



**Stadt Rathenow**

**Bebauungsplan „Am Kirchberg“**

**B E G R Ü N D U N G**

**Bearbeitung**

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas  
Planungs- und Architekturbüro  
Ritterstraße 8  
61118 Bad Vilbel  
Tel: 06101-582106  
Fax: 06101-582108

**Bearbeitungsstand Januar 2006**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Änderungen der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	5
4.3	Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung .....	6
<b>5.</b>	<b>Nutzung und Bausubstanz .....</b>	<b>6</b>
5.1	Grünbestand .....	6
5.2	Nutzung .....	7
5.3	Maßstäblichkeit .....	7
<b>6.</b>	<b>Historische Situation .....</b>	<b>7</b>
6.1	Historische Entwicklungsphasen der Stadt Rathenow .....	7
6.2	Charakter der Straßen .....	8
6.3	Art und Maß der historischen Bebauung .....	9
<b>7.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
7.1	Kfz-Verkehr .....	10
7.2	Straßenquerschnitte .....	11
7.3	Ruhender Verkehr .....	11
7.4	ÖPNV .....	11
7.5	Fußgänger .....	12
<b>8.</b>	<b>Geplante Nutzung .....</b>	<b>12</b>
8.1	Überbaubare Flächen .....	12
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
8.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
8.4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	15
8.5	Verkehrsflächen .....	16
<b>9.</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>16</b>
9.1	Allgemein .....	16
9.2	Grünflächen .....	17
9.3	Artenverwendungsliste .....	17
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>19</b>
14.1	Bodendenkmalschutz .....	19
14.2	Baudenkmale und Denkmalbereich .....	20
<b>15.</b>	<b>Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans .....</b>	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>Flächenbilanz/Planungsstatistik .....</b>	<b>22</b>
<b>17.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>22</b>

### Weitere Teile der Planung und Anlagen:

- \* Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen
- \* Anlage: Geschossigkeit im Bestand



## 1. Ziele und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 3.12.1997 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans beschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Kirchberg ist Teil eines Gesamtkonzepts zur Sanierung des historischen Stadtkerns der Stadt Rathenow. Die Aufgaben umfassen dabei zum einen die behutsame Instandsetzung der alten Häuser und Straßen, zum anderen die Wiederbelebung der brachliegenden Flächen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll sicherstellen, dass das Ensemble der neuen Bebauung dazu beiträgt, die Altstadtinsel wieder zu einem liebens- und schützenswerten Stück Rathenow werden zu lassen.<sup>1</sup> Derzeit sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies ist im Hinblick auf die anspruchsvollen Ziele der Stadtplanung und die städtebauliche Bedeutung des Plangebiets unzureichend. Wegen der Heterogenität der Bebauung im Gebiet hätte eine Orientierung am Bestand außerdem gewisse Schwierigkeiten – Entscheidungen wären nicht ohne weiteres eindeutig und rechtlich unangreifbar zu treffen.

## 2. Änderungen der Planung

Die im Jahre 2001 zum Satzungsbeschluss aufbereitete Planung soll nunmehr aufgrund aktueller Erkenntnisse über die Entwicklung der Bebauung überarbeitet werden und bei der Gelegenheit in verschiedener Hinsicht redaktionelle Änderungen und Anpassungen an aktuelle Rechtsbestimmungen erfahren.

Wesentlicher Inhalt der Änderungen ist die Zurückstellung des Ziels, an der Steinstraße zu einer an der Vorkriegssituation orientierten Bebauung zu kommen. Man geht inzwischen davon aus, dass der dort befindliche Geschosswohnungsbau auf absehbare Zeit Bestand haben wird. Dem entspricht, dass die Freiflächen mit Stellplätzen und Spielplatz zwischen den Wohnhäusern und der „Wasserpforte“ in der letzten Zeit völlig neu gestaltet wurden.

Daraus ergibt sich, dass Bauflächen im rückwärtigen Bereich des Geschosswohnungsbaus entfallen. Letztlich bedeutet das auch eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs.

In der östlichen Spitze des Plangebiets – zwischen Kirchgang, verlängerter Wasserpforte und Schleusenkanal - sollen zusätzlich attraktive Baumöglichkeiten eingeräumt werden. Im Bereich der früher als „öffentliche Grünfläche – Spielplatz“ festgesetzten Fläche wird eine überbaubare Fläche festgesetzt.

---

1 vgl. Informationsbroschüre Nr. 2 der Stadt Rathenow zum Ideenwettbewerb „Große Burg-/Baderstraße“



Weitere Änderungen der bisherigen Planung betreffen unter anderem:

- Klarstellung der Planungsabsichten um den Kirchplatz durch Rücknahme der überbaubaren Flächen am Freien Hof,
- östliche Verlängerung des Kirchgangs bzw. der Wasserpforte zur Steinstraße als zumindest in eine Richtung befahrbare Straße

Weiter wurden die grünordnerischen Festsetzungen so überarbeitet, dass insbesondere bei der Herstellung öffentlicher Flächen ein größerer Spielraum für die Stadt bleibt. Dies ergibt sich aus den mit dem inzwischen weit fortgeschrittenen Ausbau der öffentlichen Flächen auf dem Kirchberg geschaffenen Fakten und den Arbeiten im Zusammenhang mit der Landesgartenschau, die sich ebenfalls auf den Kirchberg auswirken. Diesbezüglich sind die Steuerungsaufgaben im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber den Anfängen stark reduziert. Das schlägt sich ebenfalls in einer Straffung der planungsrechtlichen Festsetzungen nieder.

### 3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil einer Insel, umgeben von Havel und Stadtkanal, und gehört zum Sanierungsgebiet „Altstadt“. Es liegt westlich der Stadtmitte in fußläufiger Entfernung. Das Gebiet gehört zu den ältesten Teilen von Rathenow. Es hat eine Gesamtfläche von ca. 2,45 ha. Auf dem Kirchplatz befindet sich die St.-Marien-Andreas-Kirche, das älteste Gebäude Rathenows.

Das Plangebiet hat in etwa die Form eines nach Osten spitz zulaufenden Dreiecks. Dessen Südseite wird vom Schleusenkanal gebildet. Die Nordseite ist die stark befahrene Steinstraße / B 188. Im Westen schließen sich Wohngrundstücke an, die das Gebiet bis zur weiter im Westen verlaufenden Havel ausfüllen.



*Modellfoto Schrägaufsicht von Süden*

Das Plangebiet steigt vom Ufer des Schleusenkanals aus (ca. 27,5 m über NN) steil bis auf 36,5 m über NN zum „Kirchberg“ an, um dann nach Norden sanfter zur Steinstraße abzufallen. Auch nach Westen erfolgt ein steiler Geländeabfall. Hier werden

die Höhenunterschiede zur angrenzenden Wohnbebauung durch Treppen ausgeglichen.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regional- und Landesplanung

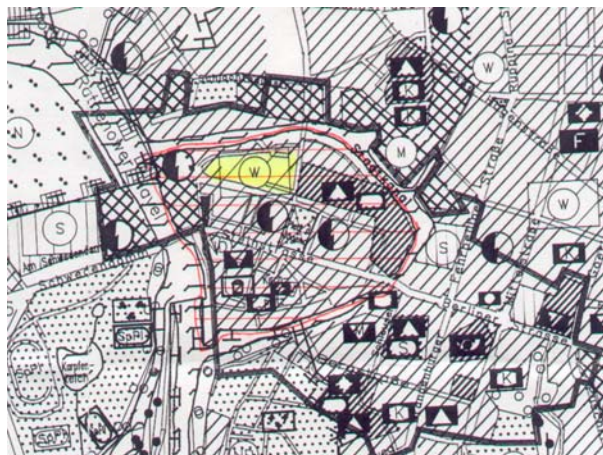
Rathenow gehört zur Planungsregion Havelland-Fläming. In der Regionalplanung ist Rathenow als Mittelzentrum eingestuft. Die Hauptaufgabe eines Mittelzentrums besteht in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstättenflächen sowie den dazugehörigen Versorgungseinrichtungen, unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs und des Bedarfs aus maßvollen Zuwanderungen für einen mittelzentralen Verflechtungsbereich. Hierzu sollen vorrangig innerörtliche Siedlungsflächen genutzt werden. Durch eine günstige räumliche Zuordnung zu den vorhandenen zentralen Bereichen ist die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und zu festigen.

Das Mittelzentrum Rathenow hat in seinem Versorgungsbereich alle Gemeinden des ehemaligen Kreises Rathenow und übernimmt als Versorgungskern über seinen eigenen Bedarf hinaus Aufgaben für die Bevölkerung dieses Bereiches.<sup>2</sup>

### 4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wurde am 21.12.2001 wirksam. Der zugehörige Fachplan zur Landschaftsplanung ist durch das Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz, am 11.6.1997 bestätigt worden.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich „Kirchberg“ als Wohnbaufläche dargestellt. Daneben sind die Kirche und das Gemeindehaus mit entsprechenden Symbolen gekennzeichnet.



**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan**

Im Landschaftsplan ist das Gebiet „Kirchberg“ ebenfalls als Wohngebiet dargestellt, dementsprechend werden keine Aussagen zur landschaftsplanerischen Zielsetzungen formuliert. Der Uferbereich unterhalb des Kirchplatzes ist als Grünfläche dargestellt.

<sup>2</sup> vgl. Erläuterungen der Stadt Rathenow zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Heidefeld



#### 4.3 Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung

Am 12.12.1990 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss gefasst, vorbereitende Untersuchungen (VU) durchführen zu lassen.<sup>3</sup> Der Bereich „Kirchberg“ ist Teil des Untersuchungsbereichs.

Die gesamte Altstadtinsel wird in den VU als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) nach BauNVO eingestuft.

Nutzungs- und Gestaltungsziel für das Plangebiet „Kirchberg“ ist in den VU eine Vervollständigung der Bebauung in Anlehnung an die noch vorhandenen historischen Bauten mit moderner Architektursprache. In Bezug auf die Maßstäblichkeit soll eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige geschlossene Bebauung, zum Teil mit Läden im Erdgeschoss entstehen. Die Straßenfluchten sollen erhalten bleiben. Im Bereich Kirchplatz, Freier Hof, Kleine und Große Kirchstraße sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen, welche die Attraktivität erhöhen und die fußläufige Erschließung verbessern.

### 5. Nutzung und Bausubstanz

#### 5.1 Grünbestand

Die Bestandserfassung des Plangebiets basiert auf eigenen Untersuchungen, vor allem vom Mai 1998. Sie beinhaltet die Erfassung der Vegetation und deren Einordnung in Biotoptypen gemäß des brandenburgischen Biotopschlüssels (LUA 1995), die graphische Darstellung der Vegetation in einer Bestandskarte sowie eine Überprüfung des Vorkommens geschützter und gefährdeter Pflanzenarten.

Als historisches Stadtzentrum ist das Plangebiet generell sehr stark anthropogen beeinflusst. Ökologisch relevante Grünflächen beschränken sich auf einige Grünlandflächen, Ruderalflächen und Gärten bzw. Gartenbrachen mit Obstgehölzen. Die restliche Fläche ist mit Wohngebäuden, der Kirche, Wirtschaftsgebäuden und Hoffläche bebaut oder versiegelt (Kirchberg). Hier sind, außer wenigen Gehölzen, kaum Grünstrukturen vorhanden.

Aufgrund des menschlichen Einflusses im Plangebiet sind die Biotope einfach strukturiert. Weitere Veränderungen hat es durch die Bautätigkeit der letzten Zeit insbesondere in Bezug auf die öffentlichen Freiflächen gegeben. Im Rahmen von archäologischen Untersuchungen sind dabei jedoch auch in angrenzende Flächen Erdarbeiten erfolgt. Die Uferbereiche wiederum wurden durch Arbeiten im Rahmen der Landesgartenschau und im Bereich des Brückenbauwerks teilweise neu gestaltet.

---

3 Architekten Contor Rathenow Selle Bock + Partner; DSK: Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen (VU) Rathenow/Altstadt, ohne Datum



Insofern sind Detailergebnisse der früheren Erhebungen nur noch bedingt relevant und werden hier nicht mehr wiedergegeben.

## 5.2 Nutzung

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist durch die viergeschossigen Wohnblocks an der Steinstraße geprägt. Der Bereich hinter den Blocks ist inzwischen neu gestaltet worden. Hier sind Stellplätze und ein großzügiger Spielplatz gebaut worden.

Um den Kirchplatz herum findet sich überwiegend Wohnbebauung, wobei der östlich angrenzende Teil brach liegt. In den Erdgeschossen der Wohnhäuser um den Kirchplatz sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe (Architekturbüro,...) untergebracht. Am Kirchplatz befindet sich das Gemeindehaus der Kirchengemeinde. Die Ufergrundstücke am Schleusenkanal werden im westlichen Teil als Schrebergärten genutzt, bzw. liegen brach, im Bereich zwischen Freiem Hof und Wasserpforte findet sich Wohnbebauung, deren Verdichtung bzw. Ergänzung im Gange ist. Im östlichen Teil wird eine Wohnbebauung entstehen. Für Teile des Ufers besteht eine Uferbereichssatzung, die der Stadt ein Vorkaufsrecht für diese Bereiche sichert.

## 5.3 Maßstäblichkeit

Die Bebauung im Plangebiet zeichnet sich durch eine stark unterschiedliche Dichte und Maßstäblichkeit aus. Während die historische Bebauung durch Gebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geprägt ist, haben die Wohnblocks an der Steinstraße vier Vollgeschosse und fallen zudem sowohl durch ihre Länge um 75 m, als auch durch ihre ungegliederten Fassaden aus dem Rahmen einer traditionellen Stadt. Wiederum eine andere Qualität in Bezug auf Geschossigkeit und Geschosshöhen weist das Gewerbegebäude an der Ostspitze des Plangebiets auf.

Die Dominanz der Kirche fällt vor allem aus der Distanz, von Standorten südlich des Schleusenkanals ins Gewicht.

# 6. Historische Situation

Die folgenden Betrachtungen beschreiben das Plangebiet in seinem Zustand vor der Zerstörung. Dabei wurde auf historisches Planmaterial und Fotos zurückgegriffen. Da die zugrundegelegten Fotos zumeist undatiert sind, wurde keine zeitliche Einordnung der Zustandsbeschreibung getroffen.

## 6.1 Historische Entwicklungsphasen der Stadt Rathenow

Der historische Stadtkern der Stadt Rathenow ist auf einer Anhöhe an der Havel gelegen. Ein mit diesem Fluss verbundener Stadtgraben umschließt ihn auch heute noch. Die Mauern der Stadtbefestigung sind inzwischen jedoch entfernt.



Über diese künstliche Insel, durch die Stadt, lief die Handelsstraße. Sie trennt die seit dem 12.Jh. besiedelte Anhöhe im Süden von der im Zuge der Stadtgründung im 13.Jh. entstandenen nördlichen Erweiterung. Diese unterschiedlichen Entstehungszeiten lassen sich noch heute an den historischen Grundstücksteilungen erkennen.

Die Bauleitplanung betrifft die südliche Hälfte und somit das Gebiet mit der vermutlich ältesten Besiedlung der Stadt Rathenow.

## 6.2 Charakter der Straßen

Die Planung umfasst die Bebauung im direkten Umfeld der Kirche und die angrenzenden Straßen bis zur Durchgangsstraße – der Steinstraße und heutigen B 188. In die Betrachtungen wurden einbezogen: „Freier Hof“, Große Kirchstraße, Kleine Kirchstraße, Kirchgang, Kirchplatz, Steinstraße, Wasserpforte, Andreasstraße, Fischerstraße und Marienstraße.

In diesem Bereich lassen sich fünf unterschiedliche Bauarten bzw. städtebauliche Situationen finden.

### Südlicher Kirchplatz

Hier wird die Bebauung durch Gebäude des öffentlichen Lebens bestimmt. Dies sind zum Beispiel die ehemalige Schule, das Gemeindehaus, das Haus des Diakons und die Kirchenverwaltung im Haus Nr. 10. Diese Gebäude zeichnen sich vor allem durch ihre ungewöhnliche Größe und den Umstand aus, dass sie freistehend sind. Sie haben den Charakter von Saalgeschoßhäusern. Durch ihre halb eingelassenen Keller sind sie über das Straßenniveau erhoben. Sie liegen mit der Gebäudebreite an der Straße und sind somit traufständig. Auch verfügen sie über ihnen zugeordnete Freibereiche im Stadtraum, die sie durch ihre Freitreppen erzeugen.

### Nördlicher Kirchplatz, Marienstraße, Fischer- und Andreasstraße

Hier befinden sich Wohnhäuser der kleinen bis mittleren Größe. Sie sind zweigeschossig, traufständig und überbauen die Grundstücke teilweise vollständig. In der Regel reicht der Platz nicht für Nebengebäude. Es gibt keine zugeordneten Freiflächen vor den Gebäuden. Die Bebauung zwischen der Fischer- und der Andreasstraße lässt verfestigte Buden vermuten. Die großen Grundstücke in der Andreasstraße sind erst im Zuge des Abbruchs der Stadtmauer entstanden.

### Freier Hof, Wasserpforte

Die Grundstücke und ihre Bebauung sind in der Regel größer als die oben erwähnten. Dies ermöglichte eine Giebelständigkeit und zumindest kleine Nebengebäude. In diesen Straßen haben sich auch einige Läden und Handwerksbetriebe angesiedelt. Aufgrund der besonderen Situation wurden in der Wasserpforte auf den zur Steinstraße





gehörenden Grundstücken Lagergebäude und Arbeiterwohnungen errichtet. Einzelne Gebäude erreichten drei Stockwerke.

### **Steinstraße**

Die Parzellierung in der Steinstraße entspricht im Grunde der Situation in der restlichen Neustadt. Hier sind die Grundstücke in Ihrer Größe und Straßenbreite so bemessen, dass neben der Bebauung auch noch ausreichend Freifläche zur Verfügung stand. Diese Gärten wurden aber mit der Zeit immer mehr mit Nebengebäuden überbaut, so dass Bebauungen von über 50% nicht selten sind. Durch die Verbindung von Wohnen und Gewerbe setzte sich insbesondere am Ende des 19. Jahrhunderts eine Bebauung von drei Geschossen durch. Die Läden und die Breite der Straße erlaubten die Anlage von Bürgersteigen. Die Hinterhöfe, insbesondere die zur Wasserpforte gerichteten, dienten Gewerbebezwecken.

### **Kirchgang**

Diese Gasse ist vor allem durch ihre Funktion als Mauergang geprägt. Die Bebauung erfolgte in Form unregelmäßiger, traufständiger Kleinsthäuser. Die zumeist zweigeschossigen Häuser überdecken die Grundstücke vollständig. Erst seit der Entfernung der Stadtmauer sind einzelne, auch größere Häuser an der Südseite errichtet worden.

## **6.3 Art und Maß der historischen Bebauung**

Die Bebauung im Gebiet folgte trotz geringer Unterschiede einheitlichen Regeln.

- Die Bauflucht liegt direkt auf der Grundstücksgrenze.
- Die Bebauung geht über die gesamte Grundstücksbreite.
- Die Gebäude sind überwiegend traufständig.
- Die Gebäude sind zweigeschossig mit zumindest teilweise ausgebautem Dachgeschoss.
- Der Straßenraum ist einheitlich gestaltet, es gibt keine Bürgersteige.

Das Erscheinungsbild der Gebäude – Material und Proportion.

- Die vorwiegende Bauweise ist das Fachwerk mit Ausfachungen aus Lehm.
- Im Regelfall sind die Fassaden zumindest straßenseitig verputzt und mit einfachen Friesen gegliedert.
- Die Erdgeschosse sind aus Mauerwerk errichtet bzw. nachträglich umgebaut worden.
- Bei den Häusern am westlichen Kirchplatz und den gründerzeitlichen Gebäuden herrscht die feste Bauweise vor.
- Die Erdgeschosse sind auf Straßenniveau.
- Die Gebäude sind nur in Teilbereichen unterkellert.
- Viele Häuser hatten noch bis zum Ende des 19. Jh. deutsche Kamine.
- Die Proportionen der Fassaden sind vertikal orientiert. Die Fensteröffnungen sind stehend mit einem vierflügligen Fenster.



- Stuckornamente erscheinen nur als einfache Fenstereinfassungen, Friese und manchmal als Erdgeschossquaderung.
- Die Dächer sind überwiegend Satteldächer mit Neigungen um 45°.

Abschließend kann man sagen, dass die Bauweise im direkten Umfeld der Kirche durch eine sehr hohe Verdichtung geprägt war. Diese ließ im Bereich der Steinstraße deutlich nach und wurde nur im Laufe der Zeit durch steigenden Wohlstand und Intensivierung der gewerblichen Aktivitäten wieder angehoben.

Zu berücksichtigen – insbesondere im Hinblick auf die Ziele der Neubebauung - ist dabei, dass die hohe Dichte gerade im Kirchengrundstück lediglich für einen Zeitabschnitt typisch ist und keineswegs „immer“ gegeben war. Die Kirche mit Ihrem Umfeld war der älteste Teil der Stadt, und hier wurde innerhalb der schützenden Mauern „so lange verdichtet, wie es ging“. Man kann davon ausgehen, dass die Bebauung zunächst rückwärtige Freiflächen aufwies, die erst im Laufe der Zeit zugebaut wurden. Die hohe Dichte, wie sie sich z.B. in dem hier wiedergegebenen Schwarzplan niederschlägt, war also der Endpunkt einer Entwicklung, keineswegs der von vornherein angestrebte Zustand.



*Schwarzplan der Vorkriegssituation (o.M.)*

Trotz allem ist der Stadtraum durch eine geschlossene Bebauung ohne Abstandsflächen zur Straße geprägt.

## 7. Erschließung

### 7.1 Kfz-Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Steinstraße. Die Steinstraße ist durch ihre Bedeutung als überörtliche Verbindung derzeit noch



stark vom Durchgangsverkehr belastet. Die Lärmbelastung der angrenzenden Bebauung ist dementsprechend hoch. Der Bereich Kirchberg wird durch die Riegel der beiden Wohnblocks zum einen gut abgeschirmt.

Andererseits reduziert diese Bebauung die äußere Erschließung des Plangebiets letztlich auf eine Zufahrt im Bereich Kleine Kirchstraße. Von der Steinstraße kann man entweder durch die Kleine Kirchstraße direkt zum Kirchplatz und der dorthin orientierten Bebauung gelangen. Als eigentliche Gebietserschließung ist die Straße Freier Hof anzusehen. Über diese Straße bzw. ihre Abzweigungen (Große Kirchstraße, Kirchgang, Wasserpforte) erreicht man die weiteren Bereiche des Plangebiets.

Die im Vorkriegszustand vorhandene Verlängerung der Großen Kirchstraße auf die Steinstraße ist mit den Wohnblocks entfallen. Allerdings erreicht man an etwa dieser Stelle nun die Parkplätze hinter den Blocks.

## **7.2 Straßenquerschnitte**

Die Straßenräume im Plangebiet entsprechen im wesentlichen noch den Dimensionen der historischen Stadt. Die Übergänge zu Privatgrundstücken sind jedoch aufgrund der über weite Strecken fehlenden Bebauung und Einfriedungen oft fließend.

Mit einer vollständigen Bebauung des Gebietes sollen auch die Straßenräume wieder hergestellt werden. Dabei werden die historischen Straßenbreiten erhalten. Eine Wiederherstellung der historischen Großen Kirchstraße im Teilbereich zwischen Freiem Hof und Steinstraße ist nicht vorgesehen.

## **7.3 Ruhender Verkehr**

Allgemein ist der früher in der Brandenburgischen Bauordnung geregelte Stellplatznachweis inzwischen im Verantwortungsbereich der Kommunen. Derzeit wird deshalb für die gesamte Stadt Rathenow eine Stellplatz- und Ablösesatzung erarbeitet.

Der in hohem Maße durch die Wohnungen im Geschosswohnungsbau an der Steinstraße bedingte Stellplatzbedarf im Gebiet ist inzwischen durch den Neubau der Stellplätze geordnet und abgedeckt. Es wurden 54 Stellplätze neu angelegt. Sie werden von der Rathenower Wohnungsbaugenossenschaft verwaltet. Weiterhin wurden an der Wasserpforte 24 öffentliche Parkplätze errichtet. Die Anwohner des Kirchplatzes erhielten alle einen Parkschein.

Mit dem Fortschreiten der Bebauung in den übrigen Bereichen werden ebenfalls die erforderlichen Stellplatzanlagen im privaten Bereich geschaffen.

## **7.4 ÖPNV**

Die nächste Bushaltestelle liegt an der Steinstraße (B 188) im Bereich des Plangebiets und ist in max. 5 min zu Fuß zu erreichen. Dort halten mehrere Buslinien.



## 7.5 Fußgänger

In den von Kfz zu befahrenden Bereichen gibt es praktisch keine Trennung zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern. Fertig gestellt ist inzwischen eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke zum südlichen Ufer des Schleusenkanals. Die Brücke endet im Bereich des Bebauungsplans auf den Flurstücken 37/38.

Darüber hinaus ist der Schleusenkanal an zwei Stellen – südwestlich der Kirche bei der Andreasstraße und in Verlängerung der Wasserpforte – über Treppenwege für Fußgänger erreichbar.

## 8. Geplante Nutzung

### 8.1 Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen entwickelt sich aus der historischen Stadtstruktur und dem Bestand sowie den darauf aufbauenden Überlegungen zu einer Ergänzung der Bebauung insbesondere am Schleusenkanal. Im Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten ist die Planung Ausdruck der Auffassung, dass die „historische Situation“ – soweit damit eine Endphase der Verdichtung der mittelalterlichen Stadt gemeint ist, wie sie sich in etwa in dem vor dem Krieg gegebenen Zustand ausdrückt – nicht oder nur bedingt das Planungsziel sein kann; (a) weil die Historie früher ansetzt und bei weitem nicht diesen Verdichtungsgrad hatte und (b) weil eine zu hohe Dichte heutigen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr entspricht.

Soweit an historische Strukturen angeknüpft werden kann, berücksichtigen die überbaubaren Flächen die alten Straßenfronten, die zum Teil aufgrund der vorhandenen Gebäude noch / bereits räumlich definiert sind. Um zu gewährleisten, dass die Bebauung die Straßenbegrenzungslinie aufnimmt, wird dort eine Baulinie festgesetzt<sup>4</sup>. Die Tiefe der überbaubaren Flächen bis zur rückwärtigen Baugrenze ist so dimensioniert, dass eine große Bandbreite von sinnvollen Wohngrundrissen ermöglicht wird. Es verbleiben jedoch nicht überbaubare Flächen, die lediglich im Rahmen der Bauordnung durch Nebenanlagen und Garagen genutzt werden können. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden, wie sie in einigen Bereichen am Freien Hof und an der Wasserpforte vor dem Krieg gegeben war, wird somit – im Sinne einer praktischen Nutzbarkeit und gesunder Wohnverhältnisse – ausgeschlossen.

---

<sup>4</sup> Weil diese Festsetzung in der Diskussion der Planung über Jahre hinweg eine wichtige Rolle gespielt hat, sei vertiefend erläutert: Eine Baulinie setzt den Verlauf der Gebäudefronten fest, insofern ist jede Baulinie ein schwerwiegender Eingriff in das Eigentumsrecht. Allerdings darf von einer Baulinie durchaus geringfügig abgewichen werden. Ob und in welchem Maße man das zulässt, wird sich im Einzelfall in der Genehmigungspraxis erweisen. Entscheidungen werden natürlich immer zeit- und personenbedingt variieren. Andererseits ist mit der Festsetzung der Baulinie zwar die grundsätzliche Richtung vorgegeben. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Bauvorhaben wird also zu erwarten sein.



Im Bereich an der Steinstraße berücksichtigen die überbaubaren Flächen die rückwärtige Seite der Wohnblocks und die historische Straßenfront, so dass sowohl der Bestand als auch eine stärker am alten Zustand orientierte bauliche Neuordnung planungsrechtlich gesichert sind.

Im östlichen Bereich des Kirchgangs tragen die überbaubaren Flächen den aktuellen Gebäudeplanungen Rechnung. Es entspricht den städtebaulichen Überlegungen, hier den baulichen Zusammenhang zu stärken. Die Neubauten fügen sich grundsätzlich in die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen ein.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet mit WB – besonderes Wohngebiet i.S. von § 4a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die besondere Eigenart des Gebiets besteht in der Lage auf der Altstadtinsel, dem ältesten Teil Rathenows und der sich aus diesem Tatbestand entwickelnden vorhandenen Verknüpfung von Wohnen und Gewerbe / Dienstleistung und sozialen Einrichtungen. Ziel ist, diese ursprüngliche Nutzungsmischung zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die vorhandene Art der baulichen Nutzung hätte auch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet möglich gemacht. Die vorhandenen sonstigen Nutzungen sind von ihrem Störungsgrad her mit Wohnnutzung verträglich. Der ausdrückliche Wille zur Entwicklung eines liebens- und schützenswerten Altstadtbereiches impliziert jedoch auch eine gewisse Belebtheit des Plangebiets und damit einhergehend das Vorhandensein von Einrichtungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe), die eine über das Gebiet hinausgehende Bedeutung ausüben. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden durch eine textliche Festsetzung von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgeschlossen.

## **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze orientieren sich in erster Linie an der historischen Stadt, aber auch am Bestand.

In den Bereichen, in denen die Chance besteht, die alten Strukturen wieder herzustellen – also um die Kirche und zum Schleusenkanal hin – wird deshalb eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung ergibt sich daraus de facto eine Bebauung mit 2 „Normalgeschossen“ und einem Dachgeschoss.



Anders behandelt wird zum einen der nördliche Abschnitt des Blocks Freier Hof / Kirchgang / Wasserpforte. Im Hinblick auf das dominierende gründerzeitliche Eckgebäude im Nordwesten, wird hier eine Bebauung mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt. Dies ist unter anderen auch deshalb vertretbar, weil eine Verschattung anderer Bauten hierdurch nicht zu erwarten ist. Der südliche Teil des Baufensters ist abgegrenzt und ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung.

Zum anderen betrifft die Abweichung von der historischen Stadt die Bereiche an der Steinstraße. Auch hier werden maximal 4 Vollgeschosse festgesetzt. Dies schließt den Eckbereich zum Schleusenkanal ein.

Begründet ist dies zunächst durch die Überlegung, dass die dortigen Geschosswohnungsbauten auf absehbare Zeit Bestand haben. Insofern wird dies auch planungsrechtlich klargestellt.

Letztlich bezieht der Bebauungsplan in diesem Punkt aber auch Stellung zur Rekonstruierbarkeit der historischen Stadt. Die Planung ist Ausdruck der Auffassung, dass der Geschosswohnungsbau eine neue Maßstäblichkeit gesetzt hat (und sich dabei im übrigen nicht von der Bebauung auf der anderen Seite der Steinstraße und Bebauungsrelikten aus der Zeit um 1900 unterscheidet), die bei aller Unterschiedlichkeit zum alten „mittelalterlichen“ Zustand im Hinblick auf die heutige Situation ihre Berechtigung hat und verträglich in eine langfristige Entwicklung der Altstadt einzubinden ist. Selbst wenn die Wohnblocks eines Tages durch Neubauten ersetzt werden, wird man in Bezug auf Bebauungsstruktur und Maßstäblichkeit nicht ohne weiteres eine „mittelalterliche“ Altstadtsituation nachbauen – zumal, wenn man der Auffassung folgt, dass auch eine davon abweichende Bebauung grundsätzlich verträglich wäre und mit der weiteren Bebauung an der Steinstraße korrespondiert. Relativiert werden andere Überlegungen im übrigen vor dem Hintergrund von Entschädigungsforderungen, die aus einer Reduzierung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten abgeleitet werden könnten.

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die vorhandene Bebauung weist zum Teil eine fast vollständige Überbauung des Grundstücks auf. Bedingt ist dies durch die zum Teil sehr geringen Grundstücksgrößen, die Bebauung der seitlichen Grundstücksbereiche mit Nebengebäuden und der zum Teil vorhandenen Versiegelung der Hofflächen. Eine solche Bebauung ist typisch für mittelalterliche gewachsene Bereiche.

Heutige Ansprüche an Wohnqualität und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen eine so massive Überbauung nicht mehr zu. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, einen Kompromiss zwischen der gestalterisch unter Umständen wünschbaren Mindestdichte und einer der Lebensqualität nicht abträglichen Höchstdichte zu finden.



Die Obergrenze für die Grundflächenzahl wird in § 17 BauNVO bei besonderen Wohngebieten mit 0,6 angegeben. Überschreitungen durch die Grundflächen der darin näher bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 sind gemäß § 19 BauNVO zulässig und werden auch nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit ist eine relativ hohe maximale Versiegelung erlaubt, anknüpfend an die historische Dichte und Aufteilung. 20 % des Grundstücks müssen aber mindestens unversiegelt bleiben, was die Grundwasserneubildung und das Binnenklima gegenüber der Vollversiegelung verbessert. Die relativ hohe Versiegelung wird außerdem durch die Lage am Ufer des Schleusenkanals und die dort vorgesehenen öffentlichen Grünflächen kompensiert.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in allen Bereichen mit Festsetzung von maximal 3 Vollgeschossen auf 1,2 festgesetzt. In den Bereichen mit höherer Geschossigkeit wird mit einer GFZ von 1,6 das Höchstmaß gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Selbst bei Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind damit Massierungen der Bebauung Grenzen gesetzt.

#### **Bauweise**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird geschlossene Bebauung festgesetzt. Keine Bauweise ist in den Baufenstern südlich und westlich des Kirchplatzes und östlich der Verlängerung der Wasserforte festgesetzt.

#### **8.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen stellen eine Möglichkeit dar, gestalterische Vorstellungen, die sich aus der umgebenden Bebauung oder städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten, zu verwirklichen. Da der Bereich des Kirchbergs im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Rathenow liegt, können sich diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf wenige Punkte konzentrieren, die explizit mit der Bauleitplanung verbunden sind. Eine Verdoppelung der Festlegungen aus der Gestaltungssatzung wird also vermieden.

Gleiches gilt für die Vorgaben, die sich aus der Denkmalschutzgesetzgebung ergeben.

Der Ausschluss eines Drempels über der ausgeschöpften Anzahl der Vollgeschosse verhindert, dass Gebäude entstehen, die zwar dem Willen der Planung entsprechend baurechtlich lediglich 3 bzw. an der Steinstraße 4 Vollgeschosse haben, allerdings durch einen hohen Drempel faktisch bis zu 5-geschossig wirken. Wird die Anzahl der Vollgeschosse nicht ausgenutzt ist die Errichtung eines Drempels zulässig.

Mit der Festsetzung zur Gliederung der Gebäude soll verhindert werden, dass breite Fassadenflächen entstehen, die dem Charakter eines kleinteiligen Altstadtbereiches widersprechen. Festgesetzt ist, dass die Gebäude- bzw. Fassadenbreite höchstens 10 m betragen darf, größere Gebäude sind entsprechend zu gliedern.



Wie angeführt, kann die Bebauung aus bauordnungsrechtlichen Gründen und zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung nicht mehr so dicht werden wie die historische Bebauung zum Endpunkt ihrer Entwicklung. Um eine gestalterisch ebenso dichte Bebauung zu erreichen, wird für die im Denkmalsbereich gelegenen Grundstücke die Errichtung einer Mauer vorgeschrieben, mit der sie an den Stellen, an denen keine Gebäude an der Straßenbegrenzung liegen, einzufrieden sind.

Der geschlossene Eindruck soll im Denkmalsbereich durch die Begrenzung der pro Grundstück zulässigen Anzahl von Türen und Toren verstärkt werden. Pro Grundstücksseite werden nur maximal zwei Öffnungen mit einer Gesamtbreite von maximal 4,2 m zugelassen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Befestigte Flächen wie Garagenvorplätze, Stellplätze, Fußwege etc. sind wasserdurchlässig herzustellen.

#### **8.5 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen übernehmen die inzwischen zur Ausführung gekommenen Überlegungen und damit im wesentlichen das historische Straßennetz, das mit Ausnahme der Verlängerung der Großen Kirchstraße auf die Steinstraße noch real und durch die Parzellenstruktur vorhanden ist.

Mit einer Schließung der Baulücken bzw. der Neubebauung des Plangebiets werden zahlreiche „wilde“ Abstellmöglichkeiten für Autos entfallen. Auszugehen ist davon, dass die im Rahmen der Bauordnung geforderten privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden.

## **9. Grünordnung**

### **9.1 Allgemein**

Wesentliche Inhalte des Grünordnungsplans wurden in den B-Plan integriert. Es handelt sich dabei vor allem um Festsetzungen zur Begrünung von Neubauten und privaten Grundstücksflächen (Berankung von Garagenwänden, Begrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden, wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, Gestaltung von Einfriedungen)

Die betreffenden Festsetzungen sind – zum Teil weicht das von früheren Fassungen der Planung ab – so ausgestaltet, dass damit den besonderen städtebaulichen Bedingungen, also der Altstadtsituation mit sehr beengten Grundstücksverhältnissen und den Zielen der Stadtreparatur Rechnung getragen wird. In diesem Rahmen wird sich die Begrünung letztlich auf kleine, aber liebevoll gestaltete Flächen und Pflanzmaß-





nahmen beschränken, die dessen ungeachtet eine hohe Wohn- und Stadtqualität schaffen können.

## 9.2 Grünflächen

Im südlichen Teil des Plangebiets, am Schleusenkanal ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. Die Ausgestaltung dieser Grünfläche – zum Beispiel mit einem Fußweg, der den Treppenweg am Westrand des Plangebiets mit dem Treppenweg am Ende der Wasserpforte verbindet – ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, insbesondere vor dem Hintergrund der Planungen für die Landesgartenschau. Aus diesem Grund sind auch die in früheren Fassungen des Bebauungsplans noch enthaltenen Festsetzungen zur Grünordnung in den öffentlichen Flächen drastisch reduziert worden.

Die ausparzellierte Freifläche an Freiem Hof und Wasserpforte wird als öffentliche Grünfläche mit integrierten Stellplätzen und integriertem Spielplatz festgesetzt. Die Festsetzungen tragen ebenfalls dem Umstand Rechnung, dass es hier um öffentliche Flächen geht, deren Ausgestaltung planungsrechtlich nicht weiter fixiert werden muss – zumal diese Bereiche in der jüngsten Zeit z.T. völlig neu und ansprechend gestaltet wurden.

## 9.3 Artenverwendungsliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste anzupflanzen. Die Artenverwendungsliste ist Teil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Gehölze von denen Gefährdungen ausgehen können sind gekennzeichnet und nicht im Bereich von Spielplätzen zu pflanzen.

## 10. Ver- und Entsorgung

Durch die Lage im Altstadtgebiet ist das Plangebiet bereits erschlossen und mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung behalten sich vor, darauf hinzuweisen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans eventuell Anlagen in ihrer Trägerschaft befinden.

Im Norden des Plangebiets ist eine Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“ festgesetzt. Auf dieser Fläche können Sammelbehälter für Wertstoffe aufgestellt werden.



## 11. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Stadt Rathenow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow. In der am 26.2.1993 beschlossenen 2. Satzung zur Änderung der Verbandssatzung werden u.a. die Versorgung mit Wasser und die schadlose Abwasserableitung und Abwasserbehandlung als Aufgabe des Zweckverbandes genannt. Ergänzend sind für Wasserversorgung und Entwässerung folgende Satzungen zu berücksichtigen:

- Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Abwassersatzung)
- Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen (Sammelgruben und Kleinkläranlagen)
- Grundstücksanschlusskostenerstattungssatzung, Abwassergebührensatzung, Abwasserbeitragsatzung und die Wasserversorgungssatzung.

### Grundwasser

Elbtalniederung und Untere Havel sind vom Grundwasser stark beeinflusste Naturraumeinheiten. Der Grundwasserstand der unteren Havelniederung - und somit auch der des Plangebiets - wird direkt vom Wasserstand der Havel beeinflusst und schwankt daher stärker als vergleichsweise jener der östlich gelegenen Luchlandschaft. Aus diesem Grund sind in der unteren Havelniederung wesentlich weniger vermoorte Bereiche zu finden.

Der gemessene Grundwasserstand im Bereich Altstadtinsel beträgt zwischen 25,3 und 25,5 m über NN. Schwankungen aufgrund der Havelnähe können im Hochwasserfall einen Grundwasserstand von bis zu 27 m über NN hervorrufen.<sup>5</sup>

### Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

### Regenwasser

Die an sich wünschbare Versickerung von Regenwasser wird im Plangebiet aufgrund der angestrebten dichten Bebauung praktisch ausgeschlossen sein. Regelungen, die eine Regenwasserversickerung forcieren würden, werden entsprechend nicht getroffen. Eine dem Stand der Technik entsprechende Entwässerung ist im übrigen für die öffentlichen Flächen mit dem Ausbau der Straßen und Plätze inzwischen realisiert.

---

<sup>5</sup> Vgl. Dr.-Ing. Elmiger, Dr.-Ing. Karstedt GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik: Baugrund- und Gründungsgutachten



## 12. Immissionsschutz

Nach Kenntnisstand des AfI<sup>6</sup> wirken keine emissionsrelevanten Anlagen in das Plangebiet ein. Durch Sportbootverkehr sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten.

Die Steinstraße (B 188) ist derzeit noch stark befahren. Durch die zwischenzeitlich im Bau befindliche Ortsumgehungsstraße ist für das Jahr 2012 mit einer deutlichen Abnahme der Verkehrsmengen im Bereich der Steinstraße zu rechnen. Mit den neuen Verkehrsmengen wurde eine Aktualisierung der zu erwartenden Beurteilungspegel vorgenommen. Trotz der deutlichen Reduzierung der Verkehrsmengen ist mit zum Teil erheblichen Überschreitungen der Schallorientierungswerte für besondere Wohngebiete zu rechnen.<sup>7</sup>

Aus diesem Grund gibt es eine textliche Festsetzung, mit der die Lärmeinflüsse im Plangebiet verträglich gehalten werden sollen. Die Abfassung der Festsetzung leitet sich aus anderen Rathenower Planungen ab. Danach sind bei einer Überschreitung der Schallorientierungswerte nach DIN 18005 bei Umnutzung und Erneuerung vorhandener Gebäude und der Errichtung von neuen Gebäuden lärmgeschützte Aufenthaltsräume innerhalb und außerhalb der Gebäude durch

- Anordnung der Gebäude als Abschirmung,
- die Anordnung vor Lärm zu schützender Bereiche zur lärmabgewandten Seite und
- die Anordnung von Öffnungen, wie Fenster und Türen, der vom Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume an lärmabgewandten Gebäudeseiten,

zu schaffen.

Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden.

## 13. Altlasten

Über das Vorhandensein von Altlasten ist nichts bekannt.

---

<sup>6</sup> Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Kirchberg“ der Stadt Rathenow gemäß § 4 BauGB vom 24.6.99

<sup>7</sup> Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 27.10.2005 im Rahmen der erneuten Offenlage 2005



## 14. Denkmalschutz

### 14.1 Bodendenkmalschutz

Die von Schleusenkanal, und Rathenower Havel gebildete Altstadtinsel gehört zu den Siedlungsursprüngen Rathenows. Deshalb wird vermutet, dass sich im Boden umfangreiche archäologische Fundstätten befinden. Das Plangebiet ist Teil des Bodendenkmals „Mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Stadtkern Rathenow“ im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG). Darauf verweist der Festsetzungsapparat der Planzeichnung unter den nachrichtlichen Übernahmen.

In der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege<sup>8</sup> wird dazu weiter ausgeführt: dass im Umfeld der Kirche gemauerte Grüfte vorhanden sind, die sehr oberflächennah, nämlich ca. 0,6 – 0,7 m unter GOK ansetzen. „Im gesamten Areal des Kirchberges sind zahlreiche Körpergräber, teilweise mit Beigaben, erhalten, die stellenweise nur wenige Dezimeter unterhalb der modernen Geländeoberkante liegen“ .... „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Vorhabengebiet große Teile der Keimzelle der mittelalterlichen Stadt Rathenow umfasst. Nirgendwo sonst ist innerhalb des Stadtgebietes mit einer höheren Konzentration und Erhaltung bedeutender archäologischer Befunde und Funde zu rechnen, die möglicherweise eine Rekonstruktion des Siedlungsablaufes von der Stadtgründung bis zur Neuzeit .. erlauben.“

Es ist zwar inzwischen davon auszugehen, dass durch die umfangreichen archäologischen Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahmen der jüngsten Zeit größere Flächen abschließend untersucht und Funde sichergestellt wurden. Erkenntnisse, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen stehen würden, liegen nicht vor. Dennoch bleibt das Thema Archäologie für jede weitere bauliche Aktivität zu berücksichtigen.

### 14.2 Baudenkmale und Denkmalbereich

Ein größerer Teil des Plangebiets ist Teil des **Denkmalbereiches** „Kirchberg“ nach BbgDSchG. Die Abgrenzung des Denkmalbereiches ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Textlich wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Denkmalschutzes in diesem Bereich zu beachten sind.

Grundsätzlich ist jedes Gebäude bzw. jede bauliche Anlage innerhalb des Denkmalbereiches Kirchberg bezüglich seiner äußeren Gestaltung und Substanz geschützt. Es wird darauf hingewiesen, dass Einzelvorhaben innerhalb des Denkmalbereiches der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen und denkmalrechtlichen Anforderungen genügen müssen. Diese beziehen sich unter anderem auf die Materialwahl, Farbgebungen, die Gestaltung von Fassaden sowie einzelner Bauteile wie Fenster.

---

<sup>8</sup> Stellungnahme vom 2. September 2003 im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2+3 BauGB



Über die denkmalrechtliche Zulässigkeit und die denkmalpflegerische Gestaltung von Einzelvorhaben ist damit im Rahmen von denkmalrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren zu entscheiden.<sup>9</sup>

Zur Beurteilung von Bauvorhaben wurde als Anlage zu diesem Plan eine Übersicht zur Geschossigkeit im Bestand erstellt.

Innerhalb des Denkmalbereichs befinden sich im Plangebiet 2 einzeln geschützte **Baudenkmale**, die in der Denkmalliste eingetragen sind. Auch diese Denkmale – die Häuser Kirchplatz 5 und 6 – sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Der Umgang mit diesen Denkmalen ist durch einen textlichen Hinweis klargestellt.

Außerdem gibt es Erkenntnisse über den Verlauf der alten **Stadtmauer** in der östlichen Spitze des Plangebiets. Die Mauerreste sind jedoch durch Baumaßnahmen in der Nachkriegszeit, wie die noch bestehende Garagenanlage, in erheblichem Umfang zerstört.

## 15. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

Folgende Erkenntnisse ohne planungsrechtliche Relevanz haben sich aus den Trägerbeteiligungsverfahren ergeben:

- EMB: Die EMB macht darauf aufmerksam, dass im Plangebiet Leitungen und Anlagen der EMB berührt werden können. Entsprechend sind bauliche Aktivitäten und Pflanzmaßnahmen mit der EMB abzustimmen.
- Telekom: Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass im Plangebiet Leitungen und Anlagen der Telekom berührt werden können. Entsprechend sind bauliche Aktivitäten und Pflanzmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen.
- Wasser- und Abwasserverband Havelland: Der Verband weist darauf hin, dass im Plangebiet Leitungen und Anlagen des Verbandes berührt werden können und Sanierungs- und Ausbauarbeiten erforderlich sein werden.
- Landesamt für Geowissenschaften: Das Landesamt weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten eine Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 8.12.1934 (BGBl. I, S. 1223) besteht, die gegenüber dem LGRB als zuständige geologischen Landesanstalt zu erfüllen ist.
- Landkreis Havelland: Der Landkreis Havelland weist unter anderem auf folgende Punkte hin:
  - Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde für nichtig erklärt.
  - In Bezug auf Brandschutz sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zur Bereitstellung von Löschwasser und Sicherung der Feuerwehr-Zu- und

---

<sup>9</sup> Quelle u.a. Stellungnahme des Landkreises Havelland, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 1.11.2005



- Durchfahrten zu berücksichtigen – ggf. in Rücksprache mit dem Stadtbrandmeister und / oder des Sachgebiets Feuerlöschwesen der Stadt.
- Bei der Umsetzung der Planung sind notwendigerweise die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.
  - Bei Baumaßnahmen dürfen Festpunkte und Grenzmarkierungen nicht beschädigt werden.
  - Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Da die katastermäßige Erfassung nicht abgeschlossen ist, sind Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen jedoch unverzüglich anzuzeigen. Dies ist im übrigen auch mit einem textlichen Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt.
  - Staatlicher Munitionsbergungsdienst: Dem Munitionsbergungsdienst ist keine konkrete Kampfmittelbelastung im Plangebiet bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreigabebescheinigung ist deshalb nicht erforderlich. Hingewiesen wird auf die Pflicht, eventuelle Funde unverzüglich anzuzeigen.

Diese Erkenntnisse werden hier außerhalb des Planungsrechts zur weiteren Information wiedergegeben: Im Einzelfall wird zu klären sein, ob und wie sie für das jeweilige Vorhaben noch aktuell sind (technischen Entwicklungen, geänderte rechtliche Grundlagen, Baumaßnahmen).

## 16. Flächenbilanz/Planungsstatistik

Flächen im Plangebiet	in ha	in %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,43	18 %
Baugrundstücke	1,44	58 %
Öffentliche Grünflächen	0,58	24 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,45</b>	<b>100 %</b>

## 17. Quellen

Bei der Planung wurden unter anderem verwendet (in chronologischer Reihenfolge)

- Landschaftsplan Gemarkung Rathenow, Stand Mai 1994
- Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen (VU) Rathenow/Altstadt, o.J.
- Informationsbroschüre Nr. 2 der Stadt Rathenow zum Ideenwettbewerb Große Burg-/ Baderstraße, o.J.
- Erläuterungen der Stadt Rathenow zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Heidefeld
- Dr.-Ing. Elmiger, Dr.-Ing Karstedt GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik: Baugrund- und Gründungsgutachten