

Stadt Rathenow



Bebauungsplan Nr. 33 „Herrenlanke“

Begründung

August 2005



Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung

Impressum

Begründung zum Bebauungsplan;
Nr. 33 "Herrenlanke"

Stand: August 2005

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow



Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung;
Dr. Herberg, Uehlein, Dr. Gruehn

14712 Rathenow, Puschkinstraße 77,

Fon: 03385/ 50 97 50, Fax: 50 46 34

e-mail: mail@gfu-net.de

<http://www.gfu-net.de>

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Ulrich Uehlein, Freier Landschaftsarchitekt (BDLA)
Dipl.-Ing. (FH) Ute Roßmann
Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage.....	3
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	4
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung.....	5
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.5	Planunterlage.....	6
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	6
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	6
2.1.1	Regionalplanung.....	6
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen.....	7
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	8
2.3.1	Rahmenpläne und Gestaltungssatzungen.....	8
2.3.2	Baumschutzsatzung.....	8
2.3.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	8
3	Ausgangssituation.....	10
3.1	Lage des Plangebietes.....	10
3.2	Bebauung und Nutzung.....	12
3.2.1	Historische Nutzung.....	12
3.2.2	Aktuelle Nutzung.....	12
3.3	Landschaftsökologische Situation.....	14
3.3.1	Boden.....	14
3.3.2	Wasser.....	14
3.3.3	Klima.....	15
3.3.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	16
3.4	Verkehrliche Erschließung.....	16
3.5	Ver- und Entsorgung.....	16
3.6	Altlasten.....	17
4	Erläuterung des Planungskonzeptes.....	21
5	Begründung der Festsetzungen.....	23
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
5.1.1	Mischgebiete.....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
5.1.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	23
5.1.3	Geschosszahl.....	24

5.2	Bauweise und Baugrenzen	25
5.2.1	Bauweise.....	25
5.2.2	Baugrenze.....	25
5.3	Erschließung.....	26
5.3.1	Verkehrsflächen.....	26
5.3.2	Ver- und Entsorgung	27
5.3.3	Trinkwasser.....	27
5.3.4	Abwasser.....	27
5.3.5	Elektroenergie	27
5.3.6	Telekommunikation	27
5.3.7	Hinweise zum Schutz von unterirdischen Leitungen und Anlagen.....	27
5.3.8	Abfallentsorgung	28
5.4	Grünflächen.....	28
5.5	Wasserflächen	29
5.6	Pflanzbindungen	30
5.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	31
5.8	Immissionsschutz.....	31
5.8.1	Geruchsimmissionen.....	31
5.8.2	Verkehrslärm.....	32
5.8.3	Belastungen aus den umgebenden Gebieten	33
5.8.4	Belastungen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Klietz	33
6	Grünordnung.....	35
7	Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte	36
7.1	Art der baulichen Nutzung	36
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36
7.3	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	36
7.4	Immissionsschutz.....	37
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	37
8	Verfahrensverlauf.....	39
9	Rechtsgrundlagen.....	40
10	Abwägungsprotokoll zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	41

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Bevölkerung der Kreisstadt Rathenow nimmt seit Jahren ab. Trotz der Wohnqualitäten der Stadt und ihres Umlandes ist es bisher nicht gelungen, den Trend aufzuhalten. Hauptproblem der Abwanderung ist die abhaltend angespannte Situation auf dem regionalen Arbeitsmarkt. Zuzüge von außerhalb, wie sie beispielsweise im Berliner Umland zu verzeichnen sind, hielten sich in Rathenow bisher in Grenzen. Dabei sind die Standortbedingungen aus infrastruktureller Sicht in den letzten Jahren durch die optimierte Bahnanbindung nach Berlin kontinuierlich verbessert worden. Innerhalb von weniger als einer Stunde lässt sich das Zentrum der Bundeshauptstadt von Rathenow aus erreichen. Auch die Straßenanbindungen wurden vor allem durch den Ausbau der Bundesstraße 5 ab Nauen in Richtung Berlin den gestiegenen Anforderungen angepasst. In naher Zukunft sollen weitere Straßenbauvorhaben wie z.B. die Anbindung des Wirtschaftsraums Rathenow / Premnitz an die Autobahn A 2 und die neue Ortsumgehung der B 188 realisiert werden. Durch bedeutsame Stadtumgestaltungs- und –sanierungsvorhaben im Rahmen der 2006 in Rathenow stattfindenden Landesgartenschau wird die Attraktivität der Stadt weiterhin gesteigert. Ziel für die Stadt Rathenow muss daher sein, die vorhandenen Standortpotenziale zu entwickeln und offensiver anzubieten. Die Landesgartenschau, die auch überregionale Besucher anziehen wird, bietet hierzu eine wichtige Plattform für die Selbstpräsentation.

Die Erschließung neuer Baugebiete hat in der Vergangenheit in Rathenow überwiegend an traditionellen Standorten stattgefunden. So wurden die klassischen „grünen Wiesen“ am Stadtrand entwickelt. Die lokale Bevölkerung konnte dort als Alternative zur Mietwohnung Hausbauwünsche verwirklichen. Bevölkerung von außerhalb konnte wegen der geringen Besonderheiten der Flächen kaum zum Bauen begeistert werden. Die herausragenden Potenziale einer „grünen Stadt am Wasser“ wurden als Wohnstandorte hingegen kaum aktiviert. So sind zwar viele Uferbereiche des Rathenower Siedlungsgebietes durch Lauben, Wochenendhäuser und Kleingärten überprägt oder werden durch gewerbliche Bauflächen belegt, Wohnstandorte am Wasser bilden, abgesehen vom Bestand der Altstadtinsel, meist die Ausnahme. Das mit dem Wasser verbundene Gewerbebetreiben (z.B. Schiffsreparaturen, Schiffsausstattung) fristet in Rathenow bisher ein Schattendasein, obwohl durch die Havelanbindung ideale Voraussetzungen bestehen.

Das Wohnen am Wasser mit einem attraktiven landschaftlichen Bezug erfreut sich seit jeher bei vielen Bauwilligen sehr großer Beliebtheit. Auch in Zeiten eines teilweisen Überangebotes auf dem Immobiliensektor sind verkehrsgünstig gelegene Bauflächen am Wasser noch stark nachgefragt.

Das Baugebiet an der Herrenlanke kann in überzeugender Weise die Wünsche dieser Bauwilligen berücksichtigen. Die zentrumsnahe Lage in Benachbarung mit einem wertvollen strukturreichen Naturraum und die Nähe zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen bieten ideale Voraussetzungen für eine günstige Entwicklung.

Durch die Erschließung und Gestaltung des Gebietes mit Herausstellung des Gewässerbezuges können auch Kaufinteressenten von außerhalb der Stadt Rathenow, z.B. aus Berlin angesprochen werden. Hier können vielfältige Möglichkeiten eröffnet werden, individuelle Bauvorstellungen zu realisieren. Damit würde ein Beitrag geleistet, einen Teil des Wegzuges der Stadtbevölkerung zu kompensieren. Durch die Qualität des Gebietes können für die Stadt durch Zuzug wichtige Wanderungsgewinne erzielt werden.

Angesprochen werden einerseits Bauwillige, die sich für das Wohnen am Wasser mit der möglichen gewässerbezogenen Freizeitgestaltung interessieren. Andererseits soll durch die Ausweisung eines

Mischgebietes auch die Möglichkeit für Gewerbetreibende eröffnet werden, ihre geschäftlichen Vorstellungen insbesondere mit Wasserbezug zu verwirklichen. So sind hier vielfältige Servicedienstleistungen rund um das Boot und den Wassersport denkbar (Überwinterung, Reparatur, Vermietung). Auch Fremdenverkehrseinrichtungen und Gastronomie haben gute Chancen.

Mit der Nutzung eines alten Industriestandortes zur Neubebauung wird auch dem Boden- und Landschaftsschutz Rechnung getragen. Mit der Nutzung von baulich vorbelasteten Flächen kann auf die Aktivierung von frischen, bisher baulich nicht beanspruchten Flächen verzichtet werden. Die Entwicklung entspricht damit auch den Grundsätzen des ressourcenschonenden Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden.

Mit der Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Heidefeld“ im Süden der Stadt Rathenow sind attraktive Flächen entstanden, die alle Voraussetzungen für verschiedene gewerbliche Vorhaben bieten. Die Flächen befinden sich außerhalb einer direkten Benachbarung zur Wohnbebauung. Mit der geplanten Anbindung an die Autobahn A2 und im Zusammenhang mit dem Industriestandort Premnitz stehen hier ausgezeichnete Kapazitäten zur Verfügung.

Der ehemals auch an der Herrenlanke gedachte Gewerbebestandort hat aus der heutigen Sicht nur ein beschränktes Entwicklungspotenzial. Erweiterungsmöglichkeiten sind durch die natürlichen Voraussetzungen insbesondere durch die benachbarte Havelniederung nicht gegeben. Die verkehrliche Anbindung ist vor allem für transportintensive Unternehmungen als nicht ideal zu bezeichnen. Durch den in der Vergangenheit erfolgten Gebäudeabriss und die Sanierung der alten Wohnhäuser im Osten des Gebietes sind attraktive Flächen entstanden. Diese sind in Bezug und aus Sicht des Standorts Rathenow von ihrer Lage eigentlich zu schade, um ausschließlich gewerblich genutzt zu werden.

Die Besonderheit dieses Ortes sollte vielmehr durch eine Mischnutzung aus Wohnen am Wasser und einer nicht störenden gewerblichen Nutzung mit Bezug zum Wassersport hervorgehoben und erhalten werden.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Bebauung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) aufgestellt.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha. Folgende Flurstücke sind vollständig Bestandteil des Plangebietes:

Flurstücke 79/3, 79/4, 79/5, 79/7, 79/11, 79/12, 79/15, 79/16, 79/18, 79/19, 79/23, 79/24, 79/25, 79/26, 81, 86/10, 103, 104, 105, 132/1, 132/3; Flur 48; Gemarkung Rathenow. Das Flurstück 52 (Uferbereich Herrenlanke); Flur 47; Gemarkung Rathenow befindet sich in kleinerem Umfang innerhalb des Geltungsbereichs.

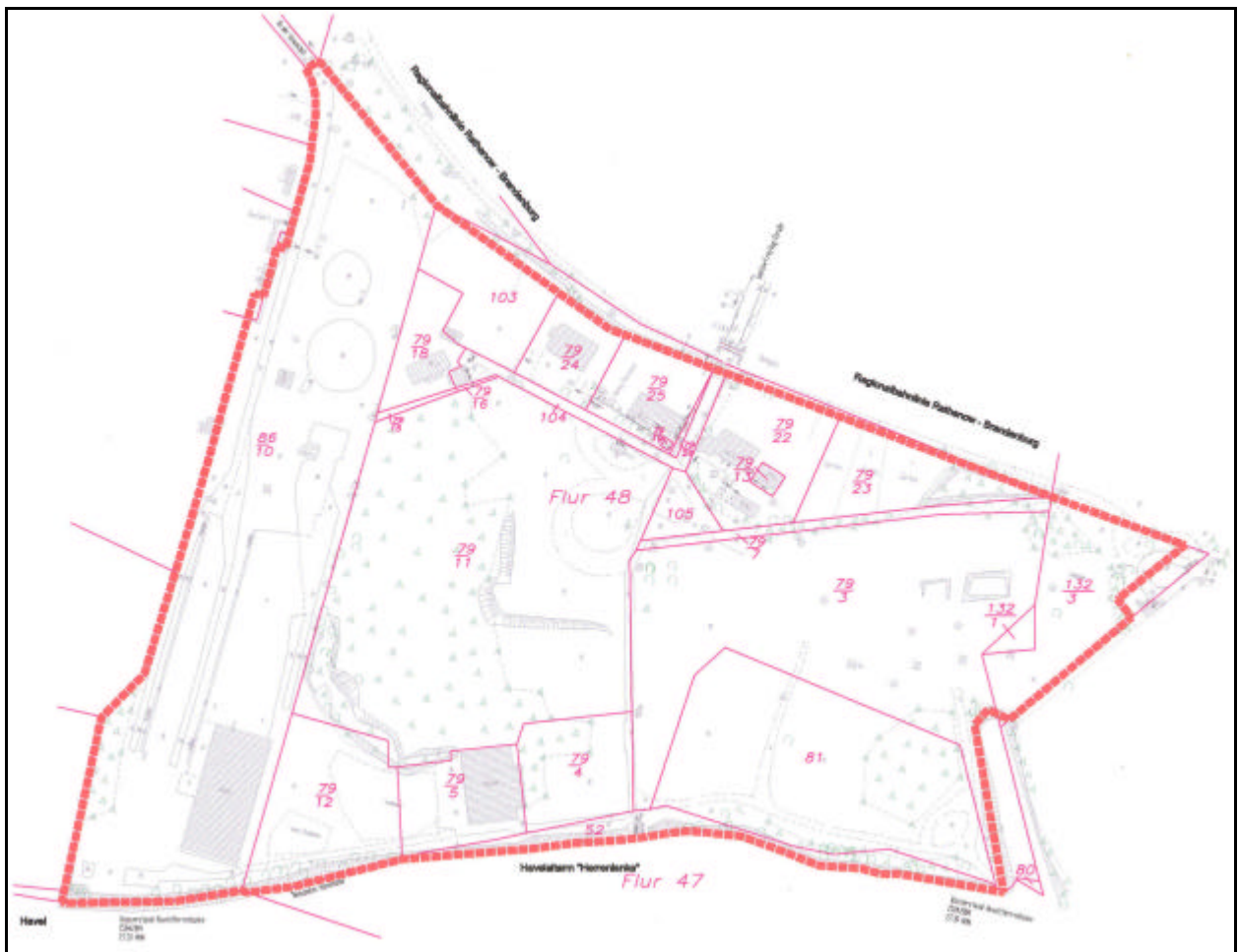


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 „Herrenlanke“; Basis Bauvermessung (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bereits im Eigentum einer Investorengruppe. Die Kaufverhandlungen mit der BVVG stehen für eine Teilfläche direkt vor dem Abschluss. Öffentliche Flächen werden durch das Planverfahren nur in kleinerem Umfang überplant, diese sind aber für die Gesamtbetrachtung des Gebietes erforderlich.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet eine detaillierte Bestandsvermessung von 2004, die für die parallel bearbeitete Erschließungsplanung erforderlich war. Im weiteren Verlauf der Planaufstellung für den Bebauungsplan wird durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur parallel ein amtlicher Lageplan erstellt. Dessen Grundlage bildet die amtliche Katasterunterlage und die örtlichen Aufnahmen der Bestandsvermessung.

Dieser amtliche Lageplan entspricht den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSWV/MdI vom 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 846).

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionalplan Havelland-Fläming ist seit Februar 1998 genehmigt. Die genehmigte Fassung hatte bis Oktober 2002 Gültigkeit. Mit Beschluss vom 9. Oktober 2002 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Brandenburg Nr. 37 vom 17. September 2003 veröffentlicht.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt.

Mit Schreiben vom 03.06.2004 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit¹:

Für die Beurteilung der Planungsabsicht werden insbesondere die sich aus

- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Artikel 1 des Staatsvertrages vom 07. August 1997 (GVBl I S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 05. Mai 2003 (GVBl. I S. 202),

- dem Landesentwicklungsplan LEP I - Zentralörtliche Gliederung - vom 04. Juli 1995 (GVBl II S. 474),

¹ Es handelt sich bei der nachfolgenden Zusammenstellung um Ausschnitte des Originalschreibens zum Rechtsstand Juni 2004

- dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) - ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 27.02.2001 ergebende Erfordernisse der Raumordnung herangezogen.

Bewertung

Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Es ist für eine ausgewogene Verteilung und räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu sorgen (§ 16 (2) und (5) LEPro). Die Stadt Rathenow ist Mittelzentrum und industrielle-gewerblicher Entwicklungsstandort im äußeren Entwicklungsraum (I(5) LEP I und § 12 LEPro). Ansiedlung an sich und Umstrukturierung vorhandener Siedlungsflächen in der Stadt Rathenow entsprechen dem Grundtenor der vorgenannten Einstufung. Die in Rede stehende Fläche ist teilweise von Bebauung geprägt und umgeben. Der Entwurf des LEP GR trifft keine der Planungsabsicht - Entwicklung eines Mischgebietes - grundsätzlich entgegenstehenden Festlegungen. Er enthält jedoch entlang der Havel für Flächen im Bereich des Flusses die Darstellung Vorranggebiete - Hochwasserschutz. Diese Gebiete sind von hochwasserabflusshemmenden Nutzungen und Bauungen freizuhalten (Z 4.6 LEP GR Entwurf). Inwiefern das Plangebiet von diesen Einschränkungen und Restriktionen betroffen ist, ist im weiteren Verfahren insbesondere unter Einbeziehung der Fachbehörde zu klären."

Landesplanerische Bedenken stehen demnach den Planungen nicht entgegen. Der LEP GR ist seit dem 18.08.2004 in Kraft. Der Hinweis zum Hochwasserschutz wird im Weiteren noch erörtert, es wird aber aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes von einer Vereinbarkeit der kommunalen Planungen mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes ausgegangen. Im Trägerverfahren wurden keine Hinweise Bedenken oder Anregungen in Bezug auf eine Hochwassergefährdung dargestellt².

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Der FNP erlangte durch die Veröffentlichung am 21.12. 2001 Rechtskraft. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der erkennbaren Entwicklungstendenzen in der Stadt fortgeschrieben werden. Ebenso sollen die 2001 erfolgten Eingemeindungen der umliegenden Dörfer dokumentiert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat dazu einen Beschluss gefasst. In der Flächennutzungsplanung soll insbesondere durch Darstellungsänderungen auf den Rückgang der Bevölkerung reagiert werden. So sollen ursprüngliche Bauflächen auf der sogenannten „grünen Wiese“ also zur Ergänzung oder Erweiterung des Siedlungsgebietes zu Gunsten der Innenentwicklung zurückgenommen werden. Weiterhin sollen die aktuellen Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur in der F-Planung berücksichtigt werden. Hiervon berührt werden vor allem die Siedlungsflächen südlich der Eisenbahnlinie. Durch die Entwicklungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches mit Gebäudeabriss und Flächenentsiegelung und den Veränderungen in der Eigentumsstruktur kamen auch neue Überlegungen zur baulichen Verwertung dieser Flächen auf. Die in der jetzigen FNP-Darstellung enthaltenen gewerblichen Bauflächen sollen zu Gunsten eines Mischgebietes verändert werden. Für das B-Plangebiet erfolgt ein eigenständiges Änderungsverfahren, für das im März 2005 die Behördenbeteiligung erfolgt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Die Änderungen des FNP laufen somit im Wesentlichen parallel zu den Gebietsentwicklungsabsichten für das Plangebiet „Herrenlanke“.

² Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 14.10.04

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im Norden und Süden von gewerblichen Bauflächen eingerahmt. Östlich grenzt ein Sondergebiet an. Hier befinden sich größere Einzelhandelsflächen mit dem Charakter eines Einkaufszentrums. Weiterhin wird das Gebiet im Osten durch Flächen für die Bahn begrenzt. Im Westen schließt die Niederung der Unteren Havel und der Flußlauf der Havel mit dem Altarm „Herrenlanke“ an. Die Niederung bildet die natürliche Grenze der Siedlungsentwicklung.

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.3.1 Rahmenpläne und Gestaltungssatzungen

Für das Plangebiet ist keine städtebauliche Rahmenplanung vorhanden. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen liegen für die Stadt Rathenow nicht vor. Eine Gestaltungssatzung berührt das Plangebiet nicht.

2.3.2 Baumschutzsatzung

Im Rahmen der Kartierung zum Grünordnungsplan wurde der Baumbestand im Plangebiet erfasst. Die bislang gültige Baumschutzsatzung der Stadt Rathenow vom 23. Juni 1999 wurde durch Stadtverordnetenbeschluss außer Kraft gesetzt. Demnach gelten für das Plangebiet neuen Landesregelungen. Die erhaltenswerten Bäume des Plangebietes wurden weitgehend als zu erhaltende Bäume in den Bebauungsplan übernommen. Unvermeidbare Fällungen³ bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Dort werden die entsprechenden Auflagen (Ausgleichspflanzungen) für die notwendigen Fällungen erteilt. Baumfällungen die wegen des Baus von Erschließungsanlagen unvermeidlich sind, wurden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des GOP bereits berücksichtigt.

2.3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem Verzeichnis der Baudenkmale des Landkreises Havelland⁴ sind innerhalb des Geltungsbereichs die Gebäude der ehemaligen „Matthes Ziegelei“ als Baudenkmale verzeichnet. Bei den Gebäuden handelt es sich um Bauten der im Jahre 1872 von Carl Gustav Matthes errichteten und betriebenen Dampfziegelei, die nach dem Brand von 1910 auf den neuesten technischen Stand gebracht wurde. Sie bildet durch ihre historisierende Formensprache eine der wichtigsten erhaltenen Anlagen im Westhavelland. Zu den denkmalgeschützten Gebäuden gehören das ehemalige Verwaltungsgebäude, Wohnhaus, Sozialgebäude, Pfeiler und Pförtnerhaus. Die Gebäudegruppe befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches an der Gustav-Freytag-Straße. Die Gebäude werden derzeit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Beim Aus- und Umbau sind die denkmalpflegerischen Belange zu beachten und vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland abzustimmen.

³ Baumfällungen können z.B. erforderlich werden für Bäume, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Diese wurden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung als zu fallende Bäume eingestuft. Eine Fällung solcher Bäume ist aber nicht zwingend erforderlich, je nach Zuschnitt und Ausnutzung der Baufelder ist auch deren Erhalt möglich.

⁴ Amtsblatt für den Landkreis Havelland / Sonderausgabe1: Verzeichnis der Denkmale mit Stand vom 21.10. 1996

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist ein Bodendenkmal bekannt. Veränderungen oder Teilerstörungen an Bodendenkmälern bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung oder Teilerstörung des Bodendenkmals wird nur dann zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass der Vorhabensträger im Hinblick auf § 7 Abs. 2 und 3 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdingriffe / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert und der Vorhabensträger für den Bereich, in dem denkmalzerstörende Erdarbeiten / Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 9 und § 9 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist auch der baudenkmalpflegerische Umgebungsschutz zu beachten.



Abbildung 1: Für den Gebäudebestand im östlichen Teil des Geltungsbereichs besteht Denkmalschutz gemäß BbgDSchG

Die bereits sanierten Backsteingebäude gehören zu den baulichen Resten der ehemaligen Ziegelei. Am linken Bildrand ist die Krone einer mächtigen Blutbuche erkennbar. Dieser Baum unterliegt als Naturdenkmal dem Schutz gem. § 23 BbgNatSchG.

3 Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Rathenow. Die Fläche des Geltungsbereichs ist von der Milower Straße (B 102) über die Straße „An der Gasanstalt“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs und über die Gustav Freytag-Straße im mittleren Teil des Geltungsbereichs von Osten aus zu erreichen. Im Westen bildet die unbebaute Niederung und der Verlauf der Havel die natürliche Siedlungsgrenze.

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird durch gewerblichen Bebauung geprägt. Im Norden grenzen Lagerflächen und das Betriebsgelände eines metallverarbeitenden Betriebes an. Im Osten befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs Reste der ehemaligen Ziegelei. Die Backsteingebäude werden als Wohngebäude genutzt. Weiter im Osten außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein größeres Einzelhandelsgebiet mit dem Charakter eines Einkaufszentrums. Im Süden grenzt ein Betrieb für Verpackungsmaterialien an.

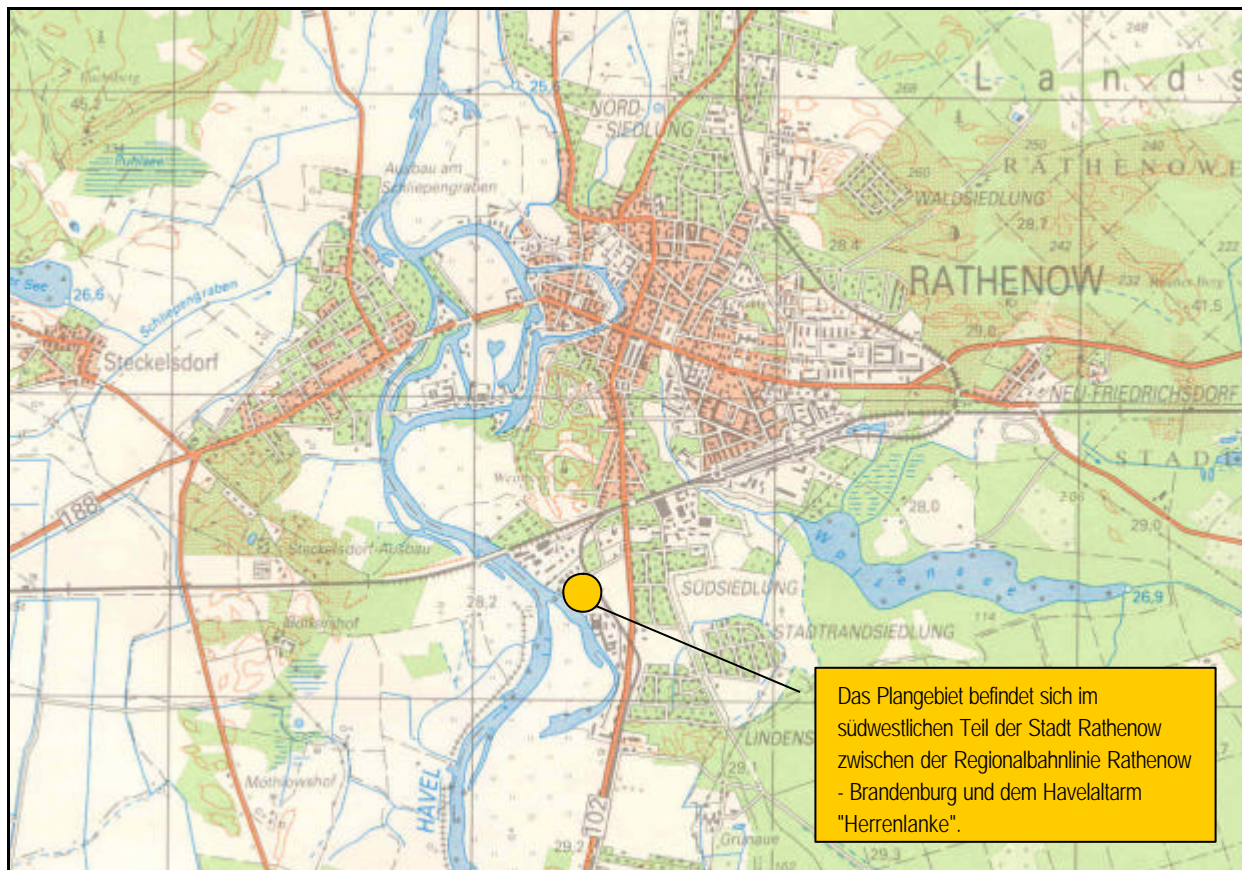


Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage TK 50

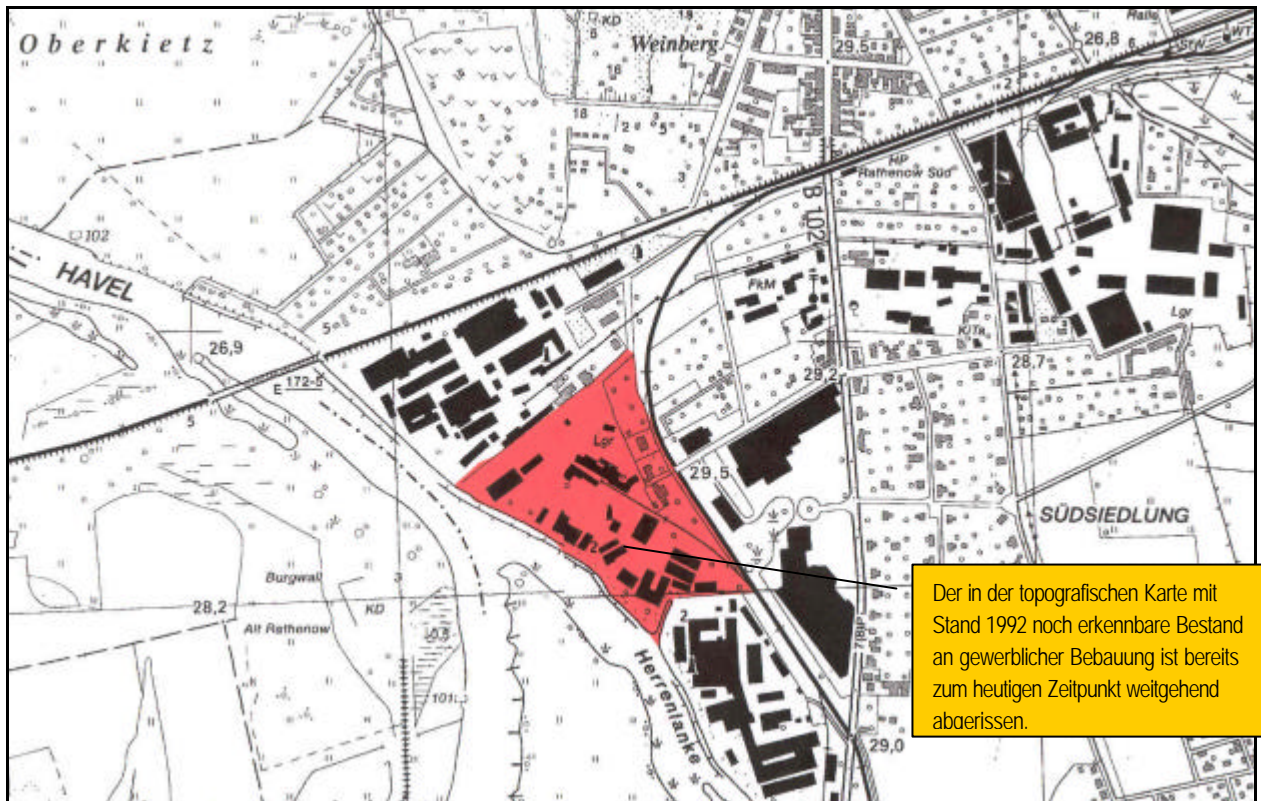


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs im Süden der Stadt Rathenow; Grundlage TK 10



Abbildung 4: Typische Bebauung und Nutzungsmischung in der Umgebung des Plangebietes (Aufnahme 2003)

3.2 Bebauung und Nutzung

3.2.1 Historische Nutzung

Schon in der Preußisch geologischen Karte von 1871 ist an der Herrenlanke im Bereich des heutigen Geltungsbereichs ein Ziegeleigelände dargestellt. Die Nähe zur Havel als natürlicher Transportweg wurde schon sehr früh als Standortvorteil für eine gewerbliche Nutzung erkannt. Die Flächen wurden im Folgenden vom Gewerbe und der Industrie genutzt. Ein Bahnanschluss und später auch ein Werkshafen an der Havel boten günstige verkehrstechnische Voraussetzungen. Innerhalb des heutigen Geltungsbereiches und in der direkten Umgebung waren in der Vergangenheit verschiedenen Betriebe ansässig. Das Gaswerk, die Ziegelei, eine Brauerei, eine Großwäscherei, das Permutit-Werk und metallverarbeitende Betriebe sowie Kleingewerbe prägten die Flächen. Darüber hinaus waren Bahnflächen mit Gleisen und Lagerflächen u.a. für Kohle zu finden. Mit der politischen Wende 1990 verloren die ansässigen Betriebe ihre wirtschaftliche Grundlage und mussten schließen. Die leerstehenden Zweckbauten wurden dann zwischenzeitliche als Verkaufsflächen oder Lager genutzt. Der Mit der dann einhergehenden Nutzungsaufgabe begann ein zunehmender Verfall, der schließlich zu einem großzügigen Abbruch der Substanz führte. Die verbliebene Bausubstanz früherer Zeiten beschränkt sich auf Reste der ehemaligen Ziegelei und eine größere Halle an der Herrenlanke.

3.2.2 Aktuelle Nutzung

Der überwiegende Bereich des Planungsraumes ist derzeit durch Ödland gekennzeichnet. Die ehemaligen Gewerbe und Industriebauten, die in größerem Umfang⁵ die Flächen überprägten sind bereits weitgehend abgerissen worden. Nur im Westen des Gebietes sind noch zwei Bauruinen von ehemaligen Hallen vorhanden. Im Osten prägen die als Wohnhaus genutzten Backsteingebäude der ehemaligen Ziegelei und ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen die Strukturen.

Durch die Nutzungsauffassung sind weite Teile des Gebietes durch Ruderalfluren und zum Teil durch Robinienvorwaldstadien geprägt. Im Westen bilden der Havelaltarm „Herrenlanke“ und die Havel die Gebietskulisse. Die Ufer des Altarmes sind im Geltungsbereich mit weitgehend Bäumen und Sträuchern bestanden. Stellenweise ist das Ufer durch frühere industrielle Nutzung durch Befestigungen noch überprägt und besitzt nur bedingt einen natürlichen Charakter. Uferabschnitte werden derzeit als Kahnablage von Anglern genutzt. Im Süden des Bearbeitungsgebietes bildet ein etwa 80 m langer und 10–12 m breiter Graben die Grenze. Auf weiten Teilen des Gebietes sind noch verschiedenste Flächenbefestigungen wie Beton, Asphalt, Schotter oder alte Gleisanlagen zu finden. Weiterhin prägen größere Berge aus Bauschuttresten das Gebiet. Im Südosten des Plangebietes wurde bereits auf weiten Flächen der Boden entsiegelt und planiert.

⁵ Siehe hierzu auch Abbildung 3 auf Grundlage der TK 10. Hier sind deutlich die ehemaligen Baumassen innerhalb des Gebietes zu erkennen.



Abbildung 5: Der südliche Teil des Plangebietes (Aufnahme 06/2004)

Die Flächen wurden hier bereits vollständig von Bebauung beräumt. Alle Flächenversiegelungen sind beseitigt worden. Die Vegetation erobert nur spärlich die offenen Flächen.



Abbildung 6: Derzeitiger Charakter des Plangebietes (Aufnahme 06/2004)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sind neben einer größeren Halle noch umfangreiche Flächenbefestigungen aus Beton, Asphalt oder Pflaster vorhanden. Ruderalvegetation prägt die unversiegelten Flächen. Im Hintergrund ist ein Wohngebäude zu erkennen, das sich direkt an der Grenze außerhalb nördlich des Geltungsbereichs befindet.



Abbildung 7: Teile des Ufers der Herrenlanke werden als Kahnablage genutzt (Aufnahme 06/2004)

Überwiegend nutzen die Angler die Uferzone zum Anlegen ihrer Boote. Steganlagen sind nicht vorhanden. Die Boote werden meist an Bäumen befestigt. Zukünftig wird den Anglern eine Ausweichstandort südlich des Plangebietes an der Herrenlanke angeboten.

3.3 Landschaftsökologische Situation

3.3.1 Boden

Nach Auswertung der Geologischen Karte gehört der Planungsraum zur Unteren Havelniederung. Das B-Plangebiet befindet sich am Rande einer stark erodierten Grundmoräneninsel. Die Fläche liegt erhöht zur westlich angrenzenden Havelniederung. Das flache Gebiet liegt etwa auf einer Höhe von mehr als 28 m über NN.

Auf den Flächen sind Sandstandorte mit durchlässigem Sanduntergrund zu finden. Im Liegenden der Talsande schließen sich kompakte Mergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne an. Die mittlere Wasserdurchlässigkeit ist sehr hoch. Der natürliche Untergrund ist in weiten Teilen von einem anthropogenen Auffüllungshorizont überlagert, der teilweise bis zu 2,5 m Mächtigkeit erreicht. Die Auffüllungen werden im Wesentlichen von Humus, Sand, Schlacke, Bauschutt und ähnlichem gebildet. Unterhalb dieser Deckschicht befinden sich fein bis mittelsandige Talsande, die teilweise durch bis in die Endteufe von 5m reichende holozäne Ablagerungen (Faulschlamm) in unmittelbarer Nähe der Havel überlagert werden.⁶

3.3.2 Wasser

Die lokale hydrogeologische Situation ist durch gut durchlässige Talsande geprägt. Der Flurabstand des obersten nicht geschützten Grundwasserleiters wird in der Hydrogeologischen Karte der DDR (Hyka 50) mit 3 m angegeben. Aufgrund des geringen Anteils an bindigen Bildungen in der Versickerungszone ist der

⁶ Angaben nach Gutachten zur Altlastenabschätzung KWS Geotechnik GmbH; Berlin vom 07/97 im Auftrag der TLG

Grundwasserleiter gegenüber eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Der Grundwasserleiter hat eine Mächtigkeit von etwa 60 m. Das Grundwasser fließt mit sehr geringen Gefälle in Richtung Westen zum Havelverlauf. In Abhängigkeit vom Wasserstand der Havel können sich auch andere Fließrichtungen ergeben.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Benachbarung mit dem Fließgewässersystem der Havel. Die südwestliche Geltungsbereichsgrenze wird vom Havelaltarm "Herrenlanke" gebildet. Dabei handelt es sich um einen mit dem Hauptstrom verbundenen Gewässerzipfel. Der Einmündungsbereich zur Havel befindet sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Im Süden befindet sich ein etwa 80 m langes, kanalartiges Gewässerstück, das fingerartig in die Richtung Nordosten in das Gebiet hereinragt und einen Teil der südlichen Geltungsbereichsgrenze bildet. Vor der menschlichen Überprägung des gesamten Gebietes reichte der Gewässer bzw. Sumpfstreifen noch weiter in Richtung Nordosten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Retentionsraumes der Havel. Wegen der Höhenlage zur Niederung (von ca. 28 m über NN) sind Überschwemmungen sehr unwahrscheinlich. Eine Änderung der Höhenlage in Bezug zur vormalig industriell-gewerblichen Nutzung der Flächen ist nicht beabsichtigt.



Abbildung 8: Der Havelverlauf und die Herrenlanke prägen die Landschaft westlich des Geltungsbereichs (Aufnahme 06/2004)

Die Einmündung des Altarms Herrenlanke in die Havel befindet sich an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze.

3.3.3 Klima

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima Brandenburgs einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen ca. 8 und 9°C, die mittlere Summe der Niederschläge zwischen ca. 520 und 560 mm pro Jahr. Die Hauptwindrichtung kann mit West/Südwest angegeben werden. Lokalklimatische Besonderheiten ergeben sich im Bearbeitungsgebiet durch seine Lage an der Havel (geringfügig erhöhte Luftfeuchte, Nebelhäufigkeit).

3.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan erfolgte eine Biotopkartierung und es wurde der erhaltenswerte Baumbestand erfasst.

Neben dem Großbaumbestand aus Laubbäumen (Weide, Pappel, Birke und Robinie) haben vor allem die Ruderalflächen mit höheren krautigen Pflanzen eine größere Bedeutung für die Fauna. An den Uferbereichen der Herrenlanke sind stellenweise spärliche Röhrichte oder Seggen zu finden. Durch die intensive Flächennutzung in der Vergangenheit sind die Uferbereiche in weiten Teilen stark überprägt. Bedeutsam ist hier vor allem der Baumbestand. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist neben einer markanten Blutbuche (Naturdenkmal) auch noch eine raumprägende Roßkastanie vorhanden. Gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet entlang der Uferbereiche an der Herrenlanke zu finden.

Faunistische Besonderheiten im Plangebiet sind nicht bekannt. Durch die Nutzungsauffassung können Tierarten der Siedlungen und des Siedlungsrandes günstige Lebensbedingungen finden. Die Uferbereiche der Herrenlanke sind auf der Seite des Geltungsbereiches nur begrenzt als Dauerlebensraum für Wasservögel geeignet. Hier sind durch die Kahnanlage häufige Störungen vorhanden und die Flächen bieten kaum geschützte Brutplätze. Für aquatisch gebunden Tierarten ist die Herrenlanke und die angrenzende Niederung der Havel als Teil- oder Dauerhabitat von sehr hoher Bedeutung. So sind zeitweise auch seltene oder bestandsbedrohte Tierarten zu erwarten. Vor allem sind hier als Säuger Biber und Fischotter sowie verschiedenen Vogelarten zu nennen. Der Biber hat in der Umgebung des Plangebietes mehrere Reviere besetzt.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten von der Milower Straße über die Straße „An der Gasanstalt“ im Nordosten und über die Gustav-Feytag-Straße im mittleren Teil. Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um eine Sackgassensituation. Im Südwesten finden durch die natürliche Bedingung der Niederung Straßen und Wege keine Fortsetzung.

Mit der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs hat das Plangebiet auch einen Berührungspunkt mit der Havel als Bundeswasserstraße. Bei der Herrenlanke handelt es sich um ein privates Gewässer, das aber auch von Schiffen befahren werden kann.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch das vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die in der Gustav-Freytag-Straße und der Straße „An der Gasanstalt“ verlaufenden Trinkwasserleitungen sichergestellt. Dort ist ebenfalls die Anschlussmöglichkeit an die örtliche Schmutzwasserkanalisation gegeben. Von der Gustav Freytag Straße in Richtung Westen verläuft ein Regenwasserkanal in Richtung Herrenlanke. Der Kanal dient der Entwässerung des Straßentunnels an der Milower Straße. An der Herrenlanke befindet sich ein Einlaufbauwerk. Der städtische Regenwasserkanal soll zukünftig innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zu liegen kommen. Damit ist einn zukünftige Wartung und Unterhaltung gesichert.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist prinzipiell möglich. Die Anlagen zur Versorgung des Gebietes inklusive der erforderlichen Übergabestellen müssen aber neu erstellt werden.

Elektroleitungen befinden sich bereits bis in den östlichen Teil des Geltungsbereiches. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen ist grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind geeignete Maßnahmen zur Erschließung und zum Schutz bestehender Anlagen zu treffen. Eventuell ist stellenweise insbesondere wegen der Anlage der Gewässer eine Verlegung von Kabeln und Leitungen erforderlich.

3.6 Altlasten

Gutachten zur Altlastensituation

Das **ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG** wurde von der Dähne Immobilien GmbH, beauftragt, für das o. g. Grundstück die vorhandenen Unterlagen zur Altlastensituation zu prüfen und zu bewerten.

Ziel des vorliegenden Berichtes ist es, die vorhandenen Kenntnisse zur Vornutzung und Untersuchung zu bündeln und mit der vorliegenden Planung abzugleichen, um für die Realisierung des B-Planes einen sowohl technisch einwandfreien als auch wirtschaftlichen Untersuchungsplan zu erstellen.

Durch den Auftraggeber bzw. durch den Landkreis Havelland sind folgende Arbeitsunterlagen zur Verfügung gestellt worden:

- AU /1/ „Gefährdungsabschätzung ehemaliges Gaswerk Rathenow“ Umwelt- und Wirtschaftsinstitut zu Berlin GmbH 31.03.1993

Das Gutachten behandelt, im Auftrag der Kreisverwaltung Rathenow, im Wesentlichen den Bereich des alten Gaswerkes. Es wurden insgesamt fünf Trockenbohrungen bis 10 m, zehn Rammkernsondierungen und sieben Peilstangensondierungen zur Herstellung der Aufschlüsse niedergebracht. Die Trockenbohrungen sind zu 2“-Grundwassermeßstellen ausgebaut worden. Die Grundwasserfließrichtung ist im Wesentlichen in westliche Richtung zur Vorflut festgestellt worden. Es wurden Grundwasserbelastungen mit Cyaniden und Phenolen festgestellt sowie eine sanierungswürdige Fläche im Bereich der Teergruben und eine Verdachtsfläche für Cyanid-Bodenkontaminationen

- AU /2/ „Abbruch- und Verwertungskonzept“ TLG Projekt Rathenow/An der Gasanstalt 1995

Im Zeitraum Februar bis Dezember 1995 sind die oberirdischen Anlagen durch die Arbeitsförderungsgesellschaft Premnitz mbH abgerissen worden. Entsprechend den vorhandenen Unterlagen handelte es sich um einen kontrollierten Rückbau. Hierbei wurden die Gebäudeteile weitgehend saniert und entsprechend der Charakteristik einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung bzw. Entsorgung zugeführt. Der Rückbau der Fundamente erfolgte bis 200 mm unter GOK. Untersuchungen von Boden wurden hier nicht durchgeführt.

- AU /3/ „Gutachten Nr. 40531“ Gesellschaft für Hydrologie und Umweltschutz mbH 24.10.1996

In dieser AU wird auf ein Gutachten zur Kontaminationsuntersuchung auf dem Gaswerksgelände aus dem Jahre 1992 verwiesen, welches aber zur jetzigen Bearbeitung nicht mehr beschaffbar ist. Hier wurden insgesamt vier Verdachtsflächen festgelegt:

Verdachtsfläche 1 - Teergrube

Verdachtsfläche 2 - Werkstattgebäude

Verdachtsfläche 3 - Waschplatz

Verdachtsfläche 4 - ehemaliges Öllager

Zur Herstellung der Aufschlüsse sind 20 Rammkernsondierbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 5,70 m niedergebracht, fünf Rammkernbohrungen sind zu 2“-Grundwassermeßstellen ausgebaut worden. Die Mächtigkeit der Auffüllung wird mit 0,20 m - 2,70 m angegeben. Im Bereich der Teergrube wurden für die Parameter PAK, AKW, MKW, Phenole, Gesamtcyanide und Ammonium sanierungswürdige Konzentrationen gefunden. Es wurden zwei verschiedene Sanierungsvarianten vorgeschlagen und preislich miteinander verglichen.

- AU /4/ „Gutachten Nr. 40531-01“ Gesellschaft für Hydrologie und Umweltschutz mbH 28.10.1996

Diese AU stellt einen verkürzten Bericht der AU /3/ dar. Hier werden nur die Ergebnisse der MKW-Untersuchung dargestellt.

- AU /5 „Bericht zur Schätzung der Bodenkontamination“ KWS Geotechnik GmbH 21.07.1997

Das Gutachten bezieht sich auf die räumlich getrennt zueinander liegenden Flurstücke 88 und 79/4. Auf dem Flurstück 79/4 wurden einige Schwermetalle, besonders Aluminium und PAK nachgewiesen. Die Konzentrationen werden als typisch für industrielle Auffüllungen, aber allgemein als von ökotoxikologisch von geringer Relevanz eingeschätzt. Eine Ausnahme bildet die Grundwasseruntersuchung auf dem Flurstück 88. Hier wurden LCKW - Konzentrationen von bis zu 2,5 mg/l nachgewiesen. Als Hauptkontaminat ist Tetrachlorethen identifiziert worden, welches früher bevorzugt als Textilreinigungs- und Entfettungsmittel verwendet wurde.

Die historische Recherche der vorliegenden Gutachten stellt für das gesamte Grundstück eine industrielle Vornutzung fest. Auf dem gesamten Grundstück befanden sich unterschiedlich große Hallen und Gebäude, die z. T. als Lager oder Werkstatt genutzt wurden. Im westlichen und nordwestlichen Teil des Grundstückes wurde in den 20-iger bis zu den 60-iger Jahren ein Gaswerk betrieben. Der Bereich des Flurstückes 79/4 ist als Lager- und Umschlagplatz für Permutit verwendet worden. Die derzeitige Planung geht entsprechend der Planunterlagen von einer großflächigen Umnutzung des vormals industriell genutzten Geländes in eine Mischbebauung (Wohnhäuser und Gewerbe) aus.

Für den östlichen Teil des vorgesehenen B-Planes liegen derzeit keine Erkenntnisse zur Altlastensituation vor. Zur früheren Nutzung dieses Geländebereiches geben die vorliegenden Gutachten keine Auskunft. Der nord- und nordwestliche Teil des Grundstückes ist durch die vorhandenen Gutachten bereits beschrieben worden. Hier liegen umfangreiche Recherchen zur historischen Nutzung vor. Des Weiteren sind die bereits 1995 durchgeführten Rückbaumaßnahmen dokumentiert. Hauptkontaminationsschwerpunkt ist die Teergrube aus Zeiten der Gaswerknutzung. Hierzu sind die Untersuchungen auch soweit vorangetrieben worden, dass verschiedenen Sanierungsvarianten betrachtet wurden. Aus unserer Sicht ist eine Sanierung dieses Standortes unumgänglich. Im Weiteren ist der Oberboden mit PAK und MKW in den Bereichen Altöllager und Wachplatte verunreinigt. Auch diese Bereiche sind unseres Erachtens durch Bodenaustausch zu sanieren. Entsprechend der AU /5/ ist auf dem Flurstück 79/4 eine sehr hohe Konzentration an Aluminium festgestellt worden. Die Ursache hierfür liegt in der Nutzung als Permutitlager- und -umschlagplatz. Permutit schließt eine ganze Stoffgruppe von Verbindungen ein, die im Wesentlichen als anorganische Ionenaustauscher eingesetzt wurden.

Hierbei handelt es sich um feste, wasserunlösliche aber hydratisierte Salze, Säuren oder Basen. Neben den künstlich hergestellten Ionenaustauschern kennt man auch eine Reihe von natürlich vorkommenden Alumosilikaten wie z. B. Zeolith oder Bentonit. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist das Gesamtbild auf das Grundstück etwas diffuser. In der AU /1/ für den Bereich des ehemaligen Gaswerkes sind hohe Grundwasserkontaminationen für Cyanide, Ammonium und Phenole angegeben. Die AU /5/ weist für den

Bereich Flurstück 88 eine sehr hohe Konzentration an LHKW im Grundwasser aus. Im Bereich der Teergrube sind im Grundwasser alle standortspezifischen Schadstoffparameter in erheblichem Maße gefunden worden.

Empfehlungen

Für den Bereich der Teergrube halten wir es für unumgänglich eine Sanierung des Bereiches entsprechend der AU /4/ durch Bodenaustausch vorzusehen. Gleichzeitig ist anfallendes, ebenfalls kontaminiertes Grundwasser zu entsorgen. Vor dem Beginn der Sanierungsarbeiten muss eine einvernehmliche Lösung mit dem Eigner des Nachbargrundstückes gesucht werden, da die festgestellte Bodenverunreinigung bis auf das Nachbargrundstück reicht.

Die Hauptgrundwasserfließrichtung wird in AU /1/ mit West angegeben, nur in unmittelbarer Ufernähe wird diese durch eine südwestliche Fließrichtung überlagert. Für die weitere Planung sollten im Bereich des Grundstückes sowohl Anstrom als auch Abstrompegel errichtet und beprobt werden. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen kann dann entschieden werden, ob Sanierungs- oder Überwachungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Für den Bereich Flurstück 79/4 halten wir es im Hinblick auf die sensible Nutzung für sinnvoll, einen oberflächennahen Bodenaustausch vorzunehmen, obwohl eine direkte Gefährdung von den ermittelten Aluminiumkonzentrationen nicht zu erwarten ist.

Die Dokumentation der Rückbauarbeiten durch die AFP mbH aus dem Jahre 1995 lässt keine Rückschlüsse auf die Untergrundsituation zu. Die durchgeführten Untersuchungen beziehen sich ausschließlich auf die abgerissene Bausubstanz. Die Gründungselemente und Versiegelungen wurden bis 200 mm unter GOK entfernt. Mit vorhandenen Restfundamenten ist in Form von Baugrundhindernissen zu rechnen. Die anthropogen geprägte Auffüllung ist bisher nicht untersucht worden. Abgesehen von den erwiesenen Altlasten aus dem Gaswerksbetrieb an der Grundstücksgrenze, gehen wir aufgrund der industriellen Vornutzung

davon aus, dass der Auffüllungshorizont potenziell verunreinigt sein kann. Da für weite Bereiche des B-Planes keine Erkenntnisse über die Untergrundsituation vorhanden sind, sind zur Sicherstellung der bodenschutzfachlichen Belange und zur Sicherung der gesunden Lebensverhältnisse Untersuchungen durchzuführen. Diese Untersuchungen umfassen einerseits die Herstellung einer genügenden Anzahl an Aufschlußpunkten und andererseits die chemische Untersuchung von Bodenmischproben. Es ist vorgesehen, den Untersuchungsumfang parzellenbezogen und zeitnah durchzuführen. Die Anzahl der mindestens erforderlichen Aufschlußpunkte ergibt sich in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Je 100 m² Grundstücksfläche ist eine Rammkernsondierbohrung bis zum Grundwasseranschnitt zu teufen. Auf jeden Fall ist die anstehende Auffüllungsschicht zu durchfahren. Der Untersuchungsumfang sollte in Anlehnung an die BBodschV und die LAGA-Richtlinie auf folgende Parameter festgelegt werden:

PAK

Phenolindex

EOX

Schwermetallset

MKW

Im Zuge der Herstellung der Bodenaufschlüsse werden die bodenmechanischen Belange im Bereich des neu zu errichtenden Baukörpers berücksichtigt.

Schlussfolgerungen aus dem Gutachten

Für die Herstellung der Verkehrswege halten wir es nicht für erforderlich chemische Bodenuntersuchungen vorzunehmen, sollte jedoch Bodenaushub entstehen, ist dessen Verwertbarkeit hinsichtlich der LAGA-Parameter zu überprüfen.

Für das Plangebiet wird zum Schutz vor Gebrauch möglicherweise belasteten Grundwasser eine Festsetzung getroffen, die es den zukünftigen Nutzer untersagt Hausbrunnen zu errichten.

Aufgrund der besonderen Altlastensituation am Vorhabensstandort wird in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Havelland die Regelung getroffen, dass vor jeder Bebauung das jeweilige Baugrundstück gesondert zu beproben ist. Je angefangene 100 m² eine Rammkernsondierung mindestens bis zum Grundwasseranschnitt zu teufen. Unter Berücksichtigung der BBodSchV und der LAGA-Richtlinie soll der Untersuchungsumfang die Parameter: PAK, Phenolindex, EOX, Schwermetallset und MKW umfassen. Die Untersuchungsergebnisse und die ggf. erforderlichen Sanierungsvorschläge sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dem Umweltamt des Landkreises vorzulegen und abzustimmen. Die Vorgehensweise wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Mit dem beabsichtigten Vorgehen wird eine größtmögliche Sicherheit für Investoren, Bauwillige und die Stadt Rathenow geschaffen.

Eine spezielle Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

In dem neuen Baugebiet sollen die siedlungsstrukturell herausragenden Potenziale einer „grünen Stadt am Wasser“ herausgearbeitet werden. Das Thema Wasser bildet dabei den Schwerpunkt der planerischen Überlegungen. Natürliche Gewässer sollten möglichst von Bebauungen freigehalten werden. Trotzdem ist der Wunsch nach Bauland mit Wasserzugang ungebrochen hoch.

Damit die Interessen des Landschafts- und Naturschutzes in Bezug auf den Gewässer- und Lebensraumschutz berücksichtigt werden, sollen neue Wasserflächen geschaffen werden. Die Nutzung eines sehr stark überprägten Industriestandortes bietet hierzu die idealen Voraussetzungen. Natürliche oder naturnahe Uferbereiche können somit weitgehend geschont werden. Mit der Nutzung des alten Industriestandortes zur Neubebauung wird in vorbildlicher Weise auch dem Bodenschutz Rechnung getragen. Mit der Nutzung von baulich vorbelasteten Flächen kann auf die Aktivierung von frischen, bisher baulich nicht beanspruchten Flächen verzichtet werden. Die Entwicklung entspricht damit auch den Grundsätzen des ressourcenschonenden Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden.

Das Wohnen am Wasser mit einem attraktiven landschaftlichen Bezug erfreut sich seit jeher bei vielen Bauwilligen sehr großer Beliebtheit. In dem neuen Gebiet lässt sich Wohnen und Arbeiten am Wasser sehr gut verwirklichen. Wegen der starken Vorbelastungen können die Flächen weitgehend frei überplant werden. Es sind damit großzügige Flächenzuschnitte möglich. Der überwiegende Teil der zukünftigen Grundstücke bekommt einen direkten Wasseranschluss. Dieser ermöglicht z.B. für das Wohnen die Anlage eines Bootsliegeplatzes oder für gewerbliche Nutzungen mit Wasserbezug die direkte Anbindung an das Gewässersystem der Havel. Das mit dem Wasser verbundene Gewerbetreiben (z.B. Schiffsreparaturen, Schiffsausstattung) kann in dem neue Gebiete sehr gut verwirklicht werden. Durch die besondere Lagegunst und die direkte Havelanbindung bestehen zudem ideale Voraussetzungen für eine gastronomische Nutzung. So sind sowohl Gaststätten, wie auch Beherbergungsbetriebe denkbar.

Das Baugebiet an der Herrenlanke kann in überzeugender Weise die vielfältigen Wünsche von Bauwilligen berücksichtigen. Die zentrumsnahe Lage in Benachbarung mit einem wertvollen strukturreichen Naturraum und die Nähe zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen bieten ideale Voraussetzungen für eine günstige Entwicklung.

Innerhalb des Gebietes ist eine unterschiedliche Bebauungsdichte vorgesehen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden offenen Niederung der Havel soll der Übergang relativ locker bebaut werden. Vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei weitgehend erhalten bleiben. Zur schon bestehenden Bebauung im Osten des Plangebietes soll nur eine Bestandsergänzung ermöglicht werden. Die zukünftige bauliche Nutzung der Flächen im nördlichen Teil soll möglichst vielfältig sein. So soll hier bis an die Wasserkante des künstlichen Gewässers herangebaut werden können. Gewerblichen Nutzungen werden damit vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten geboten. An den übrigen Abschnitten der künftigen Gewässern sollen hingegen Uferbebauungen ausgeschlossen werden. Das Gewässer mit den Uferböschungen soll als begrüntes Band für die Binnenstrukturierung des Gebietes sorgen. Auch hier sollen durch zum Teil großzügige Baufelder und nur wenige Einschränkungen für die Bebauung günstige Voraussetzungen insbesondere für das Gewerbe geschaffen werden.

Durch die Ausgestaltung des Gebietes sollen einerseits Bauwillige, die sich für das Wohnen am Wasser mit der möglichen gewässerbezogenen Freizeitgestaltung interessieren angesprochen werden. Andererseits soll durch die Ausweisung eines Mischgebietes auch die Möglichkeit für Gewerbetreibende eröffnet werden, ihre geschäftlichen Vorstellungen insbesondere mit Wasserbezug zu verwirklichen.

Durch Flächenzuschnitte, Erschließungsstruktur und Festsetzungen wird die zukünftige bauliche Entwicklung rahmenartig geordnet. Unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes gelten die Regelungen des § 8 BbgBO:

(1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.

(2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.

Für alle bestehenden baulichen Anlagen, die im Geltungsbereich nach geltendem Recht errichtet wurden und unterhalten werden, besteht unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes Bestandsschutz. Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten zur Sicherung der vorhandenen Substanz ohne gestalterische Veränderungen unterliegen dem Bestandsschutz. Dies betrifft im Wesentlichen nur die bestehenden Wohnhäuser im Osten des Plangebietes. Weiterer Baubestand insbesondere die Halle am alten Werkshafen ist bereits sehr stark verfallen und soll auch abgerissen werden. Bauliche Veränderungen, welche über die reine Bauwerkserhaltung hinausgehen und gestalterische Veränderungen zur Folge haben, sind den Festsetzungen des B-Planes unterworfen. Bei einer Beseitigung oder Zerstörung der baulichen Anlage erlischt der Bestandsschutz. Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten Anbauten und vergleichbare Maßnahmen unterliegen damit den Festsetzungen des B-Planes.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Mischgebiete

Aufgrund der Umgebung des Plangebietes, der beabsichtigten baulichen Entwicklung und der bereits bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden die Bauflächen als Mischgebiete festgesetzt. Die beabsichtigte Gebietsentwicklung unter dem Themenbereich Wohnen und Arbeiten am Wasser lässt sich unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung in der bebauten Umgebung des Plangebietes in einem Mischgebiet am günstigsten realisieren. Innerhalb des Gebietes finden Differenzierungen im Bezug auf die mögliche Bebauungsdichte und die Bebauungsart durch Festsetzungen statt. Allgemein gilt, dass die gemäß BauNVO möglichen Obergrenzen der baulichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes an dem Standort überwiegend nicht ausgeschöpft werden sollen. Vielmehr soll ein durchgrünter Charakter erhalten bleiben und weiterentwickelt werden. Insbesondere wird der Bezug zum Wasser deutlich bei der Gebietserschließung und der Anordnung der Bauflächen herausgearbeitet. Die Mischgebietskategorie ermöglicht das Nebeneinander von Wohnen mit nicht störendem Gewerbe. Damit lassen sich in Teilen des Gebietes unterschiedliche Bauungen und Nutzungen verwirklichen.

Aufgrund der Benachbarung von gewerblichen Produktionsstandorten entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der sich daraus ergebenden Immissionssituation, wird für das Baugebiet mit der Bezeichnung MI 16 eine Einschränkung hinsichtlich der Wohnbebauung getroffen.

Zur eindeutigen und nachvollziehbaren Zuordnung der Festsetzungen wurden die Baugebiete durchgehend von MI/1 bis MI/16 bezeichnet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die nach BauNVO zulässigen Höchstgrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen für die MI-Baugebiete werden nicht in allen Baugebieten voll ausgeschöpft. Leitbild für die zukünftige Siedlung ist eine aufgelockerte Bebauung auf relativ großzügig geschnittenen Baugrundstücken mit überwiegender Bezug zum Wasser.

Für die Baugebiete der Bezeichnung MI/11 und MI/12 werden die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenzen mit der Festsetzung von 0,3 deutlich unterschritten. Weiterhin wird durch den Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch textliche Festsetzung eine langfristige lockere Bebauung mit hohem Grünanteil sichergestellt. Ein Baugrundstück darf demnach in diesen Flächen nur bis zu 30% überbaut werden. Dies entspricht den üblichen Bebauungsstrukturen einer landschaftsbezogenen Wohnbebauung. Die Beschränkung der GRZ und der Ausschluss von Überschreitungsmöglichkeiten dient vor allem dem Schutz des Landschaftsbildes im Übergang zur Niederung der Unteren Havel.

In den übrigen Baugebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird auch hier die zulässige Höchstgrenze gemäß BauNVO von GRZ 0,6 nicht erreicht. Ein Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für nicht erforderlich angesehen.

Durch das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl wird der Bau von derzeit typischen Wohngebäuden ermöglicht. Gleichzeitig verbleibt angemessener gebietstypischer Spielraum für Gebäude, die für nicht störende, sonstige im MI-Gebiet zulässige Nutzungen. Hier sind zum Beispiel Gewerbehallen oder Betriebsstätten sowie Bürogebäude denkbar. Vor allem in den Baugebieten MI/14 und MI/15 die gegenüber den angrenzenden Baugebieten MI/11 und MI/12 umfangreichere Bauungen zulassen, können z.B. gewerbliche Nutzungen im Gastronomie- oder Beherbergungsgewerbe entwickelt werden. Durch die besondere Lagegunst zur landschaftlich attraktiven Herrenlanke und der angrenzenden Havelniederung und der öffentlichen Fußzuwegung zum Wasser ist hier vor allem eine gastronomische Einrichtung vorstellbar. Die Festsetzungen lassen derartigen Entwicklungen ausreichend Spielraum und bewahren gleichzeitig noch den landschaftlichen Bezug, da zu Wasser noch ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen verbleibt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse. Es soll innerhalb des Gebietes eine weitgehend freie Wahl der Bauformen möglich sein. Deshalb gilt für die Baugebiete MI/1, MI/2, MI/4, MI/5, MI/11 und MI/12 eine Geschossflächenzahl von 0,6. Für die Baugebiete MI/14 und MI/15 wird unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgrenze für Mischgebiete gemäß BauNVO von 1,2 die Geschossflächenzahl 1,0 festgesetzt. Damit soll insbesondere einer möglichen gewerblichen Nutzung Rechnung getragen werden. In den übrigen Baugebieten wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine weitgehend freie Wahl von Bauformen und Kubaturen, wie sie vor allem für gewerbliche Nutzungen zwingend erforderlich sein kann.

Das Baugebiet MI/3 stellt einen Sonderfall der Bestandssicherung des Wohnhauses dar. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die in etwa dem Bestand entspricht. Für die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung von vier bestehenden Vollgeschossen und einem theoretisch möglichen Entwicklungsspielraum sowie den bestehenden Grundstücksgrenzen eine Orientierung an den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für MI-Gebiete von 1,2. Die Festsetzung dieser hohen Geschossflächenzahl erfolgt überwiegend aus Vorsorgegründen. Eine bauliche Veränderung ist derzeit nicht beabsichtigt, da erst kürzlich eine umfangreiche Sanierung stattgefunden hat.

5.1.3 Geschosszahl

Ein Kriterium des Entwurfes ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Baugebietes und der bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude von maximal zwei Vollgeschossen. Damit wird sichergestellt, dass mindestens eine weitgehend homogene Höhenabfolge innerhalb des Gebietes gewährleistet wird. Mit Ein- bis Zweigeschossern lässt sich das Gebiet sehr gut baulich ausnutzen, auch eine gewerbliche Nutzung ist mit dieser Festsetzung ausreichend abgesichert. Die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse dient auch der Bewahrung des Landschaftsbildes in Bezug auf die angrenzende Niederung der Havel. Im Zusammenhang mit der Beschränkung der Grundflächenzahl in den Baugebieten MI/11 und MI/12 soll die städtebauliche Wirkung und der Übergang zur offenen Landschaft gestaltet werden.

Die Festsetzung der Geschosszahl im Baugebiet MI/3 orientiert sich am Bestand des Gebäudes. Dieses besitzt innerhalb des Bestandes eine Ausnahmestellung.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

5.2.1 Bauweise

Für alle Bauflächen mit Ausnahme des Baugebietes MI/13 und MI/16 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Regelungen des § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Häuser und Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch die offene Bauweise ist eine weitgehend freie bauliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Die Festsetzung entspricht der gebauten Umgebung des Plangebietes. Eine Beschränkung auf bestimmte Hausformen innerhalb der Baugebiete wird nicht vorgenommen und ist auch nicht zwingend erforderlich.

Für die Baugebiete MI/13 und MI/16 werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Der § 22 Abs. 1 BauNVO lässt durch die "Kann-Vorschrift" eine Nichtfestsetzung zu. Für das Baugebiet soll die abschließende Bebauung noch weitgehend offen gehalten werden. So ist es zum Beispiel denkbar an der nordöstlichen Gewässeraufweitung eine zusammenhängende Reihenhausbauung zu entwickeln oder aber nur Einzelhäuser zu bauen. Für die übrigen Flächen der Baugebiete kann vor allem die Festsetzung der offenen Bauweise wegen der Längenkappung der Gebäude zu Problemen bei einer beabsichtigten Gewerbebebauung führen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Regelungen der BbgBO anzuwenden.

5.2.2 Baugrenze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. In der zu entwickelnden Bebauungsstruktur sollen charakteristische Abfolgen von Wohnnutzung und Gartennutzung gewahrt bleiben. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, größere zusammenhängende Freiflächen zu erhalten, um somit auch den vorhandenen Grünstrukturen zu bewahren und zu entwickeln. Dies dient der gestalterischen Sicherung und der Entwicklung des Gebietscharakters, insbesondere in Bezug auf das Wasser und der Havelnähe.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, von der bestehenden Uferkante der Herrenlanke einen Mindestabstand für die Bebauung von etwa 15 bis 20 m zu gewährleisten. Die neu anzulegenden Gewässerflächen sollen weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Die Baugrenzen der Baugebiete mit Ausnahme des Baugebietes MI/13 befinden sich mindestens im Abstand von 8 m zum Wasser. Damit wird zum einen die Sicherung eines weitgehend homogenen Uferprofils gewährleistet, andererseits werden mögliche Standsicherheitsprobleme bei einer zu nahen Uferbebauung für zukünftige Gebäude ohne Einziehung einer Spundwand ausgeschlossen. Es wird durch die Beschränkung auch sichergestellt, dass vor allem am Wasserbereich dem Nachbarschaftsschutz insbesondere wegen Sichtbeziehungen Rechnung getragen wird. Die Baugebiete besitzen unterschiedliche Ausdehnungen. Durch einen zum Teil relativ großzügigen Zuschnitt, soll vor allem eine mögliche gewerbliche Nutzung und Bebauung ermöglicht werden.

Innerhalb des Baugebietes MI/13 soll die Bebauung bis an die Wasserkante des neuen Gewässers möglich sein. Die Exposition der Baufläche lässt attraktiv nach Süden ausgerichtete Gebäude mit Wasserbezug zu. Hier soll möglichst durchgehend eine Spundwand eingezogen werden. Vor allem im Bereich der nordöstlichen Gewässeraufweitung lässt sich z.B. ein kleines Ensemble von Wohngebäuden mit direktem Wasserbezug etablieren. Auf den weiteren Flächen kann eventuell ein Gewerbe entwickelt werden, das auf einen direkten Wasserbezug angewiesen ist. Hier wären z.B. eine Marina, Schiffswerft, Servicestützpunkt Wassertankstelle oder ähnliches zu nennen. Auch Winterliegeplätze für Yachten sind denkbar.

Die Zuschnitte der Baugebiete MI/1, MI/2, MI/3 und MI/5 orientieren sich am Bestand der Gebäude.

Für das Mischgebiet ist es nicht erforderlich, durch Baulinien eine stärkere Uniformierung der Bebauung zu dokumentieren. In der bebauten Umgebung des neuen Baugebietes finden sich keine stadtgestalterischen Hinweise zur Durchsetzung und Begründung derartiger Festsetzungen. Durch die Ausrichtung des Gebietes und die linearen Erschließungsstrukturen ist zudem der gestalterische Rahmen weitgehend vorgegeben. Die Ausgestaltung der Baugrundstücke sollte aber auch in Anbetracht der Baufreiheit dem zukünftigen Grundstückseigentümer überlassen bleiben. Den Bauherren bleibt somit ein ausreichender Spielraum zur Verwirklichung der gewünschten Bebauung.

Damit bauliche Extreme und untypische Gebäudegrößen ausgeschlossen werden, erfolgt innerhalb der Baugebiete MI/11 und MI/12 die Festsetzung einer Obergrenze für die Grundflächen der zu errichtenden Gebäude. Die maximal zulässige Grundfläche liegt bei 200 m². Damit lassen sich auch großzügige Bauwünsche in den Baugebieten verwirklichen. Es wird durch die Festsetzung ein Beitrag zum Schutz des Landschaftsbildes gewährleistet.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher aus Richtung Osten bzw. Nordosten von der Milower Straße über die Gustav Freytag Straße und der Straße "An der Gasanstalt". In Richtung Süden bzw. Südwesten haben die Straßen keine Fortsetzung, sie enden innerhalb der ehemaligen Werksflächen. Über die Gustav-Freytag-Straße sind bisher bereits die bestehenden Wohngebäude erschlossen. Ansonsten sind bisher in diesem Gebietsteil keine ordnungsgemäßen Verkehrsflächen vorhanden. Reste ehemaliger Erschließungsanlagen auf dem Werksgelände sind durch Flächenbefestigungen noch erkennbar. Die Straße "An der Gasanstalt" endet offiziell bisher bei einem Wohngebäude. Die Fortsetzung erfolgt über ein ehemaliges Werksgelände. Dieser Straßenabschnitt muss vollständig neu erstellt werden.

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt zukünftig über Stichstraßen. Die Darstellung einer ca. 20 x 18 m großen Verkehrsfläche am jeweiligen Ende ermöglicht die Anlage eines normgerechten Wendeplatzes für Fahrzeuge. Die Erschließungsstraßen sollen als beruhigte Zonen ausgebildet werden. Die Beschilderung *Verkehrsberuhigter Bereich* mit Zeichen 325 und 326 gemäß § 42 StVO ermöglicht ein Nebeneinander von motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrsarten. Die Breite der Verkehrsanlagen kann wegen der zu erwartenden geringen Verkehrslasten und niedrigen Geschwindigkeiten entsprechend platzsparend hergestellt werden. Die erforderliche Dimensionierung der Straße und ihrer Nebenanlagen wird in der Erschließungsplanung geregelt. Der Zuschnitt der Verkehrsfläche ist hierfür ausreichend.

Als Abzweig von der westlichsten inneren Erschließungsstraße ist ein öffentlicher Zugang zur Herrenlanke dargestellt. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung soll für die Anlage eines Weges für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Die Einbettung in eine öffentliche Grünflächen ermöglicht wegbegleitende Bepflanzungen.

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet ist für jedes einzelne Bauvorhaben gemäß Verwaltungsvorschrift zu § 52 BbgBO (Nr. 52 VvBbgBO) zu ermitteln. Erforderliche Stellplätze sind im Bauantragsverfahren auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Flächen für Stellplätze werden nur in zwei Bereichen im östlichen Plangebiet festgesetzt. Die Parkplatzfläche gegenüber des mehrgeschossigen Wohnhauses dient der Versorgung der Bewohner. Der weiter südliche gelegene Parkplatz wird aus Vorsorgegründen für eine

mögliche gewerbliche Entwicklung in den benachbarten MI-Gebieten. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Fläche als Parkplatz festgesetzt, die vor allem für die mögliche Wohnbebauung an der Gewässeraufweitung genutzt werden soll. Es handelt sich dabei nicht um öffentliche Stellplätze.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Voraussetzung für die Bebauung ist die vollständige leitungsgebundene Erschließung des Gebietes für Trink- und Abwasser.

5.3.3 Trinkwasser

Die Versorgungsleitungen befinden sich bereits in der Gustav-Freytag Straße und der Straße "An der Gasanstalt". Von dort ist nach Aussage des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow ein Anschluss des zukünftigen Wohngebietes unkompliziert realisierbar. Die Versorgungsleitungen sollen weitgehend in den Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Hinweise des Wasser- und Abwasserverbandes zur Erschließung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

5.3.4 Abwasser

Im Bereich der Gustav-Freytag Straße besteht eine Anschlussmöglichkeit für einen Schmutzwasserkanal. Die Leitung liegt bereits mit einem Anschlussstück in Richtung der inneren Erschließungsstraßen. Die Schmutzwasserleitung soll mit natürlichem Gefälle in Richtung Gustav-Freytag Straße bzw. Straße "An der Gasanstalt" im Bereich der Verkehrsfläche verlegt werden. Für die Erschließung durch den privaten Investor muss ein Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserverband abgeschlossen werden. Alle Planungen werden mit dem Verband abgestimmt.

Die grundsätzliche Zustimmung des Verbandes zur Art und Durchführung der Erschließung liegt vor.

5.3.5 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet kann durch die e.dis Energie Nord AG abgesichert werden. Eine grundsätzliche Zusage zur Erschließung des Gebietes liegt dazu bereits vor. Erforderliche Flächen für technische Anlagen stehen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung. Weiterhin wird für ein bestehendes Trafogebäude eine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektroenergie festgesetzt. Damit sollen die Anlagen langfristig gesichert werden.

5.3.6 Telekommunikation

Das Plangebiet wird an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen. Die Deutsche Telekom AG hat dazu bereits eine grundsätzliche Zusage erteilt.

5.3.7 Hinweise zum Schutz von unterirdischen Leitungen und Anlagen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

5.3.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen wird durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. Die Befahrung des Gebietes über die inneren Erschließungsstraßen ist sichergestellt.

5.4 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend der Entwicklungsziele für die zukünftige Bebauung ein hoher Grünanteil angestrebt. Dafür werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um die Uferbereiche an den Gewässern. Sowohl die Uferzonen an der Herrenlanke wie auch die Böschungsf Flächen an den neu anzulegenden Wasserflächen sollen als Grünfläche erhalten und entwickelt werden. Eine Bebauung innerhalb dieser privat nutzbaren Flächen ist nicht vorgesehen. Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Herrenlanke sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig, auch Zäune dürfen nicht errichtet werden. Die Pflanzung von Hecken hingegen bleibt zulässig. Diese Regelungen zum Schutz und der Entwicklung des Biotopverbunds werden durch eine textliche Festsetzung dokumentiert.

An den künstlichen Gewässern hingegen dürfen lediglich pro Baugrundstück ein befestigter Zugang zum Wasser und eine Steganlage sowie ein Boots- und Liegeplatz auf der angrenzenden Wasserfläche errichtet werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Damit wird gewährleistet, dass die Flächen langfristig als grüne Zone das Gebiet durchziehen.

An der Herrenlanke soll langfristig der naturnahe Uferzustand erhalten bleiben und entwickelt werden. Bebauungen sind auch hier ausgeschlossen. Der vorhandene Baumbestand ist langfristig zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet sind private Gartenbereiche. Der Grundstückseigentümer hat die Freiheit der eigenen Gartengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten, darin heißt es im § 7 zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

(1) Die Bebauung und die Versiegelung des Grundstücks ist nur zulässig, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Weiterhin sind die festgesetzten Pflanzbindungen und der Baumerhalt zu berücksichtigen. Der erhaltungswürdige Bestand an Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist weitgehend als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

Weiterhin ist vorgesehen, an der Herrenlanke einen öffentlichen Zugang zu erhalten. Dafür ist ein etwa 40 m langes Stück Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt, das von beiden Seiten durch eine jeweils etwa 3 m breite öffentliche Grünfläche eingebettet wird. So lässt sich ein landschaftsbezogener Gewässerzugang entwickeln. Am Uferbereich ist für die Grünfläche die Zweckbestimmung "Liegewiese" festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass vor allem für die Bewohner der Mietswohnungen der bestehenden Bebauung im Osten des Plangebietes ein Erholungsbereich erhalten bleibt. Mit der Liegewiese ist nicht die Anlage eines Strandes verbunden, vielmehr ist an die Entwicklung einer Aufenthaltszone gedacht, z.B. mit Sitzmöglichkeiten und Ausblick auf das Wasser und den Niederungsbereich.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind größere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen langfristig zur Versorgung des Gebietes mit öffentlichem Grün. So kann auf einer der Flächen zukünftig ein Kinderspielfeld errichtet werden. Damit ist die Versorgung des Gebietes mit derartigen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet. Die dient vor allem den Mietern der bestehenden Wohngebäude. Auf den öffentlichen Grünflächen sind Pflanzbindungen festgesetzt. Damit soll die Strukturierung des Gebietes gewährleistet werden. So ist auf der mit PF2 bezeichneten Flächen eine Obstwiese zu entwickeln und auf der Fläche PF3 sollen Laubbäume gepflanzt werden sowie Eingrünungen mit Gehölzen für die Parkplätze vorgenommen werden.

5.5 Wasserflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch die Lage am Wasser aus. Dieser besondere Standortvorteil soll für die zukünftige Gebietsentwicklung aufgegriffen und thematisiert werden. Es ist beabsichtigt, den Bereich der Herrenlanke in dem ursprünglichen Zustand zu belassen. Bebauungen oder Ufergestaltungen sind nicht vorgesehen. Dort wo Überprägungen, zum Beispiel durch Befestigungen vorhanden sind, sollen diese zurückgebaut werden. Ausgehend von einem bereits bestehenden kanalartigen Gewässerabschnitt im Süden des Gebietes soll das Plangebiet dort durch den Neubau eines etwa 16 m breiten Kanals erschlossen werden. Im nördlichen Teil erfolgt ein zweiter Anschluss an die Herrenlanke im Bereich des ehemaligen Werkshafens. Dieser Gewässerteil bekommt im Nordosten eine kreisförmige Aufweitung mit einem Durchmesser von ca. 30 m. Die Herrenlanke ist ein privates Gewässer, so dass für den Anschluss keine öffentlichen Flächen genutzt werden müssen. Die beiden Kanäle sind im Bereich der Verkehrsfläche im mittleren Teil des Plangebietes mit einem Rohrdurchlass verbunden. Mit den künstlichen Gewässern wird das Baugebiet entscheidend strukturiert und geprägt. Der überwiegende Teil der zukünftigen Baugrundstücke erhält einen Gewässeranschluss. Bei den neu anzulegenden Gewässern handelt es sich um private Gewässer, die an die zukünftigen Grundstückseigentümer anteilig verkauft werden sollen. Für die Benutzung gelten zum Teil Einschränkungen, so ist für jedes Baugrundstück nur ein Gewässerzugang und ein Bootssteg mit einem Liegeplatz zulässig. Die sonstigen Uferbereiche werden als private Grünfläche und als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Damit sollen weitgehend homogene Ufergestaltungen gewährleistet werden. Diese Festsetzungen gelten nicht für die Ufer in Benachbarung des Baugebietes MI/13. Hier ist die Entwicklung eines künstlichen Ufers mit Spundwände vorgesehen und eine Bebauung bis an das Gewässer möglich. Für die Unterhaltung der Gewässer sind die Eigentümer zuständig.

Im Bereich der nordwestlichen Wasserfläche wird die Zweckbestimmung "Hafen" festgesetzt. Hier wird ebenfalls im nördlichen Uferbereich auch auf die Festsetzung einer privaten Grünfläche verzichtet. Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit eröffnet werden, einen Bootshafen oder marinaartige Strukturen zu entwickeln. Diese Anlage könnte zum Beispiel in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Beherbergungsbetrieb stehen, der sich innerhalb der angrenzenden Baugebieten entwickeln ließe. Auch wäre ein Yachthafen mit zugehörigem Wartungsbetrieb oder Winterliegeplätzen denkbar. Der Bedarf und die Entwicklungsmöglichkeiten und -chancen müssen durch die Investoren geprüft werden.

Zur Herstellung der Gewässer ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 31 WHG erforderlich. Die grundsätzliche Zustimmung zur Schaffung der künstlichen Gewässer durch die obere Wasserbehörde liegt vor⁷.

⁷ Stellungnahme des Landesumweltamtes zum Planverfahren vom 14.10.04

5.6 Pflanzbindungen

In den Bebauungsplan wurden vom Grünordnungsplan vorgeschlagene Begrünungsmöglichkeiten als Festsetzungen aufgenommen. Die Festsetzungen sollen den Bestand sichern und die Entwicklung einer gebietstypischen, durchgängigen Begrünung gewährleisten.

Die Festsetzungen auf den Baugrundstücken beschränken sich auf die Pflicht zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Grünstruktur im Gebiet zu entwickeln, die der besonderen Lage am Rand der Stadt im Übergang zur Havelniederung entspricht. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Pflanzung einer Feldgehölzhecke festgesetzt. Die dichte Bepflanzung trägt zum einen dazu bei, dass im Rahmen des Biotopverbundes Verbindungselemente geschaffen werden können und zum anderen werden die benachbarten Zweckbauten den direkten Blicken entzogen.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Fläche zwischen Straße und Bahnlinie ist bereits zum Teil mit Gehölzen bestanden und soll noch weiter mit Laubbäumen bepflanzt werden. Auf die Festsetzung weiterer Bepflanzungsmaßnahmen in den MI-Gebieten wird verzichtet, um den Grundstückseigentümern bei der Gestaltung ihrer Gartenareale ausreichenden Handlungsspielraum zu belassen.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden zwei weitere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf der mit PF2 bezeichneten Flächen soll eine Obstwiese entwickelt werden. Dazu sind hier mindestens 30 Stück Obstbäume zu pflanzen. Die Maßnahme dient zur Gestaltung des Gebietes in Anlehnung an die frühere Gartennutzung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gleichzeitig wird durch die Begrünung die benachbarte Bahntrasse den direkten Blicken entzogen und somit ein Beitrag zur psychologischen Immissionsminderung geleistet.

Die Pflanzfläche PF1 wird dem Grundstück zugeordnet. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Grünfläche. Mit der Begrünung soll das benachbarte Gewerbegebiet optisch eingebunden werden. Die Pflanzmaßnahme ist für die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Auf der Fläche PF3 sollen Laubbäume und Hecken gepflanzt werden und Eingrünungen mit Gehölzen für die Parkplätze vorgenommen werden. Damit wird die Strukturierung der öffentlichen Grünflächen mit Großgrün gewährleistet. Die Baumpflanzungen wirken auch als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Beschränkung der Bepflanzung mit Laubbäumen auf die Arten der Pflanzenliste ist erforderlich, weil die Pflanzmaßnahmen neben ihrer gestalterischen Funktion auch als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert werden. Die Beschränkung der Baum- und Straucharten auf standortheimischer Arten ist auf deren naturschutzfachlich-ökologische Bedeutung zurückzuführen und begründet sich auf die Ausführungen des Grünordnungsplans. Standortheimische Laub- und Obstgehölze haben neben ihrer das Orts- und Landschaftsbild verbessernden Wirkung (Einbindung und Durchgrünung) positive Auswirkungen auf verschiedene Funktionen des Naturhaushaltes. Sie bewirken über nachhaltige Bodenlockerungen, die Erhöhung des Gasaustausches und Anregung der Bodenfauna eine Verbesserung der Bodenfunktionen und damit des Grundwasserschutzes. Sie tragen zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit positiv zur Abflussregulation bei. Aufgrund ihrer hohen Oberflächenrauigkeit erhöhen sie die örtlichen Verdunstungsmengen und dienen damit der Verbesserung des Lokalklimas. Nicht zuletzt verbessern artenreiche Gehölzstrukturen standortheimischer Gehölze das Lebensraum- und Nahrungsangebot für zahlreiche Tierarten.

Bestimmte Begrünungsvorschläge des Grünordnungsplanes werden nach Abwägung im Bebauungsplan nicht festgesetzt. So wird auf die Festsetzung zur Anlage von Gehölz- und Staudenflächen auf den privaten Grundstücken verzichtet. Ebenso findet die Empfehlung zur Begrünung von Dächern und Fassaden keinen Niederschlag im B-Plan. Diese Festsetzungen könnten von den Bauherren als unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung angesehen werden. Darüber hinaus wäre die Durchführung dieser Maßnahmen als Kompensationsmaßnahmen nur schwer kontrollier- und „abrechenbar.“ Für die beabsichtigte qualitätvolle Gebietsentwicklung wären derartige Gestaltungsmaßnahmen aber durchaus sinnvoll und wünschenswert.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vor allem am Uferbereich der Herrenlanke die Baumbestände als Flächen zum Erhalt von Bäumen gemäß den Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Baumbestand soll damit langfristig zur Strukturierung des Gebietes insbesondere im Übergang zur Havelniederung gesichert werden. Die Festsetzung als private Grünfläche unterstützt die Erhaltungsabsichten. Erhaltungswürdige Bäume innerhalb des Geltungsbereichs werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Diese Bäume sollen auch zukünftig gerüstbildend für die Durchgrünung des Gebietes sorgen. Vor allem dem Erhalt der Blutbuche im östlichen Teil des Geltungsbereichs kommt eine besondere Bedeutung zu. Dieser markante Baum ist gemäß den Regelungen des § 23 BbgNatSchG als Naturdenkmal geschützt. Hier sind insbesondere sämtliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs innerhalb des Kronentraufbereichs zu vermeiden.

Im Geltungsbereich sind neben dem vorgenannten Naturdenkmal noch Lebensräume zu finden, die nach § 32 BbgNatSchG einen gesetzlichen Schutz genießen. Es handelt sich hierbei um Uferabschnitte an der Herrenlanke und dem kanalartigen Gewässer im Süden des Geltungsbereiches. Die geschützten Biotop wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen und durch Planzeichen verortet.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten entlang der Herrenlanke an das Naturschutzgebiet „Untere Havel Süd“ das gleichzeitig dem europäischen Schutz gemäß FFH-Richtlinie unterliegt und Special Protected Area (SPA) ist. Weiterhin grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“. In Rücksprache mit dem Ordnungsgeber⁸ für die Schutzgebiete wurde festgelegt, dass die Grenze des NSG und das LSG die Uferkante der Herrenlanke ist. Der Kanalabschnitt, der kein eigenes Flurstück darstellt, gehört darüber hinaus zum LSG „Westhavelland“. Gegenüber dem ersten Entwurf des P-Planes wurde die Geltungsbereichsgrenze dahingehend verändert, dass nunmehr keine Flächen von Schutzgebieten innerhalb des B-Plangebietes liegen.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Geruchsmissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die zu einer erhöhten Geruchsbelastung führen könnten. Durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung des Gebietes sind erhöhte Geruchsbelastungen nicht zu erwarten. Im Süden befindet sich ein Betrieb für

⁸ Die Abstimmung wurde auf Anraten der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, weil die zu den Verordnungstexten gehörigen Plandarstellungen unterschiedliche Gebietsabgrenzungen darstellen.

Verpackungsmaterialien. Im Nordwesten ist ein metallverarbeitender Betrieb ansässig. Durch die Betriebs- und Herstellungsprozesse und die Art der Produkte sind Geruchsbelästigungen weitgehend ausgeschlossen. Nur durch Backwarenbetrieb östlich des Geltungsbereichs können Gerüche zeitweise auftreten. Die Nutzung des Gebietes östlich des Geltungsbereiches als Einzelhandels- und Gewerbefläche ebenfalls nicht zu Belästigungen.

Etwa 2 km westlich des Geltungsbereiches befindet sich am Rande der Havelniederung ein größerer Deponiebereich. An diesem Deponiestandort „Bölkershof“ befindet sich die Deponierung in der abschließenden Phase. Ab 2005 wird der Standort zur Deponierung aufgegeben und es erfolgt die Abdeckung des Deponiekörpers. Aufgrund der Entfernung und der Deponieart sind geruchliche Belästigungen im Plangebiet auszuschließen. Geruchsbelästigungen aus dem Verkehr wirken ebenfalls nicht auf den Geltungsbereich ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in der Umgebung des neuen Mischgebietes keine Anlagen und Einrichtungen vorhanden sind, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten.

5.8.2 Verkehrslärm

Im B-Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhöhten Lärmbelastungen aus dem Fahrzeugverkehr zu erwarten. Die nächste Straße mit hohen Verkehrslasten ist die Milower Straße etwa 800 m östlich des Geltungsbereichs.

Im Rahmen des geplanten Neubaus der Ortsumgehungsstraße Rathenow im Zuge der B 188 muss die bestehende Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs bereits im Rahmen einer Lärmprognose berücksichtigt worden sein. Bauliche Maßnahmen zur Immissionsreduzierung an den Gebäuden im Zusammenhang mit dem Trassenneubau sind nicht bekannt. Die neue Bebauung rückt nicht wesentlich näher an die zukünftige Trasse heran, so dass auch hier davon ausgegangen wird, dass sich die Immissionswerte innerhalb der zulässigen Grenzen bewegen.

Die Schnellbahnstrecke Hannover – Berlin führt teilweise zu Lärmbelastungen im Stadtgebiet Rathenows. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich in etwa 300 m Entfernung zur Schnellbahnstrecke. Diese ist zum Siedlungsgebiet mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Gleichzeitig schützen die Baumassen des nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Gewerbegebiets gegen die Geräusche des Bahnbetriebs.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Regionalbahnlinie Rathenow - Brandenburg. In einer städtebauliche vergleichbaren Situation in der Stadt Premnitz wurde in einem Schalltechnischen Gutachten⁹ eine Immissionsprognose für eine Bebauungsplanung erstellt. Im Ergebnis der dortigen Berechnungen treten unter Berücksichtigung der Streckenmodernisierung keinen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet auf. Wegen der sehr ähnlichen Situation und vergleichbarer Abstände von Baugebieten zur Strecke ist die Übertragung der Untersuchungsergebnisse auf die B-Planung "Herrenlanke" möglich. Beeinträchtigung durch Immissionen des Bahnbetriebs liegen unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte.

⁹ Schalltechnisches Gutachten "Immissionsprognose" für den Bebauungsplan Nr. 4 "Heimstraße" der Stadt Premnitz mit Stand 03/2001

5.8.3 Belastungen aus den umgebenden Gebieten

Der Geltungsbereich ist im Norden, Osten und Süden von gewerblicher bzw. gemischter Bebauung umgeben. Im Westen grenzt die offene unbebaute Niederung der Havel an den Geltungsbereich.

In den gewerblich genutzten Flächen in der Nachbarschaft befinden sich nur Gewerbebetriebe, die nach Einschätzung des Landesumweltamtes zu keinen erhöhten Immissionswerten im Plangebiet führen. Bisher sind durch die Produktions- oder Betriebsprozesse keine Immissionen bekannt, die störend auf die Wohnruhe der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches wirken.

Gemäß den Regelungen der TA-Lärm¹⁰ gelten für die unterschiedlichen Baugebiete Immissionsrichtwerte. So dürfen innerhalb der Mischgebiete die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) nachts und 45 dB(A) nachts außerhalb von Gebäuden nicht dauerhaft überschritten werden. Als Geräuschspitzen sind tags 90 dB(A) und nachts 65 dB(A) zulässig. Innerhalb der Gebäude gelten niedrigere Richtwerte hier sollten tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Als Geräuschspitzen sollen tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Aufgrund der derzeit in der Umgebung vorhandenen Nutzung und unter Berücksichtigung der bereits innerhalb des Gebietes vorhandenen Wohnbebauung und -nutzung wird von einer Verträglichkeit des neuen Mischgebietes zu den angrenzenden Gewerbegebieten ausgegangen.

5.8.4 Belastungen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Kletz

Der in der nordwestlichen Nachbarschaft des Stadtgebietes Rathenow / West befindliche Truppenübungsplatz (TÜP) Kletz wird während des Übungsbetriebes durch die Anwohner im näheren und weiteren Einzugsbereich deutlich wahrgenommen.

Konfliktschwerpunkt ist für alle bauleitplanerischen Vorhaben im Umfeld von 3 bis 5 km um den TÜP Kletz die großflächige Verlärmung durch stark impulshaltigen und tieffrequenten Schießlärm. Die sehr ausführliche Auseinandersetzung mit diesem Problem ist bereits in vorangegangenen Bauleitplanverfahren in Rathenow, Steckelsdorf, Grütz und Großwudicke erfolgt.

Im Wesentlichen ist erklärt worden, dass das AfI nach Abwägung aller Erkenntnisse und im Wissen um das fehlen Rechtssicherheit gebender Regelwerke für geraten hält, innerhalb der 50 dB(C)-Isophone auf Planungen schutzwürdiger Baugebiete zu verzichten, da bei > 50 dB(C) Schießlärmbeurteilungspegeln aller Voraussicht nach mit >50 % erheblich belästigter Personen – auch im Inneren der Gebäude – zu rechnen ist. Tatsächlich wirksame und zugleich praktisch realisierbare Maßnahmen aktiven bzw. passiven Schallschutzes sind für diese Geräuschart generalisierend nicht bekannt. Allerdings ist es möglich, im konkreten Einzelfall auch akustisch versierte Bausachverständige mit der Aufgabe zu betrauen, Schallwege zu untersuchen, Resonanz- und Koinzidenzfrequenzen zu erkennen und Gebäudehüllen auch unter diesem Gesichtspunkt zu optimieren. Ein Verkehrslärm adäquater Schallschutz im Inneren wird aber nicht herstellbar sein. Es gibt seit Darstellung aller Erkenntnisse des AfI in einer Vielzahl von Stellungnahmen aus den Jahren 1999, 2000 weder neue fachliche Aussagen noch für die Planung verwertbare Mitteilungen der Bundeswehr und auch keine neue (bzw. überhaupt eine einschlägige) Rechtsgrundlage – insofern gelten die früheren Stellungnahmen des AfI im Wesentlichen fort.

Da sich das Plangebiet deutlich außerhalb der genannten 50 dB(C)-Isophone befindet wird davon ausgegangen, dass der Schutz der Wohn- und Arbeitsruhe innerhalb des neuen Baugebietes bezüglich der

¹⁰ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm vom 26.08.1998

Immissionen des TÜP gewährleistet ist. Trotzdem werden die Phasen mit militärischen Übungsbetrieb auch innerhalb diese Gebietes wahrnehmbar sein.

6 Grünordnung

Nach § 245 c (Überleitungsvorschrift) des am 03.08.2001 durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.01“ geänderten BauGB sind für das Änderungsverfahren die neuen Vorschriften anzuwenden, da das Aufstellungsverfahren nach dem 14.03.1999 eingeleitet wurde.

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 besteht für das Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP.

Gemäß § 7 (1) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist für das Plangebiet ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Die Darstellungen werden nach Abwägung gemäß § 7 (2) BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird das im § 10 BbgNatSchG vorgeschriebene Verfahren zur Eingriffsregelung abgearbeitet. Durch die Nutzung eines bereits in weiten Teilen bebauten und befestigten Gebietes mit erheblicher Vorprägung konnten insgesamt die Eingriffe in Natur und Landschaft gering gehalten werden. Der Grünordnungsplan unterstützt das Ziel der Bebauungsplanung, größere zusammenhängende Freiflächen mit Baumbestand zu sichern und zu entwickeln. Die Durchgrünung und Einbindung des Gebietes in die umliegende Ortslage ist durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich zu gewährleisten. Die Versiegelung ist möglichst gering zu halten und durch unvermeidbare Eingriffe hervorgerufene Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Der Grünordnungsplan macht hierfür differenzierte Festsetzungsvorschläge. Durch die im Vorfeld bereits großflächig durchgeführten Rückbaumaßnahmen an Gebäuden aber auch Flächenentsiegelungen sind bereits positive Effekte insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu verzeichnen. Durch den Rückbau und die Entsiegelung sind zukünftig zu erwartenden Bebauungen bereits naturschutzfachlich kompensiert.

Mit der Festsetzung geringer baulicher Dichten und der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bebauungsplan den Belangen von Natur und Landschaft in besonderer Weise Rechnung getragen, da damit Eingriffe in den Naturhaushalt gering gehalten werden können.

Die im Grünordnungsplan enthaltenen Darstellungen zu Anpflanzungen und den Erhalt von Vegetationsstrukturen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7 Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

- *In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO)*
- *In dem Mischgebiet MI/16 sind innerhalb eines 20 m breiten Streifens, ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2-7 BauNVO zulässig. In den weiteren Mischgebietsflächen sind auch Wohnhäuser gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässig.*

Die Ausnahmen zur Errichtung von Vergnügungsstätten sollen beschränkt werden, weil durch deren Etablierung in der Regel höherer Besucherverkehr vor allem während der Nachtstunden zu erwarten ist. Damit gehen meist erhöhte Geräuschemissionen einher. Zudem ist die gewählte Erschließungsstruktur für das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- *Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für die Baugebiet MI/11 und MI/12 ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)*
- *Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude innerhalb der Baugebiete MI/11 und MI/12 beträgt 200 m².*

Die Baugebiete MI/11 und MI/12 sind relativ großzügig zugeschnitten. Es bietet sich die Möglichkeit einer ebenfalls großzügigen Bebauung. Im Übergangsbereich zur Havelniederung soll zukünftig eine Bebauung entstehen, die einen deutlich erkennbaren landschaftlichen Bezug hat. Die Grundstücke sollen langfristig mit hohen unbebauten Flächenanteilen erhalten bleiben. Die Einschränkung dient auch dem Nachbarschaftsschutz, da langfristig der hohe unbebaute Grünanteil gesichert bleibt. Die Beschränkung auf maximal 200 m² Grundfläche pro Gebäude für die Einzelhäuser eröffnet ausreichend Gestaltungsspielraum für bauliche Nutzungen und die Verwirklichung unterschiedlichster Bauwünsche. Gleichzeitig wird aber ein bauliches Extremum, wie es durch die Baufeldgestaltung und den sonstigen Baufreiheiten gegeben ist, vermieden.

7.3 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen neue Wasserflächen angelegt werden. Es sollen etwa 16 m breite kanalartige Gewässerflächen entwickelt werden. Die meisten Baugrundstücke erhalten einen Zugang zum Gewässer. Dieses Privatgewässer soll von den Grundstückseigentümern für den privaten Wassersport genutzt werden können. Zum Schutz der Uferbereiche und zur Gewährleistung einer weitgehend homogenen Ufergestaltung wird eine Bebauung für diese Flächen ausgeschlossen. Je Baugrundstück sind aber ein Gewässerzugang und ein Bootssteg zugelassen.

- *Innerhalb der mit Planzeichen 15.8 (PlanzV „Flächen die von Bebauung freizuhalten sind“) gekennzeichneten Flächen sind je Baugrundstück nur eine Treppenanlage als Wasserzugang mit einer Maximalbreite von 2,00 m zulässig. In den angrenzenden Wasserflächen ist nur eine Steganlage mit einer maximalen Gesamtlänge von 5,00 m zulässig. Die Stegbreite darf dabei inklusive Bootsliegendeplatz eine Gesamtbreite von 4,00 m nicht überschreiten.*

- *Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Herrenlanke ist jegliche Bebauung unzulässig. Auch die Errichtung von Zäunen und Mauern sowie sonstigen künstlichen Abgrenzungen ist untersagt. Die Anpflanzung von Hecken bleibt zulässig.*

7.4 Immissionsschutz

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt eine gewerbliche Nutzung. Die Neubebauung hält gemäß Abstandserlass einen Mindestabstand von 100 m zum Produktionsstandort eines metallverarbeitenden Betriebes ein. Zum Schutz der Wohnruhe vor allem während der Nacht soll für mögliche Wohnbebauung innerhalb des Baugebietes MI/13 als nächst benachbarte Baufläche, die Beschränkung gelten, dass die zum Schlafen dienenden Räume in Richtung Norden ausgeschlossen werden. Die Festsetzung geschieht aus Vorsorgegründen.

- *Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb des Baugebietes MI/13 zum Schlafen dienende Räume hinter allen Nordfassaden nicht zulässig.*

Wegen der Belastung des Grundwassers sollte die Nutzung des Grundwassers innerhalb des gesamten Plangebietes generell ausgeschlossen werden. Die Einschränkung dient dem Schutz der Nutzer und Anwohner im Bezug auf mögliche Gefahren durch Grundwasserverunreinigungen, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen von Schadstoffen im Grundwasser.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den Schutz der Natur und Landschaft erforderlich. Mit der Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder die Maßnahmen wirken als Kompensation für Eingriff die durch Neubebauung oder Versiegelung entstehen.

- *Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.*
- *Die Pflanzfläche PF 1 im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist mit Sträuchern der Pflanzenliste "Sträucher" zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je m² 0,5 Pflanzen.*
- *Die Pflanzfläche PF 2 im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist mit mindestens 30 Stück Obstbäumen zu bepflanzen.*
- *Die Pflanzfläche PF 3 im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist mit mindestens 15 Bäumen der Pflanzenliste "Laubbäume" zu bepflanzen. An der Westseite der Parkplätze ist eine mindestens 2 m breite Hecke aus Laubsträuchern, mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch je m² zu pflanzen.*
- *Die Pflanzfläche PF 4 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist mit mindestens 10 Bäumen der Pflanzenliste "Laubbäume" zu bepflanzen.*
- *Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die bereits vorhandenen Bäume auf dem Baugrundstück anzurechnen.*

- *Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. Abs. 6 BauGB)

Mit der Festsetzung von Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches wird den Regelungen des BbgNatSchG Rechnung getragen. Die Beschränkung der festgesetzten Pflanzungen auf bestimmte Pflanzenarten ergibt sich aus der beabsichtigten ökologischen und gestalterischen Funktionserfüllung der Grünordnungsplanung.

8 Verfahrensverlauf

In der nachfolgenden Tabelle wird der Verfahrensverlauf zur Aufstellung des B-Planes als zusammenfassende Kurzübersicht wiedergegeben¹¹.

	Verfahren zur 1. Auslegung	Verfahren zur 2. Auslegung
Aufstellungsbeschluss	28. 04.04	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	17.05.04	
Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde	03.05.04	
Landesplanerische Stellungnahme	03.06.04	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	17.08.04	
Planentwurf mit Erläuterungen und Festsetzungen	Juni 2004	
Grünordnungsplan	Juni 2004	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch SVV	01.09.04	27.04.05
ortsübliche Bekanntmachung	13.09.04	09.05.05
öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Planentwurf und Erläuterungsbericht / Begründung	04.10 - 05.11.04	25.05.05 - 09.06.05
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Abstimmung mit den Nachbargemeinden 1. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde 2. Beteiligung des Liegenschaftskatasters	05.07.04	18.08.05
Abwägungsbeschluss und Erklärung über Ausschließungsgründe		14.09.05
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		23.11.05
Vorlage zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde		12.12.05
Genehmigung mit Auflagen und Maßgaben		13.02.06
Beitriffsbeschluss		12.04.06
öffentliche Bekanntgabe der Genehmigung / Inkrafttreten		
Anzeige bei der unteren und höheren Verwaltungsbehörde mit Übersendung einer Verfahrensakte		

¹¹ Die Daten werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und sukzessive vervollständigt.

9 Rechtsgrundlagen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. BBI S. 210), geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. BBI S. 273)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. 2005 BBI S. 50)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 350)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15. Dezember 2001, BGBl. I S. 3762

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I /02 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I 2005 S. 186)

Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 10. Juli 2002

10 Abwägungsprotokoll zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Abwägungsprotokoll wurde nach Eingang und Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger nach der öffentlichen Auslegung und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Rathenow gefertigt.

Abwägungsprotokoll auf den nachfolgenden Seiten!