

## **Stadt Nauen**

### **Bebauungsplan NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ 8. Änderung (Bereich Berliner Straße 78)**

#### **– Begründung –**

Auftraggeber:

---

Da-Vinci-Campus Nauen gGmbH  
Alfred-Nobel-Str. 10  
14641 Nauen

Ansprechpartner:

Frau Petrovic-Wettstädt, Frau Rau

Bearbeitung:

---

Jürgen Gadow - Architekten und Ingenieure  
Hauptstraße 80 a  
12159 Berlin

Ansprechpartner:

Herr Gadow, Herr Hasler

Stand: Satzung entspr. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.10.2024

---

## Inhaltsverzeichnis

---

|       |                                                                                                          |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Grundlagen.....                                                                                          | 3  |
| 1.1   | Rechtsgrundlagen .....                                                                                   | 3  |
| 1.2   | Bestehendes Bauplanungsrecht.....                                                                        | 3  |
| 1.3   | Plangrundlage .....                                                                                      | 3  |
| 1.4   | Veranlassung und Ziel .....                                                                              | 3  |
| 1.4.1 | Planerfordernis und Ziele der Planung.....                                                               | 3  |
| 1.4.2 | Bisheriges Verfahren .....                                                                               | 5  |
| 1.4.3 | Systematik der Änderung des Bebauungsplans .....                                                         | 6  |
| 1.5   | Übergeordnete Planungen.....                                                                             | 6  |
| 1.5.1 | Landesplanung .....                                                                                      | 6  |
| 1.5.2 | Ziele und Grundsätze der Regionalplanung .....                                                           | 7  |
| 1.5.3 | Flächennutzungsplan der Stadt Nauen .....                                                                | 8  |
| 1.6   | Beschreibung des Plangebietes .....                                                                      | 8  |
| 1.6.1 | Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie der 8. Änderung .....                                 | 8  |
| 1.6.2 | Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung, Nachbarschaften, Beziehungen.....                                 | 9  |
| 1.6.3 | Vegetation, Fauna .....                                                                                  | 11 |
| 1.6.4 | Altlastensituation und Bodenschutz .....                                                                 | 14 |
| 1.6.5 | Verkehrs- und Gewerbelärm.....                                                                           | 15 |
| 1.6.6 | Kampfmittelbelastung.....                                                                                | 20 |
| 1.6.7 | Bau- und Bodendenkmale .....                                                                             | 20 |
| 1.6.8 | Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz.....                                                               | 20 |
| 1.6.9 | Festpunkte der Landesvermessung.....                                                                     | 20 |
| 2.    | Städtebauliche Planung.....                                                                              | 21 |
| 2.1   | Planungskonzept.....                                                                                     | 21 |
| 2.2   | Gestaltung der Freiräume auf dem Grundstück und der Übergänge zu den angrenzenden<br>Straßen .....       | 23 |
| 3.    | Festsetzungen.....                                                                                       | 24 |
| (1)   | Art der baulichen Nutzung .....                                                                          | 24 |
| (2)   | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                           | 26 |
| (3)   | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                                     | 28 |
| (4)   | Straßenverkehrsflächen, Unterirdische Versorgungsleitungen .....                                         | 28 |
| (5)   | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur,<br>Landschaft und Böden..... | 29 |
| (6)   | Flächen zum Anpflanzen .....                                                                             | 30 |
| (7)   | Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm.....                                                                  | 31 |
| (8)   | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....                                                                      | 32 |
| (9)   | Sortimentsliste .....                                                                                    | 32 |
| (10)  | Pflanzliste .....                                                                                        | 32 |
| 4.    | Auswirkungen der 8. Änderung des Bebauungsplans.....                                                     | 33 |
| 5.    | Flächenbilanz .....                                                                                      | 34 |

## 1. GRUNDLAGEN

---

### 1.1 Rechtsgrundlagen

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

- › Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- › Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- › Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- › Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- › Der Begriff „Vollgeschoss“ ist in der aktuellen BbgBO nicht bestimmt. Hier wird ersatzweise auf den Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung von 2008 Bezug genommen (§ 2 Abs. 4 BbgBO 2008).

### 1.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. **0003/92 Nauen „Gewerbegebiet-Ost“** wurde am 17.02.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nauen im März 1992 in Kraft. Seit der zweiten Änderung dieses Bebauungsplans wird er unter der Nr./Bezeichnung **NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“** fortgeführt.

Der Bebauungsplan hat über die Jahre verschiedene Änderungen erfahren, die Erweiterungen des Geltungsbereiches sowie verschiedene Veränderungen teilträumlicher Festsetzungen betrafen.

Die zuletzt vorgenommene 7. Änderung des Bebauungsplans ist 2020 in Kraft getreten.

### 1.3 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand vom Januar 2022. Die entsprechenden Daten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung wurden vom Geoportal Brandenburg (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB) bezogen und im CAD-System georeferenziert weiterverarbeitet.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Der Bebauungsplan sieht keine neu zu bildenden Grenzen vor.

### 1.4 Veranlassung und Ziel

#### 1.4.1 Planerfordernis und Ziele der Planung

---

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat in ihrer Sitzung am 29.11.2021 den Beschluss über die 8. Änderung des Bebauungsplans NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen Ost“ gefasst.

Künftig soll ein Teilbereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes „GE 3“ nicht mehr als Gewerbegebiet (GE), sondern als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich umfasst das Baugrundstück Berliner Straße 78, bestehend aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Nauen: Flur 32, Flurstück 188 sowie Flur 17, Flurstücke 231 und 57/1.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Änderung zur Umnutzung eines Teilbereiches des Objektes Berliner Straße 78 zu schaffen. Hintergrund ist ein konkreter Flächenbedarf des benachbarten Da-Vinci-Campus für die Unterbringung von Schülerinnen und Schülern in Form einer Wohnheimnutzung (Internat) sowie für Schulungsräume. Beide Nutzungen sollen in oberen Etagen des Hauptgebäudes auf dem Grundstück Berliner Straße 78 (ehem. Großbäckerei, heute Geschäftshaus) untergebracht werden.



*Abb. 1 Panoramaaufnahme des Bearbeitungsgebiets von der Berliner Straße nach Nordosten, in der rechten Bildhälfte das ehem. Großbäckereigebäude mit Autohaus im Erdgeschoss*

Nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland stehen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für das Grundstück einer entsprechenden Umnutzung grundsätzlich entgegen. Eine Wohnnutzung, wie sie das Wohnheim darstelle, sei innerhalb des Gewerbegebietes planungsrechtlich nicht zulässig, auch nicht auf dem Wege der Befreiung. Dem soll mit der zielgerichteten Erweiterung des Nutzungsspektrums um die bisher ausgeschlossene Wohnnutzung abgeholfen werden.

Die innerhalb des Grundstücks und in der Nachbarschaft des Änderungsbereichs verbleibenden Flächen mit Gewerbegebietsfestsetzung bleiben von der Änderungen unberührt. Damit grenzt das künftige Mischgebiet im Nordwesten und Nordosten weiterhin an den verbleibenden Teil des Gewerbegebietes (GE 3) an, im Südosten an die Straßenverkehrsfläche der Robert-Bosch-Straße und im Südwesten an die festgesetzte und beizubehaltende Pflanzfläche, die dem bisherigen Gewerbegebiet zur Berliner Straße vorgelagert ist.

Durch die Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs in einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche des Bebauungsplans trägt dessen 8. Änderung einem konkreten Flächenbedarf einer bereits im Bebauungsplan an anderer Stelle vorhandenen und zulässigen Nutzung Rechnung, dem Bildungsstandort des Da-Vinci-Campus. Die planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Nutzung „dient“ also der Campusnutzung. Auch wenn sich die Änderung in gewissem Abstand zum als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialpädagogische Einrichtung“ festgesetzten Areal befindet – der Abstand beträgt etwa 100 m – ist sie mit diesem funktional verbunden. Der Schulweg vieler Schülerinnen und Schüler führt über das Grundstück Berliner Straße 78, einer der Haupteingänge des Campus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Änderungsbereich in der Alfred-Nobel-Straße.

Ausdrücklich nicht beabsichtigt ist die Veränderung der grundsätzlichen Zielbestimmung für größere Bereiche der bisherigen Gewerbegebiete. Das Gewerbegebiet soll sich – in Nachbarschaft zum Bil-

dungscampus und zur nordwestlichen angrenzenden Misch- und Wohngebietsnutzung – weiterentwickeln, die entsprechenden Randgebiete des Gewerbegebietes (GE 3 und GE 4) sind durch textliche Festsetzungen bereits bisher praktisch als eingeschränkte Gewerbegebiete anzusehen.

Die bestehenden gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im durch die 8. Änderung betroffenen Gewerbegebiet GE 3 werden durch die Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabs, also das zulässige Herantreten einer schutzbedürftigen Nutzung, im Einzelfall beeinflusst, jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt, da für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 bereits im bisherigen Bebauungsplan eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt war. Eine flächenmäßig größer angelegte Mischgebietsnutzung würde dagegen stets die Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen durch einen sich deutlich erhöhenden Wohnanteil mit sich bringen. Das würde bereits bei einer Ausdehnung des Mischgebietes auf das gesamte Baugrundstück gelten, weshalb die Mischgebietsnutzung auf einen Teilbereich des Grundstücks beschränkt wird.

Der Bebauungsplan wird zudem durch den einfachen Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen, welcher die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet regelt, ergänzt. Die ohnehin geltenden Regelungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ werden aus Gründen der Übersichtlichkeit in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Aus Gründen der Einheitlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen wird dabei zwischen Gewerbegebiets- und Mischgebietsfestsetzung im Geltungsbereich der 8. Änderung nicht unterschieden.

**Die Grundzüge der Planung des gesamten Bebauungsplans 033/97 mit dem Ziel der Stärkung des Gewerbe- und Bildungsstandorts im südöstlichen Stadtgebiet Nauens, werden damit nicht berührt. Die vorliegende 8. Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 a BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **1.4.2 Verfahren**

---

- › Beschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 29.11.2021 (Beschluss-Nr.: 362/2021);
- › Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt (Jahrgang 28, Nr. 7) der Stadt Nauen am 20.12.2021; in der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert wird und dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB abgesehen wird.
- › Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 25.04.2022 (Beschluss-Nr.: 409/2022).
- › Offenlage des Bebauungsplanentwurfs vom 24.05. bis einschließlich 27.06.2022 im Rathaus der Stadt Nauen.
- › Behördenbeteiligung im gleichen Zeitraum.

Im Rahmen der Offenlage sind keine Anregungen oder Stellungnahmen bei der Stadt Nauen eingegangen. Während der Behördenbeteiligung gab es verschiedene Anregungen, die in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt wurden.

Fragen des Artenschutzes führten dabei zur Anpassung von → Kap. 1.6.3 ab Seite 11 sowie Kap. 3 (5) ab Seite 29, sowie zur Präzisierung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Abschnitt 5. der textlichen Festsetzungen.

Fragen der Lärmbeeinträchtigung durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärm führten dabei zur Anpassung von → Kap. 1.6.5 ab Seite 15 und Kap. 3 (7) ab Seite 29. Die Lärmschutzfestsetzungen in Abschnitt 7. der textlichen Festsetzungen blieben dabei unverändert.

Weitere Informationen aus der Behördenbeteiligung, die den Festsetzungen im bisherigen Entwurf nicht entgegenstehen, wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.10.2024 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 014/2024)

### **1.4.3 Systematik der Änderung des Bebauungsplans**

---

Das 8. Änderungsverfahren NAU 33/97-8 des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“ – Mischgebiet Berliner Straße 78 – stellt ein eigenes Satzungsdocument dar, das ausschließlich Festsetzungen, die den Änderungsbereich betreffen, beinhaltet. Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan behält weiterhin Gültigkeit und gilt mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsbebauungsplans im Zusammenhang mit diesem.

Die Planurkunde des Ursprungsbebauungsplanes ist mit einem Vermerk zu versehen, der auf die Änderung durch den Änderungsbebauungsplan bzw. durch die Änderungssatzung hinweist. Zudem sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die geändert wurden und somit ihre Gültigkeit verloren haben, im Plandokument des Ursprungsbebauungsplans kenntlich zu machen. Gemäß den vorgenannten Ausführungen gelten die getroffenen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und jene aus den der 8. Änderung vorangegangenen Änderungsverfahren, weiterhin fort.

## **1.5 Übergeordnete Planungen**

### **1.5.1 Landesplanung**

---

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 (LEP HR) sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung für Berlin und Brandenburg dargestellt.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans wird eine Wohnnutzung innerhalb einer – wenn auch im Verhältnis zum Bebauungsplan NAU 33/97 kleinräumigen – Fläche zulässig. Mischgebiete sind Wohnsiedlungsflächen gemäß der Festlegungen Z 5.5 bzw. Z 5.6 des LEP HR). Eine solche Entwicklung ist nur in landesplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen zulässig. Das ist durch die Lage im bestehenden Siedlungsbereich der als Mittelzentrum festgelegten Stadt der Fall.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht im Übrigen auch dem landesplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung sowie der Nutzungsmischung und Verkehrsvermeidung durch die fußläufige räumliche Zuordnung aufeinander bezogener Nutzungen.



Abb. 2 Ausschnitt LEP HR (unmaßstäblich): In der vergrößerten Darstellung aus dem linken Kartenausschnitt ist der Geltungsbereichs des Bebauungsplans NAU 33/97 und der Standort des Änderungsbereichs dargestellt – als roter Punkt; Quelle: Ausschnitt C2 der Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019, unmaßstäblich

Eine entsprechende Anfrage nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 31.05.2022 dahingehend beantwortet, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig sein sollen, wurde der Hinweis gegeben, dass für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplan im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) zu beachten sei, dass der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot Z 2.14 LEP HR).

### 1.5.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Für die Planungsregion Havelland-Fläming, in der der Landkreis Havelland und die Stadt Nauen liegen, ist der sachliche Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte im Dezember 2020 in Kraft getreten. Dieser Teilregionalplan ist für die landesplanerisch als Mittelzentrum festgelegte Stadt Nauen nicht relevant, da er nur Festlegungen für Grundfunktionale Schwerpunkte außerhalb der Mittelzentren enthält.

Aufgrund gerichtlicher Entscheidungen zur Unwirksamkeit des bestehenden Regionalplans „Havelland-Fläming 2020“ liegen für die Region Havelland-Fläming im Übrigen derzeit keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8 des Landes Brandenburg am 02. März 2022 wurde das Beteiligungsverfahren gestartet. Die öffentliche Auslegung fand vom 10. März bis zum 10. Mai 2022 statt. Zusätzlich stehen die Unterlagen auf der Internetseite <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/beteiligungsverfahren/> zum Download bereit.<sup>1</sup>

Es wird davon ausgegangen, dass der Innenentwicklungsansatz der Planänderung nicht im Widerspruch zu künftigen regionalplanerischen Festlegungen stehen wird. Mit Schreiben vom 30.05.22 hat

<sup>1</sup> Quelle: Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (Abruf 10. Mai 2022).

die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine regional-planerischen Belange entgegenstehen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15.06.2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Der Öffentlichkeit und den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen war bis zum 10. Oktober 2023 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 abzugeben. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 06. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 als Satzung beschlossen. Die Festlegungen dieses Teilregionalplans betreffen den Planungsbereich nicht.

### 1.5.3 Flächennutzungsplan der Stadt Nauen

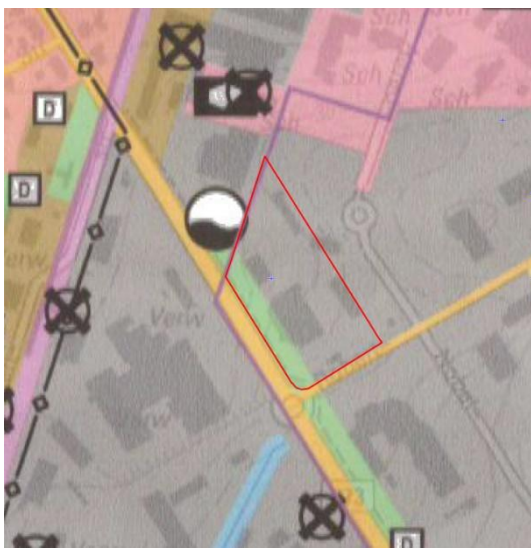


Abb. 3: Ausschnitt aus den FNP der Stadt Nauen mit Eintragung des Geltungsbereichs der 8. Änderung – rote Linie (unmaßstäblich)

Der „Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile“ (FNP) mit Stand der Neubekanntmachung vom April 2019 stellt den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans NAU 33/97 als gewerbliche Baufläche (G) dar.

Aus einer solchen Darstellung kann üblicherweise nur eine Mischgebietsfläche entwickelt werden, wenn die Verhältnisse im Bestand bereits eine Nutzungsmischung oder Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe aufweisen. Das ist hier nicht der Fall.

Aufgrund der geringen Flächengröße (0,56 ha) und der im Verhältnis zum Bestand weitgehend uneingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im als eingeschränktes Gewerbegebiet anzusehenden Gewerbegebiet GE 3 wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt werden und die Darstellung des FNP unverändert bleiben kann.

## 1.6 Beschreibung des Plangebietes

### 1.6.1 Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplans sowie der 8. Änderung

Der Geltungsbereich **des Ursprungsbebauungsplans** NAU 33/97 umfasst nach Katasterstand Januar 2022<sup>2</sup> folgende Flurstücke der Gemarkung Nauen, **Flur 17**:

33/3 bis 6, 45/1, 45/3, 45/5, 46/1, 46/2, 46/4 bis 7, 47/2 bis 5, 48/2, 48/4 bis 8, 49/2, 49/4 bis 9, 50/2, 50/4 bis 7, 51/2, 51/4, 51/5, 51/7, 52/2, 52/4, 52/5, 52/7, 53/1, 53/3, 53/6, 53/8 bis 10, 54/1, 54/4, 54/7 bis 11, 55/1, 55/3, 55/5 bis 7, 56/1, 56/4, 56/6, 56/7, 57/1, 57/6, 57/8 bis 10, 58/7, 58/9 bis 11, 58/13 bis 19, 58/21, 58/22, 58/23 teilweise, 58/24, 58/27, 59/10, 59/12, 59/13 teilweise, 59/14 bis 17, 59/20, 59/21, 59/23 bis 28, 59/30, 59/32, 59/33, 59/35, 60/1, 60/2 teilweise, 74 bis 78, 80, 84, 86, 98, 103, 104, 106 bis 111, 113 bis 118, 121, 126, 161 tlw., 163, 164, 166, 173, 175 bis 179, 180 tlw.,

<sup>2</sup> Quelle: Brandenburg-Viewer, Geodaten Brandenburg



182, 185, 187, 189 bis 194, 197, 199, 210 teilweise, 213 teilweise, 214 teilweise, 215 bis 228, 230, 231, 233 teilweise, 234 bis 245;

sowie folgende Flurstücke der **Flur 32:**

28/3, 28/22, 28/27, 28/30, 29/1, 33/1 teilweise, 38 teilweise, 39/8, 39/16, 39/18, 39/22, 39/24, 39/26, 39/27, 39/32, 39/34, 39/36, 39/38, 39/39, 39/41 bis 45, 39/47, 39/48, 67, 68, 75, 76, 91, 92, 98, 108 teilweise, 116, 120, 135, 136, 166 teilweise, 175, 176 teilweise, 177 teilweise, 178 teilweise, 180 teilweise, 186 bis 191.

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 77 Hektar.

Der Bereich der vorliegenden **8. Änderung** betrifft den Bereich: Gemarkung Nauen Flur 32, Flurstück 188 sowie Flur 17, Flurstücke 231 und 57/1.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans NAU 33/97-8 umfasst eine Fläche von ca. 12.075 m<sup>2</sup>, also ca. 1,2 Hektar.

### **1.6.2 Allgemeine Lage, gegenwärtige Nutzung, Nachbarschaften, Beziehungen**

---

Stadträumlich liegt das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Nauen zwischen der Berliner Straße (Bundesstraße 273) im Südwesten und dem offenen Landschaftsraum der Luchberge im Nordosten.

Der Bereich der 8. Änderung liegt am westlichen Rand des Bebauungsplans, größtenteils im bisherigen Gewerbegebiet GE 3, das sich nordöstlich weiter über den Änderungsbereich hinaus bis an die Alfred-Nobel-Straße erstreckt.

Südöstlich bildet die Robert-Bosch-Straße die Grenze des Änderungsbereichs, südwestlich die Berliner Straße (B 273).

Nordwestlich grenzt ein Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt an, an den sich wiederum gewerbliche, gemischte und schulische Nutzungsbereiche anschließen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich als größtes Gebäude das Geschäftshaus Berliner Straße 78 (1)<sup>3</sup>. Das Gebäude wurde Anfang der 1970er Jahre als „Großbäckerei Nauen“ errichtet und später von drei auf vier Vollgeschosse aufgestockt sowie durch Anbauten im Erdgeschoss ergänzt. Heute wird das nach Nordwesten und Südwesten auskragende Erdgeschoss als Autohaus mit kleiner Werkstatt benutzt, die Obergeschosse wiesen bislang unterschiedliche Nutzungen durch meist gewerbliche Mieter auf. Eine Bestandswohnung befindet sich an der Nordwestecke im obersten Geschoss. Derzeit stehen größere Teile der oberen Etagen leer.

Nordöstlich davon befindet sich eine Halle, die früher als Autowerkstatt, heute jedoch nur noch als Fahrzeughalle genutzt wird (2).

Stadteinwärts an der Berliner Straße befindet sich ein kleineres eingeschossiges Autohaus ohne Werkstatt (3).

An der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich eine weitere kleinere Halle, die in den nordöstlich angrenzenden Bereich auskragt und als Lagerhalle genutzt wird (4). Im Umfeld der

---

<sup>3</sup> Zuordnung der Nummerierung zu Gebäuden siehe Abbildung auf der folgenden Seite



Abb. 4 Lage des Änderungsbereichs (rot) im Luftbild mit Gebäudenummern und Einfahrten (Luftbildquelle: Geobasisdaten Brandenburg, Befliegung 2021), unmaßstäblich

Gebäude befinden sich viele Abstellflächen für PKW, sowohl von Nutzern der Gebäude und von Kunden als auch für Verkaufsfahrzeuge. Das Areal besitzt ebenfalls viele freie Flächen, die derzeit nicht oder nur gering in Nutzung sind. Das gilt vor allem für den nördlichen Teil des Änderungsbereichs und die nordöstlich bis zum Parkplatz des Leonardo-da-Vinci-Campus angrenzenden Bereiche.

Die Erschließung des Grundstücks Berliner Straße 78 erfolgt durch jeweils eine Zufahrt von den drei umgebenden Straßen.

Die Nachbarschaft des Änderungsbereichs bilden im Nordosten und Südosten weitere Gewerbeflächen und -gebäude, überwiegend aus dem Bereich Autohandel (zum Teil mit Werkstattbetrieb), es gibt aber auch nicht oder wenig genutzte Freiflächen. Nördlich schließt sich der Leonardo-da-Vinci-Campus an, mit vorgelagertem Abstandsgrün am Rand der Gewerbegebiete sowie mit einem Parkplatz am Ende der Alfred-Nobel-Straße, an dem sich auch ein Eingang zum Schulgelände befindet.

An den Netto-Markt mit Hoffmann-Getränkemarkt im Nordwesten des Plangebietes schließt sich nördlich wiederum der Bildungscampus und nordwestlich ein gemischt genutztes Gebiet mit hohem Gewerbebesatz und nur geringem Wohnanteil an. Erst daran anschließend erstrecken sich stadteinwärts Wohngebiete, z. B. das Geschosswohnungsbaugelände um den Karl-Thon-Platz.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Berliner Straße südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein großer lebensmittelverarbeitender Betrieb (ADM WILD NAUEN GmbH) mit Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Lagerflächen. Für diesen Bereich wurde 2014 der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Berliner Straße“ aufgestellt.

Verkehrlich erschlossen ist das Grundstück Berliner Straße 78 jeweils mit einer Zufahrt von allen drei angrenzenden Straßen.

Die Anbindung an das Öffentliche Personenverkehrsnetz erfolgt über die Bushaltestelle an der Berliner Straße, etwa 200 m stadteinwärts gelegen. Der Bahnhof Nauen mit Anschluss an den Regionalverkehr liegt etwa 2 km Fahrstrecke entfernt.

Das Grundstück ist mit den ortstypischen Ver- und Entsorgungsmedien vollständig erschlossen.

Die Bestands-Grundflächenzahl, also der Anteil des Grundstücks, der durch Gebäude bebaut ist, beträgt etwa 0,35, die Bestands-Geschossflächenzahl etwa 0,46. Hinsichtlich der Bebaubarkeit besteht auf der Fläche also noch ein erhebliches Baupotenzial, insbesondere im nordwestlichen Bereich, aber auch im Bereich der Fahrzeughalle im künftigen Mischgebiet.

Das Grundstück weist einen hohen Anteil voll- oder teilversiegelter Flächen auf, die jedoch teilweise nicht genutzt werden. Selbst unter Anrechnung der versiegelten Flächen wird die zulässige Grundflächenzahl nicht erreicht.

### **1.6.3 Vegetation, Fauna**

---

Die Vegetation im Änderungsbereich entspricht der bisherigen überwiegend gewerblichen Nutzung. Größere Bäume gibt es nur straßenbegleitend entlang der Berliner Straße und der Robert-Bosch-Straße sowie eine hohe Nadelbaumreihe sehr dicht an der Südostfassade des mehrgeschossigen Hauptgebäudes.

Der Änderungsbereich ist ansonsten von gliedernden Hecken geprägt, die sowohl die Stellplatzbereiche erfassen als auch betriebliche Bereiche voneinander trennen, teils auch als Sichtschutz.

Am Westrand und zunehmend in der Nordwestecke des Gebietes zeigt sich verwilderter bzw. wild gewachsener Heckenbestand, der inzwischen eine Bedeutung im Hinblick auf den Artenschutz entwickelt haben kann.

Hinsichtlich ihrer Eignung als Nistplätze für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse sind die einzelnen Gebäude unterschiedlich einzuschätzen:





Abb. 5 Hauptgebäude von Westen

Das Hauptgebäude (Gebäude 1 gem. Abb. 4) ist ein sanierter und erweiterter Altbau (ehem. Großbäckerei). Es hat im mehrgeschossigen Teil eine allseitig glatt mit Platten verkleidete Vorhangsfassade, die Erdgeschossanbauten sind teilweise verglast (Pfosten-Riegel-Fassaden) und teilweise mit glatten Putz der abgekannteten Blechfassaden versehen. Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse sind an der Fassade nicht gegeben. Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich die Nutzung des Gebäudes, nicht die Veränderung der Kubatur. Am Gebäude sind zudem keine äußeren Umbaumaßnahmen vorgesehen.



Abb. 6 Fahrzeughalle vom Hof aus

Die Fahrzeughalle (Gebäude 2 gem. Abb. 4) ist ein Altbau mit Glattputzfassade und Wellasbestplatten als Dachhaut und im oberen Gebäudeteil. Insbesondere der Dachbereich kommt außen und innen (durch offene Flächen im Giebel) als Nistplatz für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse in Frage. Auch im bisherigen Bebauungsplan war am Standort der Halle eine höhere Geschossigkeit und Dichte zulässig, was durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich konkretisiert und in der Nutzung erweitert wird (entsprechend der Festsetzungen für das Hauptgebäude). Konkrete Umbaumaßnahmen sind am Gebäude aktuell nicht vorgesehen, werden aber, wie schon bisher, ermöglicht. Am wahrscheinlichsten wird dabei eingeschätzt, dass das Gebäude aufgrund seines Sanierungsbedarfs und der asbesthaltigen Baumaterialien zugunsten eines mehrgeschossigen Neubaus abgebrochen wird. Es wird

daher empfohlen, falls die Entscheidung zum Abbruch kommen sollte, den dann ggf. vorhandenen Bestand an Gebäudebrütern in einem faunistischen Gutachten zu erfassen und entsprechende Ersatzquartiere auf dem Gelände zu schaffen, was voraussichtlich möglich sein wird.



Abb. 7 Autohaus von der Berliner Straße aus

Das Autohaus (Gebäude 3 gem. Abb. 4) ist ein einfacher, eingeschossiger Zweckbau mit glatter Verkleidung bzw. straßenseitig großzügiger Verglasung. Das Gebäude bietet keine günstigen Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Das Gebäude liegt zwar im Änderungsbereich des Bebauungsplans, die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung bleiben jedoch unverändert. Schon im bisherigen Bebauungsplan war eine höhere Geschossigkeit und Dichte zulässig. Konkrete Umbaumaßnahmen sind am Gebäude aktuell nicht vorgesehen, werden aber, wie schon bisher, ermöglicht. Am wahrscheinlichsten wird dabei eingeschätzt, dass das Gebäude aufgrund der zulässigen höheren Dichte zugunsten eines mehrgeschossigen Gewerboneubaus abgebrochen wird. Im Falle eines Abbruchs des Gebäudes ist der dann ggf. vorhandene Bestand an Gebäudebrütern in einem faunistischen Gutachten zu erfassen und entsprechende Ersatzquartiere auf dem Gelände zu schaffen, was voraussichtlich möglich sein wird.



Abb. 8 Lagerhalle

Die Lagerhalle (Geb. 4, s. Abb. 4) ragt mit einem kleinen Teil in den Änderungsbereich des Bebauungsplans hinein. Auch hier handelt es sich um einen – derzeit leer stehenden – Gewerbealtbau, glatt verputzt mit Putzschäden und einem flachen Satteldach aus Wellasbestplatten. Für dieses Gebäude gilt

das zur Kraftfahrzeughalle gesagte entsprechend. Auch hier ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine anderen Festsetzungen als im bisherigen Bebauungsplan. Im Falle eines Abbruchs des Gebäudes ist der dann ggf. vorhandene Bestand an Gebäudebrütern in einem faunistischen Gutachten zu erfassen und entsprechende Ersatzquartiere auf dem Gelände zu schaffen, was voraussichtlich möglich sein wird.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland hat in ihrer Stellungnahme vom 30.05.22 mitgeteilt, dass ihr keine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation aufgrund fehlender faunistischer Bestandsaufnahme möglich ist. Sie gab den Hinweis, dass in dem Fall, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen sei, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten und damit im Weiteren eine Teil-/Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde müsse also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliege. Verwiesen wird auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 25.08.1997, Az. 4NB 12.97.

Im vorliegenden Fall wird nach Einschätzung der Stadt Nauen die Umsetzung des Bebauungsplans durch die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Verbote nicht grundsätzlich gehindert. Die Umsetzung des Bebauungsplans erzwingt an keiner Stelle den Abbruch von Gebäuden oder die Wegnahme wertvoller Grünbestände. Lediglich die Veränderung bzw. auch nach dem bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen schon in ähnlicher Weise mögliche bauliche Verdichtung der Grundstücksflächen würde den Abbruch von Gebäuden erfordern. Die naturschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sind dabei ohnehin zu beachten, auch bei nur anzeigepflichtigen oder baugenehmigungsfreien Vorhaben. Der Bebauungsplan wird um entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und unter Auflagen mit einer Mitteilung vom 10.01.2024 bestätigt. Die Auflagen wurden bei der endgültigen Formulierung der Textlichen Festsetzungen vollumfänglich berücksichtigt. Dadurch konnten die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde ausgeräumt werden.

#### **1.6.4 Altlastensituation und Bodenschutz**

---

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

Insbesondere aufgrund der bestehenden und früheren, teilweise aufgelassenen Nutzung als Kfz-Werkstätten, als Garagen zum Abstellen von Fahrzeugen und als Park- und Lagerflächen in diesem Zusammenhang sind Kontaminationen des Bodens auf Freiflächen und unter Werkstattbereichen nicht auszuschließen. Konkrete Anhaltspunkte für solche Kontaminationen bestehen jedoch nicht.

Sollten Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.



## 1.6.5 Verkehrs- und Gewerbelärm

### Straßenverkehrslärm

Die Berliner Straße als Hauptzufahrtsstraße in die Stadt Nauen von Südosten erzeugt erhebliche Schallemissionen, die den Änderungsbereich unmittelbar betreffen. Die Straßenlärmkartierung an Bundesstraßen im Land Brandenburg aus dem Jahr 2017<sup>4</sup> liefert dazu Anhaltspunkte. Es wird davon ausgegangen, dass diese Messungen auch den aktuellen Verhältnissen entsprechen<sup>5</sup>.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 18.08.22 ist jedoch nicht die aktuelle Verkehrssituation, sondern die Verkehrsprognose des Landes Brandenburg 2030 für die Beurteilung heranzuziehen.

Bei freier Schallausbreitung werden tagsüber<sup>6</sup> für Mischgebiete der Grenzwert der TA Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) bis zu 28 m in das Baugebiet hinein überschritten.

Die gezeigten Darstellung bezieht sich auf eine Höhe von 4 m über der Fahrbahnoberfläche. Die Gebäude in dieser Zone hindern die freie Schallausbreitung, weisen aber selbst mit ihren straßenseitigen Fassaden und den senkrecht dazu liegenden Seitenfassaden eine entsprechend hohe Lärmexposition auf. Die Grenz- und Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet werden dagegen in den bebaubaren

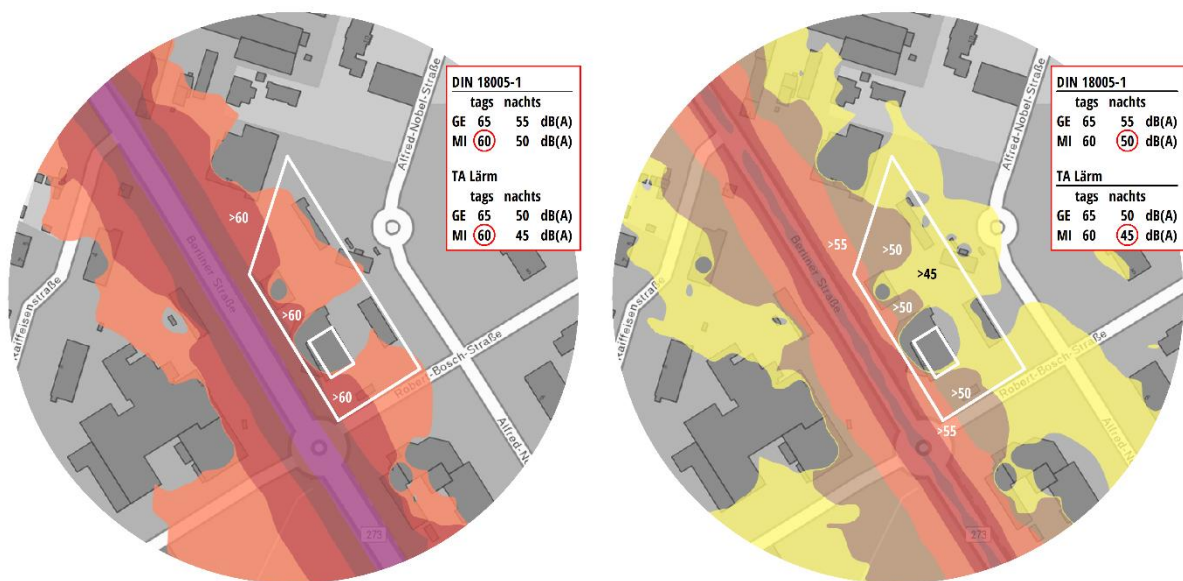


Abb. 9 Lärmkartierung der B 273 im Jahr 2017 tags (links) und nachts (rechts) mit Eintragung der Bereiche, in denen die Grenz- bzw. Orientierungswerte (für Mischgebiete) überschritten werden.

Flächen eingehalten.

<sup>4</sup> Quelle: <https://www.umweltdaten.brandenburg.de/>

<sup>5</sup> Die Daten beruhen auf der Verkehrszählung von 2015. Die Verkehrsmengen liegen darin deutlich unter denen der vorhergehenden Zählung von 2010. 2020 wurde aufgrund der veränderten Verhältnisse aufgrund der pandemischen Lage keine erneute Zählung durchgeführt. Die Zählstelle befindet sich an der B 273 östlich der Nauener Altstadt im Abschnitt nördlich des Lindenplatzes.

<sup>6</sup> „Tags“ bedeutet in den Darstellungen dieses Kapitels stets zwischen 6 und 22 Uhr.

Nachts<sup>7</sup> werden die Grenzwerte der TA Lärm für Mischgebiete – 45 dB(A) – fast im gesamten Änderungsbereich überschritten, die Orientierungswerte der DIN 18005 – 50 dB(A) etwas weiter hinein ins Gebiet als die Überschreitung tagsüber.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmverordnung (§ 2 16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags werden an der Straßenfassade zur Berliner Straße eingehalten. Das gilt auch für den Grenzwert für die Nacht von 54 dB(A) – außer im zur Straße hin auskragenden Erdgeschoss.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden am Gebäude Berliner Straße 78 überschritten. Tagsüber wird der Orientierungswert von 60 dB(A) geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nachts fällt die Überschreitung deutlicher aus: Statt 50 dB(A) ergeben sich rechnerisch bis zu fast 55 dB(A) im auskragenden Erdgeschoss und immer noch bis zu 54 dB(A) in den beiden oberen Geschossen. Auch die ungefähr senkrecht zur Straße gelegenen Seitenfassaden des Gebäudes sind betroffen, in den beiden obersten Geschossen vollständig, im Erdgeschoss noch etwa bis zur Hälfte der Gebäudetiefe.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Landesamt für Umwelt in seinem Schreiben vom 18.08.2022 darauf hingewiesen, dass zwar zutreffenderweise die DIN 18005, jedoch nicht die aktuelle Verkehrsbelastung, sondern die Verkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg zur Ermittlung der künftigen Lärmschutzanforderungen heranzuziehen ist. In dieser Prognose steigt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rund 6.000 auf 8.000 Fahrzeuge. Der künftig anzunehmende Schwerlastanteil (Fahrzeuge über 7,5 to Gesamtgewicht) wird dabei mit 7 % angenommen.

Bei Anlegen dieser Werte ergibt sich eine stärkere Überschreitung des lt. TA-Lärm zulässigen Lärmpegels tagsüber an den Straßenfassaden der oberen Stockwerke und dem Vorbau zur Berliner Straße im Erdgeschoss. Nachts ergeben sich Überschreitungen sowohl an allen Straßenfassaden als auch an großen Teilen der seitlichen Fassaden (siehe Abb. 10 auf der folgenden Seite). Die Ermittlung erfolgte mit dem dB-Rechner der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg, der DTV Wert wurde zuvor auf Stundenwerte tags und nachts umgerechnet).

---

<sup>7</sup> „Nachts“ bedeutet in den Darstellungen dieses Kapitels zwischen 22 und 6 Uhr.



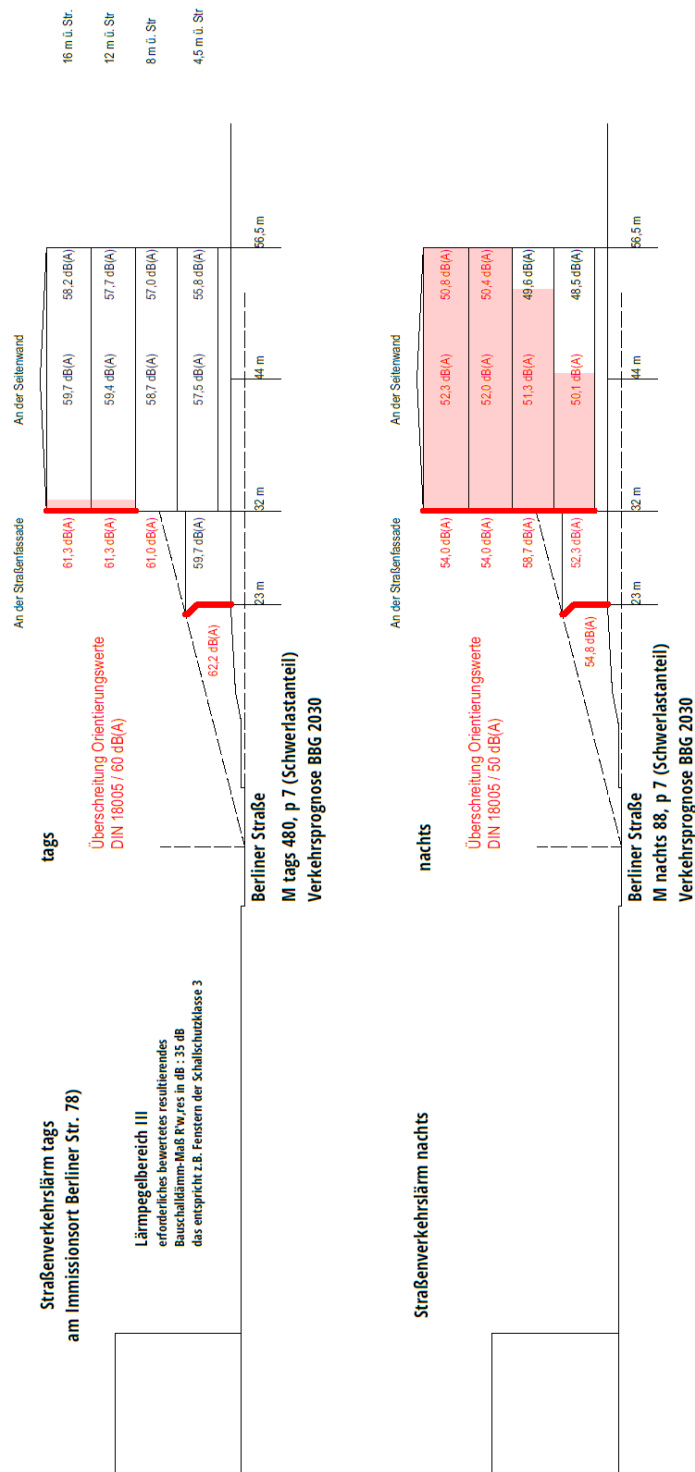


Abb. 10 Eigene Grobermittlung der Lärmimmissionen am Hauptgebäude Berliner Straße 78 (Straßenfassade und Seitenfassaden) tags (oben) und nachts (unten)

Für die übrigen angrenzenden Straßen liegen keine Verkehrsbelastungsdaten oder Lärmauswertungen vor. Die Robert-Bosch-Straße ist die einzige Zufahrt zum gesamten Gewerbegebiet Nauen-Ost von der B 273 aus. Daher ist tagsüber auch hier mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen, hohem LKW-Anteil und entsprechender Lärmbelastung auszugehen. Tagsüber dürften die Emissionen unter denen der

Berliner Straße liegen. Der Abstand der straßenzugewandten Fassaden des viergeschossigen Geschäftshauses zur Straßenmittellinie der Robert-Bosch-Straße entspricht annähernd dem Abstand zur Straßenmittellinie der Berliner Straße, daher ist auch an der Südostfassade mit einer Einhaltung der Grenz- bzw. Orientierungswerte tagsüber zu rechnen. Aufgrund der Höhe des Gebäudes und der für die Obergeschosse teilweise schallabschirmenden, auskragenden Erdgeschossausbildung nimmt der Immissionspegel mit der Gebäudehöhe ab.

Nachts ist die Robert-Bosch-Straße aufgrund ihrer Funktion dagegen als lärmarm einzuschätzen. Für die Alfred-Nobel-Straße gilt das tags und nachts.

Überlegungen, die Robert-Bosch-Straße langfristig zu einer östlichen Umgehungsstraße der Stadt Nauen auszubauen, die noch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Nauen (INSEK) aus dem Jahr 2015 enthalten sind, werden aktuell nicht weiterverfolgt, so dass auch künftig keine wesentlichen Netz- oder Belegungsveränderung im Hauptstraßennetz zu erwarten ist, die die Immissionssituation verschärfen würde.

Die Schienenverkehrsstrasse im Norden der Stadt ist mit etwa 1,5 km Entfernung (Luftlinie) so weit entfernt, dass keine schädlichen Lärmwirkungen auf das Gebiet zu befürchten sind.

#### *Gewerbelärm*

Als weitere Lärmquellen innerhalb des Änderungsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung können Autowerkstätten, Kundenverkehr und (gewerblicher) Parkplatzverkehr identifiziert werden. Im Änderungsbereich selbst ist nur noch eine Autowerkstatt in Betrieb, die sich auf der Nordwestseite des Hauptgebäudes Berliner Straße 78 im Erdgeschoss befindet. Die Tore der Werkstatt sind nach Nordosten auf den Hof gerichtet. Die Werkstatt ist als kleinere Autowerkstatt anzusehen, die in der praktischen Erfahrung keine wesentliche Lärmquelle darstellt und als mischgebietsverträglich einzustufen ist. Eine etwaige Lärmentwicklung kann technisch durch geordnete Betriebsabläufe (Schließen der Tore) weitgehend minimiert werden. Die Betriebszeiten von Autohaus und Werkstatt enden werktags regelmäßig um 18 Uhr, so dass keine Beeinträchtigung der Nachtruhe zu befürchten ist.

Der Gewerbeverkehr auf dem Grundstück selbst ist dem Anschein nach ebenfalls nicht als mischgebietsunverträgliche Lärmquelle einzuschätzen. Es handelt sich um gewöhnlichen Liefer- und Kundenverkehr.

Die nächste große Werkstatt befindet sich südöstlich des Änderungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Robert-Bosch-Straße. Entlang der Straße wird die Werkstatt in diesem Areal durch das zum Änderungsbereich hin vorgelagerte Autohaus abgeschirmt. Die entlang der Alfred-Nobel-Straße gelegene Werkstattshalle ist weiter als 100 m vom Hauptgebäude Berliner Straße 78 entfernt, was einschlägigen Abstandsregelungen für lärmemittierende Kfz-Werkstätten entspricht.

Der Stellplatz des Lebensmitteldiscounters mit Getränkemarkt mit ca. 90 Stellplätzen liegt mehr als 50 m vom künftigen Mischgebiet entfernt. Die Geschäftszeiten des Getränkemarktes enden um 20 Uhr, die des Netto-Marktes um 21 Uhr. Eine Störung der Nachtruhe ist daher auch von diesem Standort nicht zu befürchten. Der Stellplatz des Da-Vinci-Campus mit 27 Stellplätzen liegt mehr als 70 m vom Änderungsbereich entfernt, die Fahrzeugbewegungen beschränken sich dort im wesentlichen auf den Tagesbeginn der Schule das Unterrichtsende. Einschlägige Abstandsregeln, die sich aus den Erkenntnissen z. B. der bayerischen Stellplatzlärmstudie ergeben, werden eingehalten.

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) überwachungsbedürftige Anlagen befinden sich weder im Gewerbegebiet Nauen-Ost noch in Nachbarschaft des Änderungsbereichs.

Die bedeutsamste gewerbliche Schallquelle befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Berliner Straße. Das Unternehmen ADM WILD GmbH liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Berliner Straße“. Lärm entsteht dort durch Emissionsorte am Gebäude (z. B. Lüftungen), vor allem aber durch den erheblichen LKW-Verkehr, der durch den Umschlag von Behältnissen für Produkte des Lebensmitteltechnologischen Unternehmens entsteht. Die Produktion findet im Dreischichtbetrieb statt, die verkehrliche Logistik dagegen nur tagsüber. Für den Betrieb bzw. den zugeordneten Bebauungsplan wurde im Jahr 2014 eine Schalltechnische Untersuchung durch das Akustik-Labor Berlin (ALB) erstellt<sup>8</sup>. Die tatsächlichen Schallimmissionen im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplans NAU 33/97 aus dem Regelbetrieb des Unternehmens sind aus diesem Gutachten bekannt, da 2014 entsprechende Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt wurden und einer der untersuchten Immissionsorte am mehrgeschossigen Geschäftshaus Berliner Straße 78 – straßenseitig in der Nord-West-Ecke – lag.

Auch nach Einschätzung des Landesamtes für Umwelt (Stellungnahme vom 22.08.22) werden auf Grund der in v. g. B-Plan vorgenommenen Kontingentierung durch die Fa. WILD die Orientierungswerte für ein Mischgebiet im Änderungsbereich auch unter Berücksichtigung der hier gemäß B-Plan in Richtungssektor A zulässigen zusätzlichen Emissionskontingente sicher eingehalten. Auch die weiteren umliegenden Anlagen sind nicht dazu geeignet, die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu überschreiten.

#### **Notwendige Festsetzungen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen.**

Im Ergebnis ist daher an der Straßenfassade des Hauptgebäudes und von Teilen der senkrecht dazu liegenden Seitenfassaden vom **Lärmpegelbereich III** auszugehen. Dadurch ergibt sich für diese Bereiche die Anforderung an ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 35 dB für Aufenthalts- und Unterrichtsräume. Diese Anforderung gilt auch für Schlafräume im Wohnheim / Internat.

Die Nutzung als zusätzlicher Unterrichtsbereich mit Internat stellt tageszeitlich unterschiedliche Anforderungen. Für Unterrichtsräume, die auch an der Straßenseite des Gebäudes zur Berliner Straße vorgesehen sind, ergibt sich daraus nur tagsüber eine Anforderung. Eine Lüftung der Räume kann im Gebäude auch zu den tagsüber weniger schallausgesetzten Seitenfassaden (über Flure) erfolgen, so dass keine schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für die Unterrichtsräume erforderlich werden. Die Internatsräume werden in erster Linie außerhalb der Unterrichtszeit genutzt und stellen besonders in der Nacht erhöhte Schallschutzanforderungen. Diese sind hinsichtlich der Anforderungen an die äußere Gebäudehülle entweder bereits gegeben oder voraussichtlich mit verhältnismäßig einfachen Maßnahmen umsetzbar, etwa dem Austausch von Fenstern, der Verbesserung der Dichtungen vorhandener Fenster oder dem Einsatz von Inneren Vorsatzfenstern.

Eine vollständige Unterbringung der erforderlichen Schlafräume zur lärmabgewandten Nordostseite des Gebäudes ist nicht möglich, da die Schul- und Internatsnutzung zurzeit auf die beiden oberen Etagen des Gebäudes beschränkt und kompakt angeordnet werden soll. Insoweit sind in der bisherigen Planung die Möglichkeiten der Grundrissorientierung zur Verbesserung des Lärmschutzes bereits so weit wie möglich ausgenutzt worden. Für die Schlafräume, die nur Fenster zu den lärmexponierten Straßen- und Seitenfassaden haben, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern der Luftwechsel nicht über andere Maßnahmen innerhalb des Gebäudes zu lärmarmen Bereichen realisiert werden kann. Das betrifft nach derzeitiger Planung insgesamt fünf Schlafräume, die ausschließlich Fenster zur Berliner Straße haben und drei, die ausschließlich Fenster zu den Seitenfassaden haben.

---

<sup>8</sup> ALB: Bericht NAU 14.190 P vom 13. Oktober 2014, bei der Stadtverwaltung Nauen vorliegend.

Die entsprechenden Änderungen der Beurteilungsgrundlagen und Berechnungen wurden dem LfU am 14.11.2023 zur Stellungnahme mit Entwurfsstand vom 14.07.2023 übersandt. Mit Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 14.03.2024 wurde bestätigt, dass dem Antrag nunmehr hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden kann.

#### *Lärmschutz bei Weiterentwicklung der straßenseitigen Bebauung*

Die bisher dargestellten Überlegungen zum Lärmschutz gehen von einer Um- bzw. Nachnutzung des Bestandsgebäudes aus, was den aktuellen konkreten Planungsabsichten entspricht<sup>9</sup>.

Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch auch Veränderungen der Gebäudestruktur auf dem Grundstück, insbesondere ein näheres Heranrücken von Neubauten an die Berliner Straße. Bei Heranrücken von Gebäuden an die straßenseitige Baugrenze würde nicht mehr der Lärmpegelbereich III, sondern der Lärmpegelbereich IV mit einer entsprechend erhöhten Anforderung an das bewertete Luftschalldämmmaß der Gebäudehülle zu berücksichtigen sein.

### **1.6.6 Kampfmittelbelastung**

---

Im Gewerbegebiet Nauen-Ost und im Änderungsbereich des Bebauungsplans besteht aufgrund der Erkenntnisse bisheriger Anfragen kein Verdacht auf Kampfmittelbelastungen.

Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind diese unverzüglich dem Ordnungsamt der Stadt Nauen oder der Polizei anzuzeigen.

### **1.6.7 Bau- und Bodendenkmale**

---

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale verzeichnet.

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

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen vom Vorhabenträger zu belehren.

### **1.6.8 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz**

---

Im Änderungsbereich befinden sich keine bekannten Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesnetzes.

### **1.6.9 Festpunkte der Landesvermessung**

---

Im Änderungsbereich befinden sich keine bekannten Aufnahme- oder Festpunkte der Landesvermessung.

---

<sup>9</sup> vgl. Baugenehmigung des Landkreises Havelland mit dem Aktenzeichen 63-05104-21 vom 21.01.2022

## 2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

---

### 2.1 Planungskonzept

Die Stadt Nauen beabsichtigt, die derzeit als unzulässig eingeschätzte Nutzung des Da-Vinci-Campus als Mieter im Hauptgebäude Berliner Straße 78 durch eine Veränderung der Baugebietsausweisung und damit des Zulässigkeitsmaßstabs von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet zu ermöglichen.

Nach der einschlägigen Rechtslage dienen Mischgebiete sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Diese beiden Hauptnutzungen sollen dabei gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören – das ist entsprechend der textlichen Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 am Westrand des Gewerbegebiets Nauen-Ost bereits heute der Fall – Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein bestimmter Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben, jedoch soll keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.

Es ist an diesem Standort weder sinnvoll noch möglich, unter Nutzung des Bestands Gebäudenutzungen zu etablieren, die nur Wohnen aufweisen. Den Möglichkeiten des Standortes entspricht es vielmehr, Gewerbe- und Wohnnutzung vertikal zu gliedern. Damit bleibt die Möglichkeit der gewerblichen Weiterentwicklung des Areals im gut zugänglichen Erdgeschoss erhalten, die wie bisher nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beinhalten darf. In den Obergeschossen ist sowohl eine Mischnutzung als auch eine getrennte Nutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe möglich. Durch die konkrete Investitionsabsicht des Da-Vinci-Campus besteht die Gewähr, dass tatsächlich das Wohnen bzw. die wohnähnliche Wohnheimnutzung des Internats einen gleichberechtigten Platz im künftigen Mischgebiet findet. Durch den Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss wird andererseits vermieden, dass das Wohnen künftig das Gewerbe verdrängt.

Gangbar ist dieser Weg für den südöstlichen Teil des Grundstücks / des Änderungsbereichs. Für den weiter stadteinwärts gelegenen Teil kämen auch andere Entwicklungsmöglichkeiten in Frage, beispielsweise die Errichtung von straßenseitigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Gewerbeunterlage im Erdgeschoss und die Errichtung von rückwärtigen Wohngebäuden. Eine solche Entwicklung würde jedoch hinsichtlich der Gleichberechtigung von Wohnen und Gewerbe nur schwer zu steuern sein und die Gefahr in sich bergen, dass der Wohnanteil überwiegt und zu einer Verdrängung des Gewerbes führt.

Daher wird die Veränderung zum Mischgebiet auf den südöstlichen Bereich des Grundstücks begrenzt, der restliche Änderungsbereich verbleibt wie die Nachbarschaft als Gewerbegebiet GE 3.

Die Nutzungsabsicht des Da-Vinci-Campus ist bestandsorientiert angelegt. Das Gebäude der ehemaligen Großbäckerei weist aktuell in den oberen Geschossen bis auf eine bewohnte (Betriebs-)Wohnung einen großflächigen Leerstand auf, der durch die Internats-/Wohnheimnutzung einerseits und Schulungsräume andererseits gefüllt werden soll. Schulungsräume wären bereits nach den bestehenden planungsrechtlichen Regelungen zulässig, da in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind. Eine Wohnheimnutzung, wie sie das geplante Internat vorsieht, ist nach bisheriger Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Havelland weder durch den Nutzungszweck „Gewerbe“ (z. B. als Beherbergungsbetrieb) noch durch den Nutzungszweck „kulturelle Nutzung“ gedeckt. Nach einschlägiger Rechtsprechung sind an ein Wohnheim zwar nicht die An-



forderungen wie an eine Wohnnutzung zu stellen, dafür fehlt ihm der „häusliche Charakter“. Tatsächlich findet der Tagesablauf der Internatsschülerinnen und -schüler überwiegend auf dem gesamten Schulcampus statt. Hinsichtlich der Nutzungsmischung wird die Wohnheimnutzung dennoch nicht dem Gewerbeanteil oder dem Anteil kulturelle Nutzung, sondern dem Wohnanteil zugerechnet.

Sowohl die Wohnnutzung als auch die Nutzung als Schulungsraum sind als schutzbedürftige Nutzungen einzuschätzen. Vor allem zum Thema Lärminderung kommen aufgrund der örtlichen Situation nur bau- und lüftungstechnische Maßnahmen am Gebäude sowie die Berücksichtigung der Lärmexposition an einzelnen Fassaden bei der Grundrissgestaltung in Frage.

Zwar sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Lärmschutzanlagen an der Quelle der Emission, Vorrang vor der Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden haben. Diese wären jedoch aufgrund der örtlichen Situation nicht umsetzbar, weil z. B. Lärmschutzwände zu einer starken Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Wahrnehmung als innerstädtische Straße mit begleitender Bebauung führen würden. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 Stundenkilometer erscheint an dieser Stelle aufgrund des Charakters als innerörtliche Hauptstraße ebenfalls unangemessen. Trotz des absehbar höheren Anteils an elektrisch angetriebenen Kraftfahrzeugen wird sich dadurch die Lärmsituation bei Geschwindigkeiten von 50 km/h voraussichtlich nicht maßgeblich ändern.

Daher bleiben im konkreten Fall nur passive Lärmschutzmaßnahmen, also bauliche und (schallabschirmende) lüftungstechnische Vorkehrungen am Gebäude, nach Möglichkeit auch die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Seite bzw. weniger lärmexponierten Bereichen des Gebäudes.

Eine Freiraumnutzung im Zusammenhang mit der Wohnnutzung, z. B. als Garten o. ä., erscheint im Gebiet nicht angemessen realisierbar, ohne wiederum die gewerbliche Nutzung einzuschränken. Für die Wohnheimnutzung sind solche Flächen nicht nötig, da sie auf dem fußläufig entfernten Da-Vinci-Campus reichlich vorhanden sind und von den Schülerinnen und Schülern auch genutzt werden können.

## 2.2 Gestaltung der Freiräume auf dem Grundstück und der Übergänge zu den angrenzenden Straßen

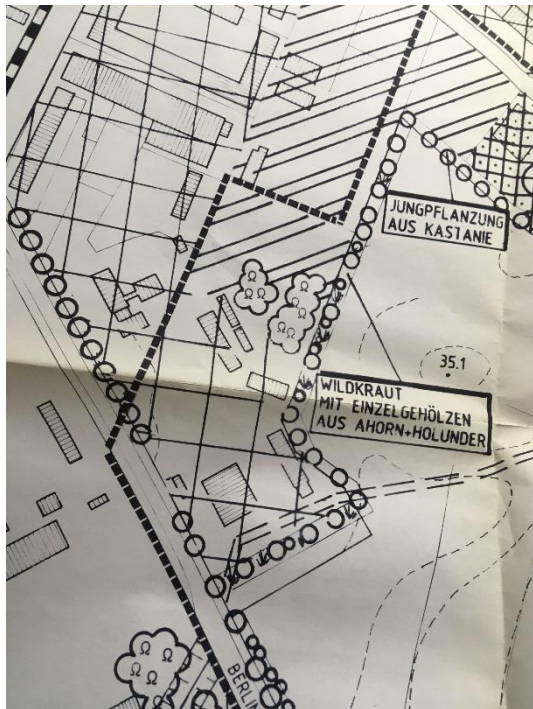


Abb. 11 Ausschnittfotografie des Bestandsaufnahmeplans aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan von 1992 (Landschaftsplanung-Stadtplanung-Gartenarchitektur, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Joachim Scheller, BDLA, 41844 Dalheim-Rödgen, August 1992)

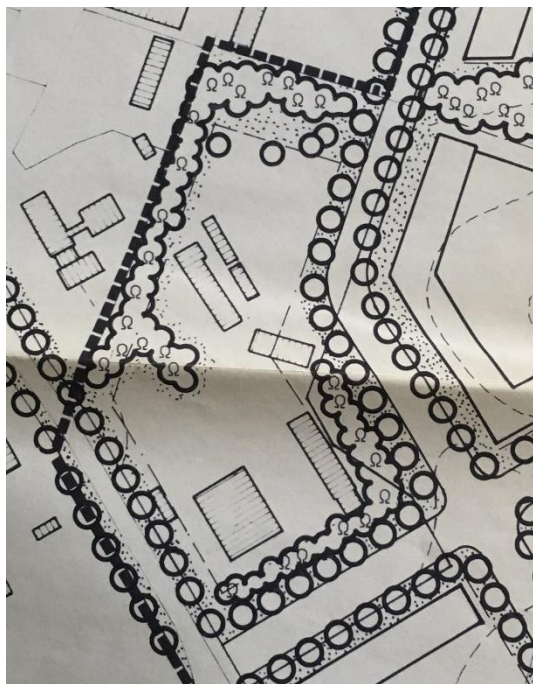


Abb. 12 Konzeption des Grünordnungsplans mit einer Baumreihe (wie Bestand) zur Berliner Straße

Bei den Festsetzungen hatten sich über die zahlreichen bisherigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Fehler eingeschlichen, die Textlichen Festsetzungen hatten sich gewissermaßen „verselbstständigt“. Eine Recherche der im ursprünglichen Bebauungsplan und Grünordnungsplan enthaltenen Festsetzungen hat ergeben, dass nie eine „dichte, waldsaumartige Bepflanzung“ zu den Straßen hin vorgesehen war, was die bisherigen Festsetzungen nahelegten, sondern nur zu angrenzenden Wohngebieten und zur offenen Landschaft. Entlang der Berliner Straße und der später ausgebauten Robert-Bosch-Straße waren stets nur einreihige Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen bzw. an der Berliner Straße sogar schon vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans vorhanden.

Die Darstellung der Flächen zum Anpflanzen im Geltungsbereich der 8. Änderung erhalten daher die Bezeichnung „B1“, die bisherigen Anforderungen an eine dichte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entfallen ersatzlos.

Die Festsetzung zu Pflanzpflichten bei Herstellung von Stellplätzen erhält eine Ausnahmeregelung, um die Funktionsfähigkeit zusammenhängender Rangierflächen auf den gewerblich genutzten Grundstücksteilen zu gewährleisten.

Eine Veränderung der Eingriffsregelung ist mit diesen Änderungen nicht verbunden, da das Grundstück Berliner Straße 78 vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans bereits vollständig gewerblich entwickelt war.

Die Festsetzungen entlang der Straßen hatten v. a. gestalterische Gründe, die Straßenränder mit einer Baumreihe einzufassen (wie seinerzeit bereits im Bestand an der Berliner Straße vorhanden). Die aktualisierten Festsetzungen tragen diesem ursprünglichen Ziel wieder Rechnung.

### 3. FESTSETZUNGEN

Zum bisherigen Bebauungsplan veränderte oder ergänzte Festsetzungen sind **fett** ausgezeichnet

#### (1) Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### Zeichnerische Festsetzungen

|                           |                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>MI 1</b>               | <b>Mischgebiet, z. B., MI 1</b>         |
| <b>GE 3</b>               | Gewerbegebiet, z. B. GE 3               |
|                           | Gemeinbedarfsfläche                     |
| Sozialpäd.<br>Einrichtung | Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche |

##### Textliche Festsetzungen

#### **TF 1.1** (bisher Nr. 1 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97)

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 ist ausschließlich die Errichtung von:

- › nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben,
  - › Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,
  - › Anlagen für sportliche Zwecke,
  - › Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - › Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- zulässig.

#### TF 1.2

Im Gewerbegebiet GE 3 sind innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung Tankstellen unzulässig.

#### **TF 1.3<sup>10</sup>** (bisher Nr. 8.2 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97)

Für das Gewerbegebiet GE 3 innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung **und das Mischgebiet MI 1** gelten folgende Regelungen aus dem Textbebauungsplan Einzelhandel der Stadt Nauen:

- (1) Die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und ohne zentrenrelevantes Randsortiment.
- (2) 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 Absatzes 1 gelten nicht für Kioske.
- (4) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) sind mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn

<sup>10</sup> Absatz 5 (Regelung zu Tankstellenshops) der bisherigen Festsetzung wird für den Änderungsbereich nicht übernommen, da im Geltungsbereich der 8. Änderung künftig keine Tankstellen zulässig sind.

- 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 Gewerbegebiets einnimmt.

#### **TF 1.4**

**Im Mischgebiet MI 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:**

- › Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- › sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- › Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- › Gartenbaubetriebe.

#### **TF 1.5**

**Im Mischgebiet MI 1 ist eine Wohnnutzung nur oberhalb des ersten Vollgeschosses (gem. § 2 Abs. 4 BbgBO 2008) zulässig.**

#### **TF 1.6**

**Im Mischgebiet MI 1 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:**

- › Tankstellen,
- › Vergnügungsstätten.

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <h4><b>Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen</b></h4> |
|------------------------------------------------------------------------------|

Die Festsetzung des Mischgebiets MI 1 ist auf den südöstlichen Teil des Änderungsbereichs beschränkt.

Die Funktionsfähigkeit dieses verhältnismäßig kleinen Mischgebiets wird durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und einer vertikalen Nutzungszonierung sichergestellt.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt nur nachrichtlich und betrifft nicht den Bereich der 8. Änderung.

Die Festsetzungen zum verbleibenden Gewerbegebiet bleiben bis auf eine Ausnahme unverändert gültig (TF 1.1). Diese Ausnahme ist die bislang zulässige Errichtung von Tankstellen. Für die Errichtung einer Tankstelle kämen sowohl das künftige Gewerbe- wie das künftige Mischgebiet im Erdgeschoss in Frage. Eine Tankstelle würde jedoch dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung zuwiderlaufen, da mit Tankstellen häufig auch Nachtöffnungen verbunden sind (TF 1.2).

In der textlichen Festsetzung TF 1.3 werden die im einfachen Bebauungsplan „Einzelhandel“ für Gewerbegebiete in diesem Teil der Stadt Nauen geltende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, der Einheitlichkeit halber auch für das künftige Mischgebiet. Aufgrund des Ausschlusses von Tankstellen im Änderungsbereich wird dabei die Zulässigkeit von Tankstellenshops nicht übernommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat darauf hingewiesen, dass zu beachten sei, dass der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot Z 2.14 LEP HR).

Dem wird durch die Festsetzungen bereits Rechnung getragen. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente mit max. 10 % der Verkaufsfläche und als Sortimente von am Standort ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieben mit Verkaufseinrichtungen ausnahmsweise zulässig.

Bei der Prüfung der Ausnahmen ist das bereits vorhandene zentrenrelevante Sortiment in der Umgebung des Standorts zu berücksichtigen.

Die TF 1.4 enthält die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Wohngebäude sind zwar zulässig, die TF 1.5 beschränkt allerdings die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung auf die oberen Geschosse eines Gebäudes. Das erfolgt vor dem Hintergrund der Bestandsentwicklung einerseits und der vertikalen Zonierung der Nutzungen andererseits. Auch als Ersatzneubau sollen Gebäude mindestens im Erdgeschoss auf Nicht-Wohnnutzungen beschränkt sein. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen, aus den oben bereits ausgeführten Gründen sowie Vergnügungsstätten vor dem Hintergrund der schutzbedürftigen Schulungs- und Wohnheimnutzung für Kinder und Jugendliche.

Die TF 1.5 nimmt Bezug auf den Begriff „Vollgeschoss“, der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf landesrechtliche Regelungen verweist. In der gültigen Brandenburgischen Bauordnung wird dieser Begriff nicht mehr definiert. Daher wird ersatzweise auf die Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung 2008 zurückgegriffen.

Die TF 1.6 beschränkt schließlich die Wohnnutzung auf die Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses, was im Gebiet das Erdgeschoss ist. Diese Festsetzung entspricht dem Planungskonzept und sichert gleichzeitig die Gleichwertigkeit der Hauptnutzungen und berücksichtigt die Schutzbedürftigkeit der Wohnheimnutzung im Zusammenhang mit den Textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (siehe unten (Teil 7 der Festsetzungen)).

## **(2) Maß der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Zeichnerische Festsetzungen

|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>0,6</b> | Grundflächenzahl (GRZ)                                      |
| <b>①,2</b> | Geschossflächenzahl (GFZ)                                   |
| <b>9 m</b> | Traufhöhe                                                   |
| <b>IV</b>  | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)<br>(gem. BbgBO 2008) |

**a, b, c, d** Teilbereiche mit spezifischen textlichen Festsetzungen (siehe Textl. Festsetzung 2.6)

### Textliche Festsetzungen

**TF 2.1** (bisher Nr. 2 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Zulässigkeit von Gewerbebetrieben“)

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Festsetzungen zu Gemeinschaftsstellplätzen sind hiervon ausgenommen. Die Befestigung von Stellplätzen darf nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

**TF. 2.2** (bisher Nr. 3 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Erhöhung der zulässigen Geschossfläche“)

Die zulässige Geschossfläche darf um die Fläche unterirdisch hergestellter notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden; die Erhöhung darf jedoch 20 % der zulässigen Geschossfläche nicht überschreiten.

**TF 2.3** (bisher Nr. 4 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Höhenlage der baulichen Anlagen“)

In den Gebieten GE 1 bis GE 4 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche um max. 1,20 m überschreiten.

In Ausnahmefällen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe die jeweils an das Baugrundstück angrenzende und festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1,50 m überragen.

**TF 2.4** (bisher Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Gebäudehöhen“)

Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Ausnahmeregelung: Hochregallager und Siloanlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe von 9 m überschreiten.

#### **Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Die zeichnerischen Festsetzungen für das Maß der baulichen Dichte bleiben unverändert und damit einheitlich für den gesamten Ursprungsbebauungsplan, wie sie sich in den Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete widerspiegeln. Insbesondere besteht kein Unterschied der baulichen Dichte zwischen dem verbleibenden Gewerbegebietsanteil auf dem Grundstück Berliner Straße 78 und dem künftigen Mischgebiet. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird im Änderungsbereich bislang und auch künftig verzichtet. Sie ist eher für Industriegebiete geeignet.

Mit den Festsetzungen TF 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5 werden die bislang für das Gewerbegebiet GE 3 geltenden und angemessenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für alle Baugebiete im Änderungsbereich übernommen. Diese Festsetzungen sind der örtlichen Situation angemessen und beinhalten noch weitere, bislang unausgeschöpfte Baumöglichkeiten für das Baugrundstück, vor allem im stadteinwärts gelegenen, weiterhin als Gewerbegebiet GE 3 festgesetzten Bereich.

Die TF 2.4 schränkt die schon bisher geltende TF 2.3 für Bestandsgebäude ein. Hintergrund ist, dass nicht auszuschließen ist, dass die Erdgeschossenebene im Verhältnis zur Straßenoberfläche als Bezugspunkt der Höhe in Bestandsgebäuden bereits höher liegt. Das Flächenniveau auf dem Grundstück Berliner Straße 78 liegt meist bereits einen halben bis einen Meter über dem angrenzenden Straßenniveau. Die Einhaltung dieser Festsetzung würde im Bestand zu einer unbeabsichtigten Härte führen.

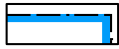
Die Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet wurde bislang und wird auch künftig unverändert über die Begrenzung der Traufhöhe festgesetzt. Für die Mischgebietsnutzung ist die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) geeigneter. Die Geschossigkeit wird aufgrund der in Obergeschossen zulässigen, schutzbedürftigen Wohnnutzung differenziert festgesetzt: Im Bereich des mehrgeschossigen Bestandsgebäudes und von dort aus in zur Berliner Straße entgegengesetzter Richtung ist eine viergeschossige Bebauung zulässig, an den Rändern des Mischgebiets MI 1 zur Berliner Straße und zur Robert-Bosch-Straße hin nur eine eingeschossige Bebauung, die gewerbliche Nutzungen – wie im Bestand – ermöglicht, Wohnnutzungen jedoch entsprechend der Textlichen Festsetzung TF 1.5 ausschließt. Bei der Vollgeschossdefinition wird, wie bei TF 1.5 auf die Vollgeschossdefinition der Brandenburgischen Bauordnung 2008 zurückgegriffen, da die aktuelle Landesbauordnung diesen Begriff nicht mehr definiert.



### (3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### Zeichnerische Festsetzungen



Baugrenze

#### Textliche Festsetzungen

##### **TF 3.1** (bisher Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Nebenanlagen“)

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit den Buchstaben A und B gekennzeichnet) sowie die als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (mit den Buchstaben C1, C2, C3, C4, D, E F, G1 und G2 gekennzeichnet) festgesetzten Bereichen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

##### **TF 3.2** (bisher Nr. 7 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Abgrabungen“)

In den GE-Gebieten sind genehmigungspflichtige Abgrabungen nur zulässig für Kelleraußentreppen, Kellerlichtschächte sowie für die Flächen, auf denen notwendige Stellplätze angelegt werden. Hier darf die Geländeoberfläche um 1,80 m unter der jeweiligen Straßenoberkante der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Der Böschungswinkel darf die Neigung von 30 % nicht überschreiten, Böschungsflächen sind dauerhaft zu begrünen.

#### **Begründung der Festsetzungen zur Bauweise**

Die durch Baugrenzen bebaubare Fläche des Baugrundstücks wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Eine neue Baugrenze wird um das vorhandene viergeschossige Geschäftshaus Berliner Straße 78 sowie einen erweiterten Bereich nach Nordwesten und Nordosten gezogen, da hier vom restlichen Bereich abweichende Festsetzungen zur Höhe bzw. Geschossigkeit des Baukörpers bestehen (vgl. Begründung zum Maß der baulichen Nutzung oben).

Im Änderungsbereich ist wie bisher auch künftig keine Bauweise festgesetzt.

Die bisherigen Textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

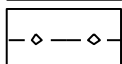
### (4) Straßenverkehrsflächen, Unterirdische Versorgungsleitungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 13 BauGB

#### Zeichnerische Festsetzungen



Straßenverkehrsflächen



Gasleitung (unterirdisch)

Diese Darstellungen erfolgen nur nachrichtlich und betreffen nicht den Bereich der 8. Änderung.

## **(5) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Böden**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Zeichnerische Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Böden (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20)

### **D**

Flächenbezeichnungen für textliche Festsetzungen

### Textliche Festsetzungen

#### **TF 5.1**

Zum Schutz von Brutvögeln ist ein Beseitigen der Vegetation einschließlich der Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

#### **TF 5.2**

Vor Beginn jeglicher bauvorbereitenden Arbeiten an zum Abbruch oder zur Sanierung vorgesehenen Gebäuden ist das jeweilige Gebäude auf Fledermausbesatz und vorhandene Brutplätze von Vögeln durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Durch den Fachgutachter ist bei Nachweisen der Beginn von Bautätigkeiten am Gebäude vorzugeben. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

#### **TF 5.3**

Großbäume (ab einen Brusthöhendurchmesser von 40 cm) sind vor einer Fällung auf Fledermausbesatz bzw. vorhandene Brutplätze von Vögeln zu kontrollieren. Bei Nachweis von Vorkommen bzw. einer Nutzung sind mit der unteren Naturschutzbehörde notwendige Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzustimmen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

### **Begründung der Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung**

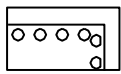
Die Textlichen Festsetzungen 5.1 bis 5.3 dienen dem Schutz von besonders geschützten Arten nach § 44 BNatSchG. Da konkrete Eingriffe (Baumfällungen, Abbruch von Gebäuden) noch nicht vorhersehbar sind, ist für jeden dieser Eingriffe rechtzeitig vor dem jeweiligen Eingriff eine entsprechende Untersuchung auf Vorhandensein von Brutvögeln oder Fledermäusen bzw. Vorhandensein ihrer Brutplätze/Nistplätze durchzuführen und bei positivem Befund entsprechende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans in der Fassung der 7. Änderung mit den Nummern 9.1, 9.2, 9.3 und 9.4 betreffen nicht den Änderungsbereich der 8. Änderung und gelten für den restlichen Bebauungsplan unverändert fort.

## (6) Flächen zum Anpflanzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25a

### Zeichnerische Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächenbezeichnungen für textliche Festsetzungen

## **B**

### Textliche Festsetzungen

**TF 6.1** (bisher Nr. 8 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“)

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans für die verbleibenden Flächen zum Anpflanzen sind durch die 8. Planänderung nicht betroffen. Die Flächenfestsetzungen verringern sich um die im Geltungsbereich gelegene Teilfläche „B1“.

**TF 6.2** (bisher Nr. 10/10.1 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Bepflanzung der Freiflächen“)

Die Fläche zum Anpflanzen „B1“ ist von Bebauung freizuhalten und als Grünfläche zu gestalten. Anforderungen an die Pflanzung von Bäumen bestehen nicht. Sofern Sträucher oder Hecken angepflanzt werden, sind mindestens 75 % der Pflanzung mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen.

**TF 6.3** (bisher Nr. 11 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche“)

Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten als Pflanzflächen **mit Sträuchern** zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muss mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen.

**TF 6.4** (bisher Nr. 12 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Stellplatzanlagen“)

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 4 qm große Pflanzinseln zu gliedern, so dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, sofern die Anwendung der Festsetzungen der gewerblichen Nutzung der Fläche entgegensteht.

**TF 6.5** (bisher Nr. 13 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Fassadenbegrünung“)

Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

**TF 6.6** (bisher Nr. 14 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen“)

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

#### **Begründung der Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen**

Im bisherigen Bebauungsplan waren die Pflanzflächen nicht mit einem Baugebiet unterlagert. Das wurde in der 8. Änderung so geändert, dass sowohl das Gewerbegebiet (GE3) als auch das Mischgebiet (MI1) nun den Teil der Pflanzfläche zur Berliner Straße unterlagern, die sich auf dem Grundstück Berliner Straße 78 befindet. Die Pflanzfläche erhält die neue Bezeichnung „B1“. Damit wird eine fehlerhafte Darstellung und mangelnde Flächenzuordnung des bisherigen B-Plans korrigiert. (Planzeichnung). Die Flächenbilanz in Kap. 5 der Begründung wurde entsprechend angepasst.

Die Pflanzfestsetzungen wurden auf die ursprüngliche grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans zurückgeführt, insbesondere was die Pflanzdichte und eine übergroße Zahl von Baumpflanzungen betrifft. Die bisherige Eingriffsregelung wird damit nicht verändert, da die entsprechenden Maßnahmen nicht für die Kompensation andernorts im B-Plangebiet vorgenommene Änderungen bilanziert wurden.

#### **(7) Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

##### **TF 7.1**

Im Mischgebiet MI 1 müssen zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen in Obergeschossen mit Wohnnutzung oder mit Schlafräumen in Wohnheimen die Außenbauteile von Gebäuden zur Berliner Straße und den senkrecht dazu stehenden Fassaden bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109:1 (Ausgabe 2018) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind.

*(Hinweis: In die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Nauen, FB 60 - Rathausplatz 1 - 14641 Nauen, Einsicht genommen werden)*

##### **TF 7.2**

Mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen muss mit den notwendigen Fenstern zu der von der Berliner Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen gilt das für mindestens zwei Aufenthaltsräume.

##### **TF 7.3**

Die Textlichen Festsetzungen TF 7.1 und 7.2 gelten nicht für Gebäudefassaden, die weiter als 25 m von der Baugrenze a-d entfernt liegen.

##### **TF 7.4**

Ist die Einhaltung der nach TF 7.2 vorgeschriebenen Grundrissanordnung im Bestand nicht möglich, sind die dem Schlafen dienenden Räume zur Berliner Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Für die Mindestluftwechselrate sind die Empfehlungen der DIN 1946 Teil 6 einzuhalten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung TF 7.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

(Hinweis: In die DIN 1946, Teil 6 kann bei der Stadtverwaltung Nauen FB 60 - Rathausplatz 1 - 14641 Nauen, Einsicht genommen werden)

#### **TF 7.5**

Auf die Anforderungen nach TF 7.1, 7.2 und 7.4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Lärmsituation am betreffenden Gebäude bzw. Gebäudeteil günstiger zu beurteilen ist.

#### **Begründung der Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm**

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem ermittelten Schallpegelbereich III am mehrgeschossigen Geschäftshaus (vgl. Kap. 1.6.4). Der Schallpegelbereich erstreckt sich 25 m tief aus Richtung Berliner Straße in das mit a-b-c-d bezeichnete Baufeld, das eine viergeschossige Bebauung zulässt. Mit den Festsetzungen wird durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sichergestellt, dass schutzbedürftige Räume trotz Überschreitung der Grenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung in der Nacht einen vertretbaren Innenraumlärmpegel aufweisen.

Für weiter als 25 m von der straßenseitigen Baufeldgrenze zur Berliner Straße zurückliegende Fassaden sind keine Anforderungen erforderlich. Bei Neubauten werden die Anforderungen der Schallpegelklasse II in der Regel bereits durch Einhaltung anderer Rechtsvorschriften (z. B. Gebäudeenergiegesetz) erreicht.

Die Ausnahmeregelung für Wohnungen wurde aus praktischen Erwägungen einbezogen und aufgrund der berechneten Lärmimmissionen, die in der Praxis abweichen können. Erforderlich für die Erteilung von Ausnahmen ist ein qualifiziertes Schalltechnisches Gutachten, erforderlichenfalls mit eigenen spezifischen Festsetzungen zum Erreichen der Schutzziele. Die Ausnahme kommt auch für veränderte bauliche Situationen in Betracht, in der straßenseitig eine lärmabschirmende Bebauung errichtet wird und in deren Schutz Wohnungen entstehen, die näher als 25 m zur straßenseitigen Baugrenze a-d liegen.

#### **(8) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**TF 8.1** (bisher Nr. 15 der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan NAU 33/97 – „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“)

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Gewerbegebietes (GE) und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Diese Festsetzung erfolgt nur nachrichtlich und betrifft nicht den Bereich der 8. Änderung.

#### **(9) Sortimentsliste**

Die Sortimentsliste aus dem Bebauungsplan „Einzelhandel“ der Stadt Nauen wird unverändert übernommen (Siehe Sortimentsliste auf der Planurkunde).

#### **(10) Pflanzliste**

Die bisherige Pflanzliste des Bebauungsplans NAU 33/97 wird unverändert übernommen (Siehe Pflanzliste auf der Planurkunde).

Für Fassadenbegrünungen nennt die Pflanzliste keine Pflanzen. Das wurde unverändert übernommen.

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Die 8. Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Vergleich zu den bisherigen Dichtefestsetzungen durch GRZ und GFZ sowie im Vergleich zum bauaufsichtlich genehmigten Bestand. Sie führt also nicht zu erweiterten Bebauungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücksfläche. Das Baugrundstück weist, vor allem im nordwestlichen Bereich, noch erhebliche Bebauungspotenziale auf, die mit den Festsetzungen vor der Änderung bereits gegeben waren.

Die wesentliche Änderung ist die Erweiterung des Zulässigkeitspektrums um die Wohnfunktion, der eine konkrete Investitionsabsicht des Da-Vinci-Campus im mehrgeschossigen Bestandsgebäude auf dem Grundstück zugrunde liegt. Um die angestrebte Mischung verträglich zu gestalten, mussten eine Reihe von Regelungen getroffen werden, die neu in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Der Beurteilungsmaßstab für Betriebsansiedlungen im gewerblichen Bereich bleibt weitgehend unverändert zu den bisherigen Festsetzungen, allerdings wird neu die Ansiedlung von Tankstellen ausgeschlossen.

Die konkreten Nutzungen erzeugen in der Regel einen Stellplatzbedarf, der nach derzeitigem Stand problemlos auf dem Grundstück erfüllt werden kann. Diesbezügliche Regelungen erscheinen verzichtbar.



## 5. FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz für den Bebauungsplan NAU 33/97 „Industrie- und Gewerbegebiet Nauen-Ost“

| <i>(Flächenangaben in ha)</i> | Bestand          | Geplante Veränderung (+/-) |
|-------------------------------|------------------|----------------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>        | 77,00 ha         | 0                          |
| <b>1. Siedlungsraum</b>       |                  |                            |
| <b>Bruttobauflächen</b>       | 77,00 ha         | 0                          |
| Wohnbauflächen                |                  |                            |
| Gemischte Bauflächen          |                  | + 0,65 ha                  |
| Gewerbliche Bauflächen        | 75,73 ha         | - 0,65 ha                  |
| Sonderbauflächen Freizeit     |                  |                            |
| Sonderbauflächen Handel       |                  |                            |
| Sonderbauflächen Sonstiges    |                  |                            |
| Gemeinbedarfsflächen          | 1,27 ha (Schule) |                            |
| <b>Sonstige Flächen</b>       |                  |                            |
| <b>2. Freiraum</b>            |                  |                            |

Flächenbilanz für den Bereich der 8. Änderung (NAU 33/97-8):

| <i>(Flächenangaben in m²)</i>                              | Vor 8. Änderung  | Nach 8. Änderung |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Geltungsbereich</b>                                     | 12.075 m²        | 12.075 m²        |
| Mischgebiete                                               | 0 m²             | 6.476 m² (MI 1)  |
| Gewerbliche Bauflächen                                     | 10.793 m² (GE 3) | 5.599 m² (GE 3)  |
| Fläche zum Anpflanzen<br>ohne Baugebietsunter-<br>lagerung | 1.855 m²         | 0 m²             |
| Fläche zum Anpflanzen mit<br>Baugebietsunterlagerung       | 0 m²             | 1.855 m²         |