dass andere Teilbereiche der Wohnsiedlung gemäß § 34 BauGB entschieden worden sind.

Mit dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" kann das seit Jahren beabsichtigte Bauplanungsrecht für die Flächen westlich der Allee zu den Mühlenstücken abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan "Einzelhandel" stellt das Plangebiet als Teil des Teilgebietes A 3.1 dar, für das die textliche Festsetzung 6 des gilt. Danach sind in einem allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO – mit Ausnahme von Kiosken, Trinkhallen, Bäckereien und Bachshops – nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe dürfen auf maximal 10 v.H. ihrer Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

Südlich unmittelbar angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nau 28/95 "SWB -1 verlängerte Ziegelstraße", mit dem Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen worden ist. Dort werden die Grundstücke mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 derzeit baulich entwickelt.

Weitere Bebauungspläne im Wirkungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind nicht vorhanden.

5.2.3 Satzungen und Konzepte

5.2.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen

Aufgrund der seinerzeit festgestellten deutlichen Schieflage bei der Verteilung der Verkaufsflächen innerhalb des Stadtgebietes von Nauen sind mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Plan und Recht, Berlin: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Nauen, 22. März 2010) erste Leitziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung formuliert worden.

Auf der Grundlage einer seit den 1990er Jahren stabilen Bevölkerungsentwicklung, einer stetig sinkenden Arbeitslosenquote, einem Haushaltseinkommen des Landkreises Havelland oberhalb des Landesdurchschnitts von Brandenburg, einem vorgefundenen überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad an Verkaufsfläche insbesondere im Bereich des großflächigen Einzelhandels, einem deutlichen Leerstand insbesondere in dem zentralen Versorgungsbereich, einem Kaufkraftniveau von 82 % des Bundesdurchschnitts, einer Flächenproduktivität von 40 % unterhalb des Bundesdurchschnitts und einer Zentralitätskennziffer von 83 – die auf Kaufkraftverlust hinweist – sind nachfolgend die beschlossenen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" relevanten städtebaulichen Leitziele, aufgeführt:

- Erhalt und Qualifizierung der Altstadt als zentrenrelevanter Versorgungsbereich,
- Gewährleistung der Nahversorgung,
- die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben erfolgt ausschließlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Grundsätzlich soll dabei der zentrenrelevante Einzelhandel im zentralen Versorgungsbe- reich, definiert durch die Altstadt mit dem Nord-Ost-Flügel "Nauener Karree" und dem Süd- Ost-Flügel "Feldstraße / Berliner Straße", angesiedelt werden.

Mit Beschluss vom 17. Mai 2010 durch die Stadtverordneten der Stadt Nauen ist das Einzel- handels- und Zentrenkonzept als Handlungsgrundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

5.2.3.2 Bebauungsplan Einzelhandel

Ergänzend zu dem Einzelhandels - und Zentrenkonzept ist der Bebauungsplan "Einzelhandel" (vgl. Plan und Recht GmbH, Berlin: Bebauungsplan "Einzelhandel" der Stadt Nauen, 17. März 2010) zur konkretisierten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Nauen erar- beitet worden.

Der Bebauungsplan "Einzelhandel" umfasst die an die Altstadt angrenzenden Stadtgebiete, bei denen Steuerungsbedarf erkannt wurde. Für die Nauener Kernstadt, zu der auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" gehört, ist nach den städ- tebaulichen Leitzielen der Stadt Nauen für allgemeine Wohngebiete die regelmäßige Zuläs- sigkeit von Läden im Sinne des § Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen worden. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind ausnahmsweise zulässig und dürfen auf maximal 10 v.H. ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Nauen und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten. Ausge- nommen von dieser Regelung sind Kioske, Trinkhallen, Bäckereien und Buchshops.

Mit diesen Regeln zur Einzelhandelsentwicklung in allgemeinen Wohngebieten soll die Kon- zentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Altstadt gesteuert werden, ohne die Nahversorgung zu verhindern.

5.2.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Nach dem INSEK 2030 (vgl. Stadtkontor – Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Potsdam; Stand Juli 2014, aktualisiert März 2015) ist Nauen seit dem Jahr 1990 durch eine kontinuierlich steigende Einwohnerzahl insbesondere durch Suburbanisierungsprozesse aus Berlin – mit weiter gestiegenen Zahlen seit Anfang 2015 – gekennzeichnet. Davon profi- tiert überdurchschnittlich die Kernstadt, die neben der Altstadt u.a. die südwestlichen Stadt- erweiterungsbereiche, dessen Teil der vorliegende Geltungsbereich ist, umfasst. Der ver- stärkte Zuzug von jungen Menschen in die Kernstadt sorgt dort für ein relativ geringes Durchschnittsalter. Gleichzeitig ist die Stadt Nauen ein relevanter Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Verwaltungen, einer mittelständischen Unternehmensstruktur im produzierenden Gewerbesektor und der Klinik Nauen. Entsprechend hoch ist die Arbeitsplatzdichte und ge- ring die Auspendlerquote. Die untersuchte soziale Infrastruktur wird als bedarfsgerechte Ver- sorgung insbesondere durch Kita und Schulen gewertet. Sowohl für den motorisierten Indivi- dualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr bestehen gute bis sehr gute Anbindungen.

Hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung wird u.a. empfohlen, unterschiedliche städti- sche Quartiere mit einem vielfältigen Angebot durch ein ausreichendes Bauflächenangebot in der Kernstadt zu entwickeln. Mit einer zukunftsweisenden Ausweitung und qualitativen Stärkung des Wohnangebotes solle sich Nauen insbesondere als Standort für die Zuwande- rung von jungen Familien profilieren.

In diesem Zusammenhang ist die Nutzung des Entwicklungspotenzials der südwestlichen Kernstadt – definiert als Bereich zwischen der Ketziner Straße und der Brandenburger Straße – als ein räumlicher Schwerpunkt genannt. Denn dort sollen nach der Bestandsanalyse die baulichen und städtebaulichen Defizite zur Stärkung der Innenstadt behoben werden. Für die südwestliche Kernstadt sind insbesondere Potenziale für eine zukunftsweisende Ausweitung und qualitative Stärkung des Wohnungsangebotes festgehalten worden.

Mit Beschluss vom 23.03.2015 hat die Stadt Nauen einstimmig die Empfehlungen angenommen und festgehalten, sich der prioritären Aufgaben und Zielsetzungen anzunehmen.

Der Bebauungsplan "An der Parkpromenade" entspricht grundsätzlich den Stadtentwicklungszielen der Stadt Nauen.

5.2.3.4 Stellplatzbedarfssatzung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der wirksamen Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung) der Nauen, in Kraft getreten am 19. November 2019, herzustellen.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 38).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Nauen eingesehen werden.

6.2 Städtebaurechtliche Vorgaben

Aus dem wirksamen Bebauungsplan "Wohnpark Nauen/Mühlenstücke" lassen sich für die vorliegende Siedlungserweiterung Muster ableiten. Er enthält, wenn auch differenziert entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen zu betrachten, bereits die Entwicklungsziele für den südwestlichen Siedlungsrand von Nauen:

Festsetzung	Bebauungsplan "Wohnpark Nauen /Mühlenstücke"
Allgemeines Wohngebiet	

Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,45
Vollgeschoss	III - VI
Gestalterische Festsetzungen	Satteldach, Pultdach

6.3 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" befindet sich südwestlich der Innenstadt und ergänzt dort die Siedlungsentwicklung zwischen der Ziegelstraße und der Brandenburger Straße.

Der Standort selbst ist geprägt durch Geschosswohnungsbau an der Allee zu den Mühlenstücken und der Bauernfeldallee. Im weiteren Umfeld sind heterogene Siedlungsstrukturen mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, der Klinik Nauen und Verwaltungseinrichtungen vorhanden.

Die an das allgemeine Wohngebiet südlich angrenzende Grünfläche ist Bestandteil der so genannten Parkpromenade, die einen harmonischen Übergang zwischen dem Siedlungsraum mit eher urbanen, dichten Strukturen und der klassischen Einfamilienhausbebauung darstellt.

Nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen der Stadt Nauen sollen die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches als Wohnstandort weiter qualifiziert werden.

6.4 Verkehr

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt durch die Allee zu den Mühlenstücken mit Anbindung an die Bauernfeldallee und die Ziegelstraße sowie über das Straßenflurstück 212 der Flur 18, Gemarkung Nauen, an die Brandenburger Straße.

Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet wird der für diese Zwecke übliche Verkehr mit Spitzen zu den Zeiten des Berufsverkehrs erwartet, der über die beiden vorhandenen Anbindungen an die Brandenburger Straße verteilt wird. Ein weiterer Anschluss an die Brandenburger Straße kann perspektivisch mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen entstehen.

Aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches zu dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" und des zunehmend veränderten Verkehrsverhaltens ist zu erwarten, dass der Pkw-Bestand dem in der Stellplatzbedarfssatzung enthaltenen Verhältnis zwischen der Wohnungsgröße und der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen entsprechen wird.

Über die Brandenburger Straße und insbesondere die Ziegelstraße sind die Innenstadt von Nauen mit zentralen Versorgungseinrichtungen, soziale und Verwaltungseinrichtungen sowie Haltestellen des ÖPNV auch zu Fuß und per Fahrrad gut erreichbar.

Nach den Ergebnissen aus dem Verkehrskonzept Nauen (vgl. LK Argus GmbH: Verkehrskonzept Nauen, Arbeitspaket II: Verkehrskonzept für die für die Stadterweiterungsgebiete Südwest, Dezember 2016) wird für die Brandenburger Straße als eine der radialen Verbindung Nauens eine durchschnittlich tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 3.050 Kfz bis 4.850 Kfz einschließlich des Zusatzverkehrs aus den untersuchten Bebauungsplangebietern erwartet.

Der Knotenpunkt Brandenburger Straße / Karl-Liebknecht-Straße weist nach den Berechnungen zu sämtlichen Zeiten – auch zu den frühen und späten Spitzenzeiten – die Qualitätsstufe A auf. Dazu hält der Gutachter fest, dass die Brandenburger Straße die prognostizierte Verkehrsmenge bewältigen kann, ohne Maßnahmen ergreifen zu müssen.

Auch die weiterhin untersuchten Knotenpunkte und Kreisverkehre der Hauptverkehrsstrassen Hamburger Straße, Ketziner Straße und Berliner Straße sowie die Anwohnersammelstraße Ziegelstraße können die prognostizierte Gesamtverkehrsmenge überwiegend mit der Qualitätsstufe A (sehr gut) bewältigen. Lediglich in der Spätspitzenstunde wird am Kreisverkehr am Rathaus die Qualitätsstufe B (gut) erreicht.

Mit dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" sollen 11 Gebäude mit jeweils 13 bis 15 Wohnungen entstehen. Den in dem Verkehrskonzept verwendeten Belegungsschlüssel von 3,0 Personen pro Wohneinheit zugrunde gelegt, ergeben sich 495 zusätzliche Einwohner. Das ist eine deutlich konservative Angabe, da auch kleine Wohnungen mit etwa 60 m² Grundfläche geplant sind und für die i.d.R. von einer geringeren Haushaltsgröße auszugehen ist. Überschlägig ist davon auszugehen, dass der zusätzlich zu erwartende Kfz-Verkehr aus dem vorliegend Geplanten von den Anwohnersammelstraßen und Hauptverkehrsstraßen bewältigt werden kann.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen mit den Buslinien 660 und 666 mit den räumlich nächstgelegenen Haltestellen an der Brandenburger Straße und der Straße Mühlenstücke sowie mit dem nördlich der Innenstadt Nauens gelegenen Bahnhof.

6.5 Freiflächenstruktur

Entsprechend der bisherigen Planungsabsichten für ein allgemeines Wohngebiet soll der als Parkpromenade bezeichnete Freiraum weitgehend erhalten werden. Der Siedlungsraum selbst wird durch Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken – auch soweit sie nicht festgesetzt sind – gestaltet.

6.6 Bevölkerungsentwicklung

Das Landesamt für Bauen (LBV) hat Ende 2018 die Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 veröffentlicht, wonach für die Stadt ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt gut 1.600 Personen insbesondere in den Altersgruppen "jünger als 15 Jahre" und "älter als 65 Jahre" prognostiziert wird.

Tabelle 1: Bevölkerungszahl und Bevölkerungsvorausschau des LBV

Bevölkerung	2016	2020	2025	2030	Saldo 2030 zu 2016	
Gesamt	17.436	18.232	18.761	19.066	1.630	9,4 %
davon < 15 Jahre	2.397	2.682	2.740	2.619	222	9,3 %
davon 15 - < 65 Jahre	11.574	11.671	11.506	11.237	-337	-2,9 %
davon > 65 Jahre	3.465	3.879	4.514	5.210	1.745	50,4 %

Quelle: Landesamt für Bauen (LBV); Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030

Nach den eigenen Auswertungen der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nauen auf der Grundlage der Daten zum jeweils 31.12. eines Jahres wird grundsätzlich der positive Trend des LBV bestätigt. Jedoch liegt die Anzahl der gemeldeten Einwohner für das Jahr 2016 um fast 400 Personen höher, als in der Statistik des LBV angegeben. Daher ist nicht auszuschließen, dass die Prognosewerte ebenfalls überschritten werden.

Darüber hinaus sind mit der differenzierteren Erhebungsebene der Einwohnerzahlen der Stadt Nauen neben der Darstellung des Gesamttrends auch Aussagen über die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen möglich. Danach haben sich die Kernstadt und die Altstadt deutlich positiv entwickelt. In der nachfolgenden Tabelle sind die Gesamtbevölkerungszahlen sowie der Anteil (in ganzen Zahlen) in der Kernstadt und in der Altstadt dargestellt:

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung nach den Meldedaten der Stadt Nauen 2016 bis 2018

Bevölkerung	2016	2017	2018	Saldo 2018 zu 2016	
Stadt Nauen gesamt	17.837	18.135	18.431	594	3,3 %
davon Kernstadt	11.401	11.552	11.801	400	3,5 %
davon Altstadt	1.821	1.870	1.963	142	7,8 %

Quelle. Stadt Nauen; Bevölkerungszahlen und Entwicklung

Der Schwerpunkt für den Bebauungsplan "An der Parkpromenade" liegt auf den Ortsteilen Kernstadt und Altstadt. Daher sind die weiteren Ortsteile in der Tabelle nicht enthalten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich Nauen insgesamt und in den zentralen Stadtlagen deutlich positiv entwickelt.

6.7 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Nauen hat die gesetzliche Verpflichtung, die erforderlichen Plätze für Kita und Schulen vorzuhalten und bei Bedarf zeitnah auszubauen. Im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, mit denen Wohnnutzung zulässig wird, erhöht sich der Anteil der Wohnbevölkerung von Nauen und damit auch der Kinder. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 18. Februar 2019 die kommunale Richtlinie zum Nauener Modell der sozial verträglichen Baulandentwicklung beschlossen. Danach können die sozialen Folgekosten für Kita- und Grundschulplätze anteilig auf den Vorhabenträger übertragen werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist mit dem städtebaulichen Vertrag diese Kostenbeteiligung zur Umsetzung verbindlich geregelt worden.

6.8 Technische Infrastruktur

Strom

Mit Schreiben vom 28. Mai 2019 teilt die E-dis Netz GmbH mit, dass Stromleitungen in dem nördlichen Abschnitt der Allee zu den Mühlenstücken, der Brandenburger Straße sowie der Straße Zum alten Mühlenweg vorhanden sind. Daran anschließend kann das Leitungsnetz entsprechend der beabsichtigten Bebauung ergänzt werden. Im Zusammenhang mit der gesamten Entwicklung in diesem Bereich von Nauen, ist eine neue Verteilerstation erforderlich. Dazu schlägt die E-dis Netz GmbH einen Standort in dem südwestlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan vor.

Wärme

Mit Schreiben vom 25. Mai 2019 teilt die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg über die WGI GmbH mit, dass Gasleitungen in der Allee zu den Mühlenstücken im Bereich der bereits entstandenen Bebauung und im weiteren Umfeld vorhandenen sind.

Wasser und Abwasser

Wasser- und Abwasserleitungen sind innerhalb der Allee zu den Mühlenstücken, der Bauernfeldallee sowie nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 208/23 der Flur 18 vorhanden. Es soll sich nach Aussage des Vertreters des Wasser- und Abwasserverbandes Haveland vom 12. Juni 2019 bei den Anlagen teilweise um Fremdanlagen handeln. Mit dem beauftragten Erschließungskonzept wird die zukünftig erforderliche Ver- und Entsorgung definitiv festgelegt. Sämtliche Medien werden innerhalb des öffentlichen Raumes verlegt.

Telekommunikation

Nach den Planauskünften der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13. Juni 2019 befinden sich Telekommunikationsleitungen innerhalb des Wegegrundstückes Flur 18, Flurstück 212 sowie Flur 21, Flurstück 35 zur Versorgung des Wohngebietes südlich der Parkpromenade sowie innerhalb der Allee zu den Mühlenstücken soweit die Bebauung dort bereits hergestellt ist.

Fazit: Der vorhandene Bestand an technischer Infrastruktur kann und muss für die innerhalb des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" geplante bauliche Nutzung ergänzt werden.

6.9 Immissionen

Schädliche Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind weder aus dem vorliegend Geplanten resultierend noch auf die geplanten Nutzungen einwirkend zu erwarten.

Verkehrslärm

Verkehrslärm wird durch die südlich gelegene Bundesstraße B 5 und die nördlich vorhandene Brandenburger Straße erzeugt. Die Bundesstraße 5 (B 5) befindet sich in einem Abstand von mindestens 530 m zu der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Mit der durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelegung von DTV = 10 000 Kfz/ 24 h und einem Schwerverkehrsanteil von SV = 10 % gemäß der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes geht die Fachbehörde – das Landesamt für Umwelt – davon aus, dass „*die Orientierungswerte für WA von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm aufgrund des Abstandes des Geltungsbereiches zur B 5, eingehalten werden.*“

Die mit dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" geplante Bebauung befindet sich in einer vergleichbaren Entfernung zu der B 5 wie die Wohngebäude des Bebauungsplanes "Wohnen an den Mühlenstücken" und in einer größeren Entfernung als die derzeit auf der Grundlage des Bebauungsplanes NAU 28/95 "SWB-1 verlängerte Ziegelstraße" hergestellten Wohngebäude. Bei den zuletzt genannten Bebauungsplänen sind keine schädlichen Verkehrsimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgestellt worden.

Wären schädliche Beeinträchtigungen aus dem Verkehrsaufkommen der B 5 zu erwarten gewesen, hätten bereits entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen für das derzeit entstehende Wohngebiet südlich der Parkpromenade sowie das Wohngebiet des Bebauungsplanes "Wohnen an den Mühlenstücken" ergriffen werden müssen. Das ist nicht der Fall.

Die Brandenburger Straße, die in einem Abstand von mindestens gut 50 m nördlich der geplanten Bebauung des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft, ist durch vorhandene Be-

bauung – mit einem deutlichen Anteil an Wohnnutzung – geprägt. Sowohl aufgrund des Abstandes als auch der Bestandsbebauung, die lärmindernd wirkt, ist zu erwarten, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm eingehalten werden.

Anlagenlärm

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" angrenzend sind unter anderen die Flächen mit der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Jeder innerhalb der Mischbaufläche zulässige Gewerbebetrieb unterliegt den dort festgelegten Lärmrichtwerten, die nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) 60 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht betragen. Die TA Lärm ist als Regelwerk für jeden tätigen Gewerbebetrieb relevant und von ihm zu beachten, damit der Schutz der innerhalb einer Mischbaufläche zulässigen Wohnnutzung gewährleistet ist. Grundsätzlich gilt in diesen Gebieten, dass sämtliche dort zulässigen Nutzungen zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet und die zulässigen Lärmwerte einzuhalten sind.

Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches zu dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" keine aus Anlagenlärm innerhalb der Mischbaufläche resultierenden schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten sind. Denn auch nach dem Trennungsgrundsatz ist das Nebeneinander von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten jederzeit zulässig.

Die südlich der B 5 gelegenen Biogas- und Windkraftanlagen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Wohnen an den Mühlenstücken" mit dem Ergebnis geprüft worden, dass dort keine schädlichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Denn die Immissionsrichtwerte für den Tag von 55 dB(A) und 40 dB(A) für die Nacht werden z.T. deutlich unterschritten. Aufgrund der vergleichbaren Entfernung des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" zu diesen Anlagen, ist zu erwarten, dass auch hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

6.10 Altlasten

Mit Schreiben vom 21. Juni 2019 teilt die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland mit, dass die Flächen des Geltungsbereiches zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster registriert sind.

Jedoch ist die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen. Daher sind gemäß § 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen und das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

6.11 Planungskonzept

Dem Leitgedanken folgend, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein erheblicher Anteil an Wohnungen geschaffen werden können. Dazu ist ein Konzept entwickelt worden, nach dem elf Gebäude mit vier und fünf Geschossen und jeweils etwa 13 bis 15 Wohnungen in unterschiedlichen Größenordnungen errichtet werden sollen. Die erforderliche Anzahl an

Stellplätzen wird teilweise den Gebäuden zugeordnet und ansonsten auf räumlich nahe gelegenen Stellplatzflächen untergebracht.

Nach dem Prinzip des flächensparenden Bauens werden die baulichen Anlagen soweit konzentriert, dass zu den Wohnungen im Erdgeschoss jeweils ein kleines Gartengrundstück gehört; die Wohnungen in den oberen Geschossen verfügen jeweils über einen Balkon. Die bereits auf den übergeordneten Planungsebenen ausgewiesene Grünfläche der Parkpromenade schließt sich im Süden an die bauliche Entwicklung an. Sie wird vorliegend verbindlich für diesen Zweck als öffentliche Grünfläche gesichert.

Für Müllbehälter werden zentrale Standorte eingerichtet, die von Müllfahrzeugen ohne zusätzlichen Aufwand, bspw. durch Rückwärtsfahren, angesteuert werden können.

Grundsätzlich greift der vorliegende Bebauungsplan die ursprünglich verfolgten städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auf. Änderungen sind den derzeitigen Ansprüchen an Wohn- und Lebensverhältnisse geschuldet.

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Aves et al, Berlin: Bebauungsplan An der Parkpromenade – Artenschutzbeitrag, Stand Februar 2020) sind in den Zeiträumen 2015/2016 und per Stichprobenkontrolle 2018 vor dem Hintergrund der bestehenden städtebaurechtlich zulässigen Nutzung sowie der mit dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" geplanten Neustrukturierung des Geltungsbereiches geprüft worden.

Gemäß der Relevanzprüfung hat der Gutachter zunächst die Arten ausgeschlossen, die innerhalb des Geltungsbereiches zu dem Bebauungsplan "An der Parkpromenade" nicht vorkommen und damit nicht von einem Eingriff betroffen sind. Dazu gehören Flechten, Moose, Bärlappen, Egel, Pseudoskorpione, Krebse, Farn- und Blütenpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Zierliche Tellerschnecke, Gebänderte Kahnschnecke, Gemeine Flussmuschel, Windelschnecke, sämtliche Libellenarten, Fische, Amphibien, Feldhamster, Wolf, Fischotter, Biber, Rote Waldameise, Hornisse, Eichhörnchen, sämtliche Käferarten, sämtliche Schmetterlinge und Fledermäuse.

Vor dem Vorhaben betroffen sind neben der Zauneidechse auch Brutvögel. Dazu im Einzelnen:

a) Zauneidechse

Nachweise für das Vorkommen der Zauneidechse konnten in den Untersuchungszeiträumen 2015 und 2016 für insgesamt 39 bzw. 34 Exemplare erbracht werden. Danach wird das Vorkommen auf einer Fläche von insgesamt rund 1,24 ha Größe auf 70 bis 100 Exemplare in einem mittleren bis schlechten Erhaltungszustand geschätzt.

Der Fachgutachter für das Thema Artenschutz empfiehlt als Kompensation die Umsiedlung der Zauneidechsen auf die Fläche "Grünland am Weinberg" in der Gemarkung Nauen, Flur 9, Flurstücke 105 und 106, jeweils teilweise. Dort sollen auf einer Fläche von 1,2 ha geeignete Habitatstrukturen mit Haufwerken aus Sand, Stein und Holz, einer 3-4-reihigen Baumhecke auf einer Fläche von 1.296 m² und Totholzwallen geschaffen werden. Zur Eingewöhnung der Tiere wird das neue Habitat mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt. Nach Wertung des Gutachters ist der Eingriff bei Umsetzung dieser vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vollumfänglich kompensiert.

Die Fläche für das Ersatzhabitat wird als geeignet gewertet, weil sie eingebunden in einen naturräumlichen Zusammenhang ist und damit die Ausbreitung und Habitaterweiterungen möglich sind. Das Ergebnis zahlreicher anderer untersuchter Flächen ergab eine geringere Eignung bzw. waren sie nicht verfügbar.

b) Brutvögel

Mit der Revierkartierung im Jahr 2016 konnten insgesamt 33 Reviere von insgesamt 19 Brutvogelarten festgestellt werden. Mit der Kontrolle im Jahr 2018 ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen bspw. bei den Biotopen, so dass der Gutachter von einer unveränderten Artenzusammensetzung und Lebensraumnutzung der Brutvögel ausgeht.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches konnten als Sammel-, Mauser-, Rast- und Schlafplatz sowie Überwinterungsgebiet ausgeschlossen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme empfiehlt der Gutachter die zuvor beschriebene Fläche "Grünland am Weinberg", die aufgrund ihrer Habitatausstattung kurzfristig zur Verfügung steht. Die bereits beschriebenen Pflanzmaßnahmen dienen ebenfalls als Ausweichquartier für Vögel. Insgesamt ist die Ersatzfläche als Ausweichhabitat für Brutvögel geeignet, so dass die ökologische Funktion der Lebensstätten der Brutvögel gewährleistet werden.

Der festgestellte Verlust eines Reviers der höhlenbrütenden Kohlmeise soll durch das Anbringen zweier Ersatznistkästen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der durch den Bebauungsplan "An der Parkpromenade" vorbereitete Eingriff vollumfänglich kompensiert ist. Dazu ist mit Schreiben vom 26. März 2020 die Ausnahmegenehmigung von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland erteilt worden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade"

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau bauplanungsrechtlich gesichert werden.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet dient der Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Parkpromenade" der Ergänzung der vorgefundenen Siedlungsstrukturen im Umfeld der Allee zu den Mühlenstücken und der Bauernfeldallee. Dort soll ein erheblicher Anteil der deutlich nachgefragten Wohnungen entstehen können. Dazu wird eine höher verdichtete und Flächensparende Bauweise angestrebt. Denn der Schutz der Ressource Boden soll gleichzeitig berücksichtigt werden.

- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1, WA 2 und WA 3.
- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Weiterhin sind die regelmäßig anzutreffenden, ergänzenden Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig. Mit der Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten kann so ein lebendiges Quartier entstehen.

Ausnahmsweise zulässig werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden. Das entspricht den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie dem Bebauungsplan "Einzelhandel" der Stadt Nauen, nach denen die Innenstadtlagen gestärkt und gesichert und gleichzeitig die Nahversorgung gewährleistet werden sollen. Auch der wirksame Bebauungsplan "Wohnpark Nauen/Mühlenstücke" sah im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss von baulichen Anlagen diese Nutzung vor. Mit der Konkretisierung der Einzelhandelsansiedlung durch den Bebauungsplan "Einzelhandel" aus dem Jahr 2010 sind nunmehr diese Nutzungen ausnahmsweise, nämlich dann, wenn sie sich nicht störend auswirken, zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO mit:

- sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Nauen bis maximal 10 v.H. der Verkaufsfläche

und

- nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortimente.

Mit der Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung besteht für die Stadt Nauen und die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland ein Instrument, mit dem der konkrete Einzelfall hinsichtlich seiner Verträglichkeit geprüft werden kann. Denn der vorliegende Bebauungsplan kann als angebotsbezogener Bebauungsplan nicht sämtliche Fallkonstellationen für das Thema Einzelhandel berücksichtigen. Jedoch soll gewährleistet werden, dass ausschließlich Einzelhandelbetriebe, aus denen weder städtebauliche Auswirkungen resultieren noch eine Überformung der beabsichtigten Struktur mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung, angesiedelt werden können. Zur Wahrung des Gebietscharakters ist daher bei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Grenze zu beachten, ab der diese Nutzungen in Hinblick auf Anzahl und Umfang städtebauliche Auswirkungen haben und der Eigenart des Gebietes widersprechen. Damit entspricht der Bebauungsplan "An der Parkpromenade" den Vorgaben des Bebauungsplanes "Einzelhandel".

Diejenigen Nutzungen, die in zentralen Lagen der Stadt angesiedelt werden sollen oder sich negativ auf das beabsichtigte Siedlungsgefüge auswirken können, werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in dem allgemeinen Wohngebiet:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie gestalterisch und

funktional nicht in die geplanten eher kleinteiligen Strukturen zu integrieren sind. Zum einen weisen insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen regelmäßig einen hohen Flächenverbrauch auf und lösen in der Regel ein für die Siedlungsstraßen nicht verträgliches, hohes Verkehrsaufkommen aus. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und mit dem Betrieb einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, weil diese Art der Einrichtungen in für die Stadt Nauen zentraleren Lagen bzw. entlang der Hauptverkehrsachsen und damit auch per öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar, entwickelt werden sollen. Die beabsichtigte Aufwertung zentraler Bereiche – insbesondere der Altstadt – auch durch eine multifunktionale Mischung an Nutzungen, soll nicht durch 'Fehlplanungen' an anderer Stelle verhindert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie zu der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Nauen, einen hohen Anteil an Wohnraum bei eher geringer Flächeninanspruchnahme zu realisieren, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Das nach den Maßgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Höchstmaß wird eingehalten. Damit kann ein erheblicher Anteil des erforderlichen Wohnraumes bei gleichzeitigem weitgehendem Bodenschutz realisiert werden.

Damit zwar einerseits Flächen sparend gebaut werden kann, andererseits jedoch eine ansprechende Wohnumfeldgestaltung gelingen kann, erfolgt die relevante Verdichtung des allgemeinen Wohngebietes in der vertikalen Ausrichtung. Dabei sind mit der städtebaulichen Feinsteuerung die Umgebungsstrukturen aufgegriffen worden.

Entsprechend der geplanten vertikalen Verdichtung mit vier und fünf Geschossen wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt. Damit entspricht die GFZ zwar nicht dem Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, ist jedoch durch das bereits vorhandene Bauplanungsrecht, das eine GFZ von 1,45 vorsieht sowie durch den hohen Bedarf an Wohnraum legitimiert. Denn die hohe Nachfrage nach Wohnraum soll nach den städtebaulichen Leitlinien der Stadt Nauen nicht mit einem unnötig hohen Flächenverbrauch einhergehen. Darüber hinaus kann der innerstädtische Einzelhandel, wie mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegt, weiter gestärkt und gesichert werden.

Nach den städtebaulichen Kennziffern der festgesetzten GRZ und GFZ sind pro Gebäude insgesamt vier bzw. fünf Geschosse zulässig. In Korrespondenz zu den vorhandenen Gebäuden westlich des Wegeflurstücks 212, der Flur 18 werden die Gebäude innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes mit der niedrigeren Anzahl an Vollgeschossen – insgesamt vier Vollgeschosse – realisiert, um einen harmonischen Übergang zwischen Bestand und den Neubauten herzustellen. Gleichwohl sind die geplanten Gebäude höher als die vorhandenen, da gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll. Aufgrund des Abstandes von mindestens gut 10 m sind jedoch keine Beeinträchtigungen durch mangelnde Besonnung, Belichtung und Belüftung zu erwarten. Denn der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand zwischen den Gebäuden wird eingehalten.

In Richtung der bestehenden Bebauung an der Allee zu den Mühlenstücken sowie der Bauernfeldallee werden die Gebäude innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes in Ergänzung des Siedlungscharakters mit fünf Vollgeschossen ausgeführt.

Dort ist das Konzept des Geschosswohnungsbaus mit fünf Geschossen, zum Teil mit Staffelgeschoss, bereits umgesetzt worden bzw. werden derzeit umgesetzt, so dass die geplanten neuen Gebäude die Struktur ergänzen.

In Anbetracht des südlich angrenzenden Freiraumes der Parkpromenade wird das städtebauliche Erscheinungsbild der innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes zulässigen Gebäude durch die Festsetzung eines Staffelgeschosses als fünftes Geschoss zurückgenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Anteil an erforderlichem Wohnraum insbesondere in der vertikalen Verdichtung vorgenommen und gleichzeitig die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Strukturen berücksichtigt. Die hohe städtebauliche Dichte ist in der direkten Nachbarschaft überwiegend bereits vorhanden, so dass sich das Vorhaben in die Umgebungsstrukturen einfügen wird.

Der ruhende Verkehr wird nach dem derzeitigen Konzept oberirdisch organisiert. Als Anreiz, ihn nicht im öffentlich und öffentlich einseharen Raum vorzuhalten, wird die Herstellung einer Tiefgarage ermöglicht, ohne die städtebaulichen Kennziffern angleichen zu müssen.

Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Nach den derzeitigen Planungsüberlegungen sollen die Stellplätze oberirdisch hergestellt werden. Weil jedoch zunehmend häufiger Mieter und Käufer Stellplätze in Tiefgaragen nachfragen, soll deren Errichtung möglich sein, ohne dass dieses Geschoss / diese Geschosse auf die zulässige Anzahl der Geschosse angerechnet wird.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches nicht ausschließlich einheitliche bauliche Fluchten ablesbar. Ein strengeres städtebauliches Konzept ist erst mit der aktuelleren Flächenentwicklung im Bereich der Allee zu den Mühlenstücken und Bauernfeldallee verfolgt worden, das vorliegend mit den von den Baugrenzen umfassten Baufenstern nahezu realisiert wird.

In Korrespondenz zu dem Ortscharakter mit seinen solitären Bauformen sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Einschließlich der erforderlichen Wege und sonstigen erforderlichen Anlagen auf dem Grundstück sowie einer ökonomisch sinnvollen internen Erschließung von Gebäuden mit ausreichender Luft- und Lichtversorgung sind übermäßige Gebäudeabmessungen mit der Festsetzungskombination von offener Bauweise und Einzelhäusern nicht zu erwarten.

8.4 Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist Bestandteil des Grünzuges Parkpromenade und soll dementsprechend genutzt werden können. Dort werden Versickerungsanlagen, Kommunikationsräume und Wege angelegt, die die wohnungsnaher Erholung ermöglichen. Die anzulegenden Wege können ggf. ebenfalls als Feuerwehzufahrt für die Gebäude des südlichen WA 3 genutzt werden. Somit sind Versiegelungen für derartige Anlagen als zulässig definiert worden.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Wege, Zuwegungen, Feuerwehrumfahrten und bauliche Anlagen für die Versickerung zulässig.

Für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche sowie für die Pflanzung von Straßenbäumen sollten vorzugsweise gebietsheimische Pflanzenarten verwendet werden. Eine Orientierung dafür bietet der Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur (Amtsblatt für Brandenburg, Nr. 44 vom 23. Oktober 2013).

8.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist mit den vorhandenen öffentlichen Straßen – Allee zu den Mühlenstücken und Bauernfeldallee – sowie den geplanten Straßen gesichert.

Von den öffentlichen Straßen ausgehend ist sowohl der innergebietliche Verkehr als auch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden die zentrale Erschließungsachse in Verlängerung der Bauernfeldallee als öffentliche Straße und ansonsten private Straßen sowie Wege für die Feuerwehr und Notfahrzeuge entstehen.

Für den ruhenden Verkehr sollen auf den nördlich und westlich gelegenen, zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen für Nebenanlagen die erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Die Flächen sind entsprechend als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze festgesetzt worden. Die dort entstehenden Stellplätze werden den zukünftigen Bewohnern des geplanten Quartiers zur Verfügung stehen. Sämtliche Flächen für die Errichtung von Stellplätzen – so auch die Flurstücke 27/2 (tlw.), 27/4 und 27/5 – befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. sind von diesem jüngst erworben worden.

Darüber hinaus sind weitere Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken der mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes zulässig, ohne dass deren Standort gesondert ausgewiesen wird. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist dieses Maß an Flexibilität erforderlich, um ggf. erforderliche Anpassungen bei der Umsetzung der baulichen Nutzung vornehmen zu können.

Das Prinzip der privaten Stellplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Allee zu den Mühlenstücken, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan fortgeführt. Sowohl die bereits vorhandenen als auch die geplanten Stellplatzanlagen sind entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 als Fläche für Nebenanlagen – hier für Stellplätze – festgesetzt worden.

In der Summe kann basierend auf dem derzeitigen Nutzungskonzept die erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden.

Die Müllstandorte sollen derart organisiert werden, dass sie auf den privaten Grundstücksteilen, die sich an öffentlichen Straßen befinden, angefahren werden können, ohne dass das Müllfahrzeug rückwärts fahren muss.

8.6 Technische Infrastruktur

8.6.1 Strom

Für den Ausbau des Stromnetzes ist gemäß dem Schreiben der E-dis Netz GmbH vom 28. Mai 2019 für die Entwicklung im Bereich der Bauernfeldallee und der Allee zu den Mühlenstücken die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort für die neu zu errichtende Trafostation ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Über-

gang zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Maßen 2m x 3m vorgesehen. Da es sich diese Flächen im Eigentum der Stadt Nauen befinden und öffentlich nutzbar sein werden, ist eine Festsetzung des Standortes nicht erforderlich.

8.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die für Wasser, Abwasser, Wärme und Telekommunikation erforderlichen Netzergänzungen zur Erschließung der geplanten baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" können in dem festgesetzten Raum der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen erfolgen.

Für die Versorgungsunternehmen sind innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen Geh-, Fahr- und Leistungsrechte festgesetzt worden, mittels derer die erforderlichen Ver- und Entsorgungsstrukturen geschaffen werden sollen.

1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen (GFL) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Unternehmensträgers der Ver- und Versorgungsunternehmen zu belasten. Bei der Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts können geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

Damit unbillige Härten bei der Umsetzung vermieden werden, ist gleichzeitig eine geringfügige Abweichung von maximal 3 m zu den festgesetzten Flächen definiert worden. So können im Zuge der Umsetzung des Vorhabens die dann konkret ermittelten Flächen für die Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Das ist auch vertretbar, weil sich auf der Umsetzungsebene Aspekte ergeben können, die derzeit nicht erkennbar sind.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen ist für Wohnungen je nach deren Größe die erforderliche Anzahl an Stellplätzen herzustellen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt eine Herstellungspflicht von:

- 1 Stellplatz pro Wohnung mit einer Wohnfläche bis 95 m²,
- 2 Stellplätze pro Wohnung mit einer Wohnfläche größer als 95 m².

(§ 87 Abs. 4 BbgBO).

Dabei orientiert sich die Stellplatzbedarfssatzung an der tatsächlichen Nachfrage. So hat sich bei den in der jüngeren Vergangenheit fertiggestellten Wohngeschossgebäuden gezeigt, dass die Nachfrage für die dann entstandene Anzahl an Stellplätzen nicht vorhanden war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" zeichnet sich durch die hohe Lagegunst zu den relevanten Versorgungseinrichtungen, Einrichtungen der sozialen und medizinischen Infrastruktur sowie der kurzen Wege zu den Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs aus. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass erforderliche Wege zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem öffentlichen Personenverkehr erfolgen.

Für die das Wohnen ergänzenden Nutzungen, ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend der Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen nachzuweisen.

Für Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gilt die Herstellungspflicht von Stellplätzen.

zen gemäß der am 19.11.2019 in Kraft getretenen Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Nauen.

Denn bei gastronomischen Einrichtungen, Handwerks- und Gewerbebetrieben ist i.d.R. aufgrund von Kunden- und / oder Besucherverkehr ein Reduzierungsansatz nicht herzuleiten.

Die innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes zulässigen fünfgeschossigen Gebäude sollen im Übergang zu dem Freiraum und den Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhäusern und entsprechend geringer Verdichtung mit jeweils vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes ist das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) als Staffelgeschoss auszubilden. Das Staffelgeschoss darf maximal 80 v.H. der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.

Staffelgeschosse treten optisch hinter den Gebäudekörper zurück und können somit den Übergang zur freien Landschaft bzw. den geringer verdichteten Siedlungsbereichen von Nauen harmonischer gestalten.

Während es innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes erforderlich ist, das oberste Geschoss als Staffelgeschoss zu errichten, besteht in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeit dazu. So behält sich der Vorhabenträger vor, bei sämtlichen Gebäuden das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Teile des allgemeinen Wohngebietes ist keine städtebauliche Notwendigkeit für eine verbindliche Regelung erkennbar. Denn der bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstand zu Nachbargebäuden wird eingehalten, vorhandene und stadtentwicklungspolitisch gewünschte Siedlungsstrukturen werden fortgeführt und es kein harmonischer Übergang zu freiem Landschaftsraum zu prägen.

8.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Für den Bebauungsplan "An der Parkpromenade" gelten die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt bzw. zulässig. Die Prüfung und Wertung sowie ein Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG sind zu dem vorliegenden Bebauungsplan (vgl. Aves et al, Berlin: Bebauungsplan An der Parkpromenade – Artenschutzbeitrag, Stand Februar 2020) mit dem Ergebnis geprüft worden, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse und für Brutvögel erforderlich sind. Da der Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan möglich ist, sind Ersatzflächen im Stadtgebiet Nauen ermittelt worden, die von dem Vorhabenträger erworben worden sind. Dabei handelt es sich um Flächen, die grundsätzlich aufgrund ihrer Lage innerhalb des Naturraumes als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und für Brutvögel geeignet ist. Mittels Gestaltungs- und Vegetationsmaßnahmen werden die erforderlichen Habitatstrukturen geschaffen.

8.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch wenn nach den Maßgaben des § 13a BauGB der naturschutzrechtliche Eingriff ohne Ausgleich als zulässig gilt, werden vorliegende vorsorgende Umweltschutzmaßnahmen festgesetzt. Damit können anteilig die Boden- und Wasserfunktionen erhalten werden, ohne eine

unverhältnismäßige Härte für den Vorhabenträger darzustellen. So soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Das vorausgesetzt, können Wege für Fußgänger und Radfahrer oder auch Stellplätze als teilversiegelte Flächen ausgeführt werden. Daher wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Der Schutz von Boden und Grundwasser erfolgt darüber hinaus anteilig durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Das Niederschlagswasser kann entweder auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden oder es wird in die südliche Grünfläche eingeleitet. Dort sind bereits Versickerungsmöglichkeiten vorhanden, die noch erweitert werden könnten. Die genaue Gestaltung der Grünfläche wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

In der Summe kann demnach der Bodenschutzgedanke mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im klassischen und ökologisch hochwertigen Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Dem Bodenschutzgedanken soll zunächst mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Eine Verunreinigung des versickernden Niederschlagswassers ist nicht zu erwarten, da nach Information der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind und sie aufgrund der Nutzung der Flächen für ein allgemeines Wohngebiet mit dem dort üblichen Verhalten nicht zulässig sind.

Zur Vermeidung des Eingriffs in das Vorkommen der höhlenbrütenden Kohlmeise werden die zwei Ersatznistkästen an Bäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche angebracht.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind insgesamt zwei Nistkästen für die Kohlmeise anzubringen.

Damit wird der Verbotstatbestand gemäß § 44 Bas. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden.

8.8.2 Regelungen auf der Ebene des städtebaulichen Vertrags

Sämtliche Empfehlungen des Gutachters für das Thema Artenschutz werden Regelungsbestandteil des zwischen der Stadt Nauen und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

a) Zauneidechse

Die Fläche "Grünland am Weinberg" in der Gemarkung Nauen, Flur 9, Flurstücke 105 und 106, jeweils teilweise, sind

- 25 kombinierte Haufwerke (dreiteilig Sand, Holz, Stein) in einer Größenordnung von jeweils 4 m x 2 m Grundfläche und einer Höhe von etwa 80 cm anzulegen. Für die Anlage der

Haufwerke ist der anstehende Erdboden bis zu einer Tiefe von rund 0,6 m (gemessen ab Bodenniveau/ Geländehöhe) auszukoffern. Der Aushub ist als Material für einen etwa 95 m langen und 80 cm bis 100 cm hohen Erdwall zu verwenden.

- Eine 3-4-reihigen Baumhecke auf einer Fläche von 1.296 m² zu pflanzen.
- Drei Totholzwälle mit den Maßen von jeweils 10 m Länge, 1,5 m Breite und 1,2 m Höhe anzulegen.
- Eine Blümmischung als Buntbrache auf einer Fläche von 3.000 m² zu säen.

Zum Schutz der dann umgesiedelten Zauneidechsen ist das Ersatzhabitat über einen Zeitraum von drei Jahren durch einen Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Für sämtliche Maßnahmen sind eine dreijährige Pflege sowie eine zwanzigjährige Flächensicherung und angepasste Pflege / Bewirtschaftung zu vereinbaren.

Die konkrete Gestaltung und Umsetzung der Maßnahmen ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen und mit dem Gutachter für das Thema Artenschutz abzustimmen.

b) Brutvögel

Die Habitatausstattung der Fläche "Grünland am Weinberg" ist für den Kompensationsbedarf von Vögeln ebenfalls geeignet. Weil die Fläche auch ausreichend dimensioniert ist, ist keine weitere Maßnahme erforderlich.

c) Bauzeitenregelung

Baufeldfreimachungen (auch Bodenabschub und Bodenaushub), Baustelleneinrichtungen, Gehölzbeseitigungen sowie die erstmalige, großflächige Beseitigung der Bodenvegetation sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Januar durchzuführen. Werden derartige Arbeiten innerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel erforderlich, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen sind außerhalb der artspezifischen Aufzuchtzeiten durchzuführen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens eine Woche betragen.

8.9 Hinweise

Bodendenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

Altlasten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Jedoch ist die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen. Jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz).

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	11.526	53,2
davon überbaubare Fläche	8.534	32,3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6.019	30,2
Private Straßenverkehrsfläche	1.013	3,9
Private Verkehrsfläche für Nebenanlagen	3.479	9,6
Öffentlicher Geh- und Radweg	287	1,1
Öffentliche Grünfläche	4.103	15,5
Geltungsbereich	26.427	100,0

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Eigentum eines privaten Dritten befinden. Die zur externen Erschließung erforderlichen Straßen sind in der Bauträgerlast der Stadt Nauen öffentlich gewidmet. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Zu- und Abfahrten gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Nauen weder für die Planungen und Gutachten noch für die Realisierung der Planung Kosten.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet gegeben. Denn der vorliegende Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Nauen und ist bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2019 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Bebauungsplan "An der Parkpromenade" an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

12.2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "An der Parkpromenade" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen entwickelt.

Auswirkungen auf angrenzende wirksame und sich derzeit in Aufstellung befindende Bebauungspläne sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

12.3 Verkehrsaufkommen und Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt von den Straßen Allee zu den Mühlenstücken und Bauernfeldallee, die das aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Sie sind als Sammelstraße dazu ausreichend dimensioniert.

Das durch das geplante allgemeine Wohngebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen kann von sämtlichen vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Parkpromenade" ist zu erwarten, dass das zunehmend veränderte Verkehrsverhalten mit Priorisierung des ÖPNV und der Fahrradnutzung zu einer Reduzierung des Pkw-Besatzes führt.

Die erforderliche technische Infrastruktur ist in den hergestellten Bauabschnitten entlang der Bauernfeldallee vorhanden und kann für das vorliegend Geplante ergänzt werden.

12.4 Umwelt- und Artenschutz

Umweltrelevante Belange sind mit Ausnahme von artenschutzrechtlichen Belangen mit dem vorliegend Geplanten nicht beeinträchtigt. Mit den ermittelten Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse und für die angetroffenen Brutvögel auf Ersatzflächen sowie mit der Anbringung von zwei Nistkästen für die Kohlmeise innerhalb des Geltungsbereiches sind die artenschutzrechtlichen Eingriffe vollumfänglich kompensiert. Die Ausnahmegenehmigung für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen – Zauneidechse und Vögel – ist mit Schreiben vom 26. März 2020 von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland erteilt worden.

Schädliche Immissionen durch Verkehrs- und Anlagenlärm konnten ausgeschlossen werden.