

Stadt Rathenow

Bebauungsplan

Nr. 023 a

„Große Burg-
/Baderstraße“

1. Änderung

Begründung



Januar 2019

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 023 a
„Große Burg-/Baderstraße “
1. Änderung n

Stand: Januar 2019

Auftraggeber:

Stadt Rathenow
Berliner Strasse 15
14712 Rathenow

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854 / fax 90 672
mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de

Das Titelbild zeigt ein Luftbild mit Markierung des Geltungsbereichs; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 06/2018.

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	- 5 -
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 5 -
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 11 -
1.3	Räumliche Lage.....	- 11 -
1.4	Planunterlage.....	- 13 -
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	- 13 -
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	- 13 -
2.1.1	Landesentwicklungsplan.....	- 13 -
2.1.1	Regionalplanung	- 14 -
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung.....	- 14 -
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	- 14 -
2.3	Aussagen der vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung	- 15 -
2.4	Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	- 16 -
3	Ausgangssituation	- 17 -
3.1	Geltungsbereich.....	- 17 -
3.2	Bebauung und Nutzung	- 17 -
3.3	Verkehrliche Erschließung	- 20 -
3.4	Ver- und Entsorgung	- 21 -
3.5	Altlasten.....	- 22 -
3.6	Kampfmittel	- 22 -
3.7	Denkmalschutz.....	- 22 -
3.8	Grünbestand.....	- 23 -
4	Erläuterung des Planungskonzeptes.....	- 23 -
5	Begründung der Festsetzungen.....	- 25 -
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	- 25 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung	- 26 -
5.1.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl.....	- 26 -
5.1.2	Geschosszahl.....	- 27 -
5.2	Bauweise und Baugrenzen.....	- 27 -
5.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	- 29 -
6	Grünflächen	- 31 -
6.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 31 -
7	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	- 32 -
8	Baugrund- und Gründungsgutachten	- 33 -

9	Denkmalschutz.....	- 34 -
10	Immissionsschutz.....	- 35 -
11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	- 36 -
12	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	- 36 -
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	- 36 -
14	Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG.....	- 36 -
15	Umweltbericht.....	- 37 -
16	Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan.....	- 37 -
17	Rechtsgrundlagen, Quellen.....	- 40 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 28.06.2006 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Bereich Große Burgstraße /Baderstraße und ein Abschnitt der Jederitzer Straße ist Teil eines Gesamtkonzeptes zur Sanierung des historischen Stadtkerns der Stadt Rathenow.

Die Stadt Rathenow verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele:

- Klärung der Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung der baulichen und sonstigen Verhältnisse im Plangebiet unter der Berücksichtigung der Eigentümerverhältnisse, der gegenwärtig ausgeübten Nutzungen und der baulichen und sonstigen Absichten des Grundstückseigentümers.
- Klärung der stadträumlichen Verhältnisse und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Großen Burgstraße/Baderstraße durch Wiederbelebung der Brachflächen sowie das behutsame Instandsetzen von alten Häusern an der Jederitzer Straße und nördlich der Baderstraße.
- Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse durch Verringerung des Anteiles der versiegelten Fläche an der Grundstücksfläche.
- Einschränkungen der Zulässigkeit des Verkaufs an letzte Verbraucher
- gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung den Wohnungen zugeordneter Freiflächen, Bepflanzungen ebenerdiger Stellplatzflächen mit Bäumen
- Aufnahme des Burggrabens der Askaniner Burg als öffentliche Grünfläche
- Fortführung des Uferrundwanderweges

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll dabei sicherstellen, dass das Ensemble der neuen Bebauung dazu beiträgt, die Altstadtinsel wieder zu einem liebens- und schützenswerten Stück Rathenow werden zu lassen.¹

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Flächenentwicklung und Bebauung wurde deshalb der Bebauungsplan erarbeitet.

Erfordernis für die erste Änderung des B-Planes

Im Rahmen der Umsetzung der Planungen im Zusammenhang mit der Ertüchtigung der Erschließungsanlagen, der Neuparzellierung und der Grundstücksverfügbarkeit werden kleinteilige Änderungen und leichte Lageverschiebungen erforderlich, die eine erste Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines förmlichen Verfahrens begründen.

Der Änderungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde am 14.03.2018 gefasst (DS.Nr. 029/18).

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

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

- Wegen der städtebaulichen Bedeutung der Eckbebauung Jederitzer Straße / Baderstraße wird eine Korrektur der Baulinien an der Ecke erforderlich. Die Bebauungstiefe entlang der Baderstraße wird um 2,00 m vergrößert um die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Bestand und Lückenbau zu optimieren.
- Nach erfolgter Erschließung und Herstellung der Straße erfolgte eine vermessungstechnische Parzellierung der Flächen. Die Baufelder werden hier auf die erfolgte Parzellierung angepasst und leicht verschoben. Die Planinhalte sind identisch geblieben.
- Der Neubau der Straße und der Nebenanlagen wird in der Planzeichnung dokumentiert. Ebenfalls ist die Grünfläche auf dem Flurstück 184 an die aktuelle Vermessung angepasst.

Darüber hinaus sind auch textliche Festsetzungen ergänzt und angepasst worden. Auch diese Änderungen erfolgen aufgrund der aktuell gewünschten Umsetzung der Planungen am Standort. In der Planzeichnung sind die geänderten Festsetzungen in Rotschrift markiert.

Alle anderen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen werden nicht geändert und sind nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Begründung der Änderungen von textlichen Festsetzungen²

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den besonderen Wohngebieten (WB) sind alle nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen

Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 3) sind von den im § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm.

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4 - WA 10) sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig. 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) u. § 1 Abs. 6 BauGB)

1.4 In den allgemeinen Wohngebieten können von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO)

² Die Änderung erfolgen in Rotschrift

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 von Hundert überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlage um 40 von Hundert überschritten werden.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 dürfen Gebäudeteile bis zu 2 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.

Die Gebäudeteile dürfen je 10,00 m Gebäudebreite bis insgesamt 3,00 m breit sein.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 dürfen die Mittelgebäude der Hausgruppen die Baulinie um maximal 2 m über- und unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S.3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

2.3 Auf dem Grundstück, Flurstück 188 muss an die seitliche Baulinie an der Baderstraße bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden. Für das Flurstück 188 entlang der Baderstraße ist ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die zulässige Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,2 H. Es gilt für das Flurstück 188 die abweichende Bauweise.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BbgBO)

Begründung zur Änderung:

Die Änderung des B-Planes betraf vor allem das geplante Gebäude auf dem Flurstück 188. Es ist eine Höhe von 14,28 m geplant. Die erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H = 5,71 m kann nicht eingehalten werden. Somit ist hier ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H zulässig.

2.4 Auf dem Grundstück, Flurstück 29 darf an die seitlichen Baugrenze an die Verkehrsfläche herangebaut werden; die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen betragen hier 0,2 H. Es gilt für das Flurstück 29 die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise müssen Gebäude mindestens einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 BbgBO)

Begründung zur Änderung:

Durch einen Brand wurde das Gebäude auf dem Flurstück 29 erheblich zerstört. Der Wiederaufbau fällt nach den Schäden nicht mehr unter den Bestandschutz. Damit das Grundstück bebaubar ist gilt hier die abweichende Bauweise.

3. Nebenanlagen

3.1 In dem besonderen Wohngebiet WB A mit der Kennzeichnung A sind nur den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für WB/2.

Begründung zur Änderung:

Im WB/ 2 mit der geschlossenen Bebauung entlang der Jederitzer Straße ist nur einen schmaler Streifen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Parkstände können hier auch in den Hinterhöfen errichtet werden.

Carports sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auch in den für sie festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 ist ein Zurücksetzen von Garagen oder Carports bis zu 2,00 m von der Baulinie zulässig.

4.3 Im Wohngebiet WA 4 sind aneinander gebaute Carports/Garagen aus gleichem Material zu errichten. Das straßenseitige Erscheinungsbild muss eine einheitliche Ansicht ergeben.

- Satz 3 entfällt -

4.4 Im gesamten Geltungsbereich sind Halbtief- und Tiefgaragen unzulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten für die besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau" nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgebildet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten -
mind. 45 dB Aufenthaltsräume in Büroräumen mind. 40 dB (A)

5.2 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung der Jederitzer Straße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Pkt. 10) auszustatten, sofern sie nicht über ein weiteres zum Lüften geeignetes Fenster an einer anderen Gebäudefassade verfügen. Die Lüftungseinrichtungen müssen Luftwechselraten von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Stellplätze 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.

6.2 Die festgesetzten Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mind. 25 Stk Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste „Bäume“ zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist mindestens 1 Stück Laubbaum in der Mindestpflanzqualität StU 18-20 cm anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu pflanzen. **Die Pflanzungen für die Entwicklung der Flurstücke 187 und 188 können auf dem kommunalen Flurstück 184, Flur 23, Gemarkung Rathenow vorgenommen werden.**

Begründung zur Änderung:

Teilweise gibt es im Plangebiet sehr beengte räumliche Verhältnisse, die eine Begrünung mit großkronigen Bäumen erheblich erschweren. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Begrünung des Gebietes auch alternativ auf dem kommunalen und als Grünfläche ausgewiesenen Grundstück erfolgen kann. Die Gebietsbegrünung als Planungsziel bleibt weiterhin gesichert.

6.4 Die unter 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung der Änderungen von Örtliche Bauvorschriften

1. Fassadengliederung

1.1 Entlang der Baulinien sind Gebäudefassaden mit einer Länge von über 12 m gliedern. Für das Flurstück 188 gilt ein abweichendes Maß von 12,50 m. Die Gliederung kann durch Vor- oder Rücksprünge in einer Tiefe von maximal 1,00 m, durch unterschiedliche Farbgebung, Materialien und Putzgestaltung erfolgen.

Begründung zur Änderung:

Das abweichenden Maß ist dadurch begründet, dass das geplante Vorhaben für das Flurstück 188 eine Gebäudelänge entlang der Baderstraße von 12,16 m hat. Eine Gliederung nach 10 oder 12 m ist gestalterisch nicht sinnvoll.

2. Fassaden

2.1 Außenwandflächen sind verputzt, als Ziegelsichtmauerwerk oder mit roten Klinkerverblendern herzustellen. Holzverkleidungen sind nur im Giebeldreieck des Daches oder als Verkleidung von Dachgauben zulässig.

Sichtbeton darf bei Hauptgebäuden nur für konstruktive und gliedernde Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.

2.2 Wird die Fassade in Sockel- und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbton oder Material abzusetzen. Die Festsetzung gilt nicht für Fassaden aus Sichtmauerwerk.

3. Dächer

3.1. Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind nur Satteldach, Walm- oder Krüppeldach zulässig. Die Dachneigung wird mit 40° - 55° festgesetzt. Dauerhaft begrünte Dächer sind für Nebenanlagen zulässig.

3.2. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegel- oder Betonsteineindeckung zu erfolgen.

3.3. Dachaufbauten, Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn sie die Traufe nicht unterbrechen und wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet. Der Mindestabstand von der Außenkante der Giebelwand soll 1,50 m betragen.

3.4 Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Längsachse des Gebäudes anzuordnen.

3.5 entfällt

3.6 Die unter 3.1 festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Mansarddächer im WB/2. Im WB/2 sind auch Mansarddächer und Dächer mit einer Neigung < 35 ° zulässig.

Begründung zur Änderung:

Es ist aus städtebaulichen Gründen gewünscht, die Eckbebauung an der Jederitzer Straße - Baderstraße architektonisch ansprechend zu lösen. Gleichzeitig eröffnet ein Mansarddach die Möglichkeit einer optimierten Raumnutzung.

4. Unterkellerungen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Unterkellerungen unzulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Die Bauflächen A im allgemeinen Wohngebiet (WA 4) in denen ein Gebäude nicht den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet, ist durch eine Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,50m und höchstens von 2,00m einzufrieden.

6. Denkmalschutz

6.1 Die örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude und für Gebäude mit geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634, sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, geändert).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Zusammenhang und zur Ergänzung des bebauten Siedlungskörpers der Stadt Rathenow wird das Planverfahren gemäß der Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Damit erfolgt im einstufigen Verfahren keine Umweltprüfung und es entfällt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die Änderungsbereiche I bis III umfassen Flächen in einem Umfang kleiner 20.000 m².

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert 19.05.2016, (GVBl. I/27 Nr. 14) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Die Stadt Rathenow liegt im Landkreis Havelland. Rathenow hat ca. 24.600 Einwohner und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Entfernung zu Berlin-Mitte beträgt ca. 70 km. Das Gebiet ist Teil einer Insel umgeben von Havel und Stadtkanal und gehört zum Sanierungsgebiet „Altstadt“. Es liegt westlich der Stadtmitte in fußläufiger Entfernung. Das Gebiet gehört zu den ältesten Teilen von Rathenow.

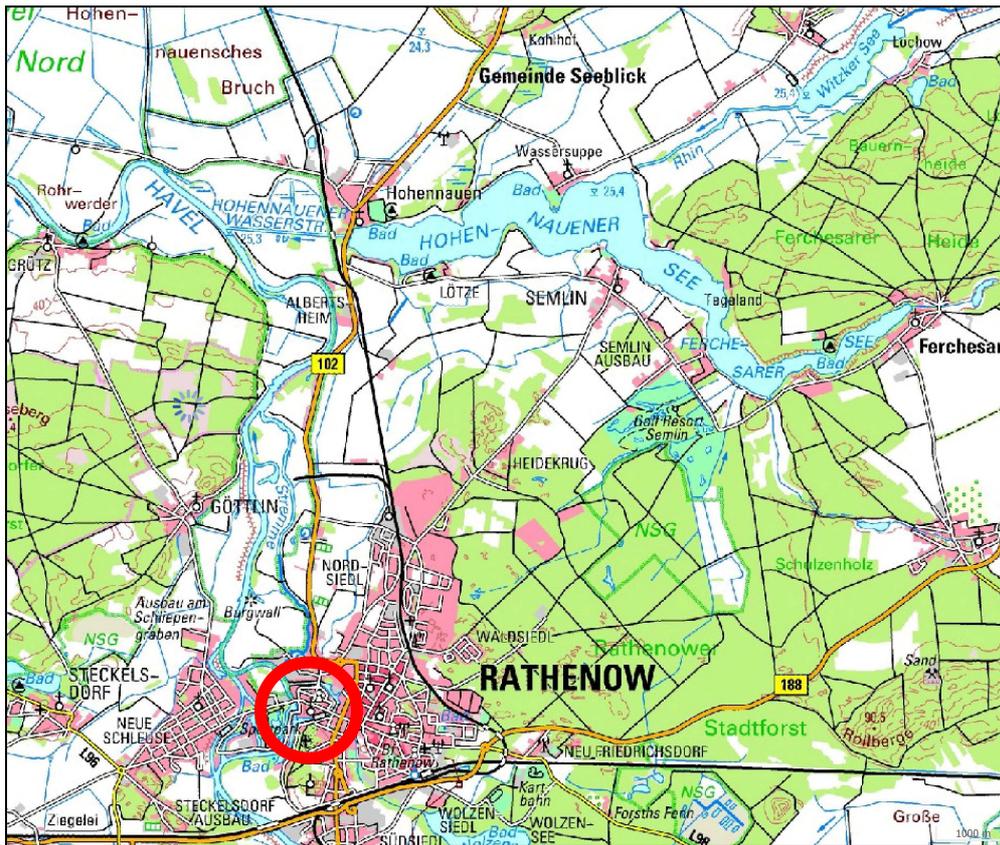


Abbildung 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes; Grundlage Brandenburgviewer 06/2018 (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an den Stadtkanal, im Osten an die Jederitzer Straße und im Süden an die Große Burgstraße.

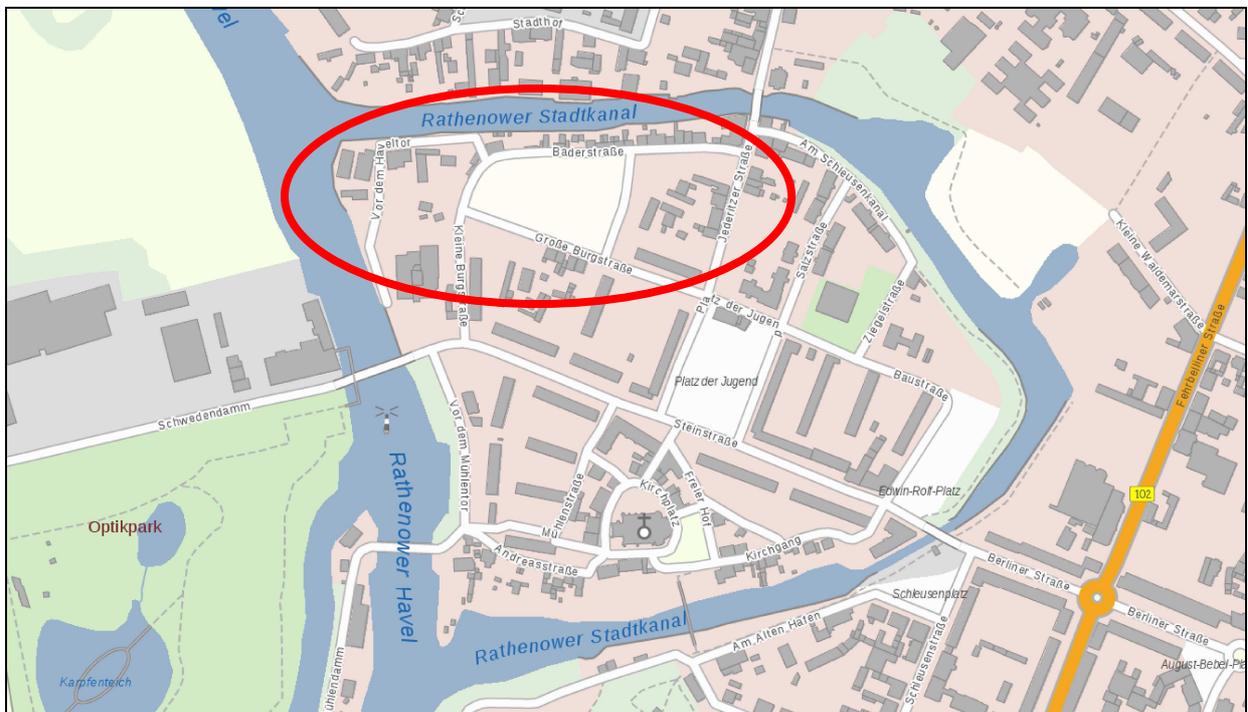


Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Stadt Rathenow; Grundlage Brandenburgviewer 06/2018 (ohne Maßstab)

1.4 Planunterlage

Die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wurde als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser erstellt. Die Planunterlage wird damit 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/Mdl vom 03.09.1997, Abl. Bbg. S. 846) gerecht.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Für die Beurteilung der zu erstellenden Bebauungsplanung werden insbesondere die 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 den Staatsvertrag vom 05. Mai 2003 (GVBl. I S. 202) und
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEPGR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum – vom 20. Juli 2004 (GVBl IIS. 558)

für die Aussagen der Raumordnung herangezogen.

Gemäß § 15 Abs. 2 und 3 LEPro, § 16 Abs. 2 LEPro, Z 1.2.1 LEPGR hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde innerhalb des bedarfsgerecht festzulegenden Siedlungsraumes zu vollziehen. Zudem ist die Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklungsbedarf auf die zentralen Orte auszurichten. Weiterhin hat die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen. Planungen der Gemeinden sollen gemäß § 17 Abs. 7 LEPro ,G 1.1.1 LEP GR auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden.

Der Landesentwicklungsplan I (LEP I, in Kraft getreten am 6.7.1995) stellt die zentralörtliche Gliederung für das Land Brandenburg dar. Er ist Grundlage und wesentlicher Bestandteil des raumordnerischen Leitbilds der dezentralen Konzentration, welches von der Landesregierung Brandenburg am 10.8.1993 beschlossen wurde (Teil des Landesentwicklungsprogramms).

Der LEP I legt Rathenow als Mittelzentrum fest. Die Hauptaufgabe eines Mittelzentrums besteht im Planungszeitraum in der Bereitstellung von Wohn- und Arbeitsstättenflächen sowie den dazugehörigen Versorgungseinrichtungen, unter Berücksichtigung des Eigenbedarfs und des Bedarfs aus maßvollen Zuwanderungen für einen mittelzentralen Verflechtungsbereich. Hierzu sollen vorrangig innerörtliche Siedlungsflächen genutzt werden. Durch eine günstige räumliche Zuordnung zu den vorhandenen zentralen Bereichen ist die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und zu festigen.

Das Mittelzentrum Rathenow übernimmt als Versorgungskern über seinen eigenen Bedarf hinaus Aufgaben für die Bevölkerung des ländlichen Raumes.

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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Frühere Regionalpläne sind für rechtsunwirksam erklärt worden.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 24. Oktober 2013 wurde die Eröffnung des 2. Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde zum 16.12.2014 abgeschlossen. Der Regionalplan wurde am 30.10.2015 in Kraft gesetzt

Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung erlassen. Die Genehmigung wurde am 17.02.2015 beantragt. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Vorzugsraums "Siedlung" und steht damit in Übereinstimmung mit den allgemeinen regional und landesplanerischen Zielen. Vorzugsräume Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der Regionalplan wurde im Juli 2018 für unwirksam erklärt.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde hat bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung angefragt.

Im Rahmen des ersten Änderungsverfahrens erfolgt eine erneute Beteiligung und Anfrage.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan liegt für die gesamte Stadt Rathenow vor, er umfasst das gesamte Gemeindegebiet inklusive aller Ortsteile.

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich ein Wohngebiet dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entwickelbar und entsprechen damit den rechtlichen Grundlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Landschaftsplan wurden keine besonderen Aussagen zur landschaftsplanerischen Zielsetzung getätigt.

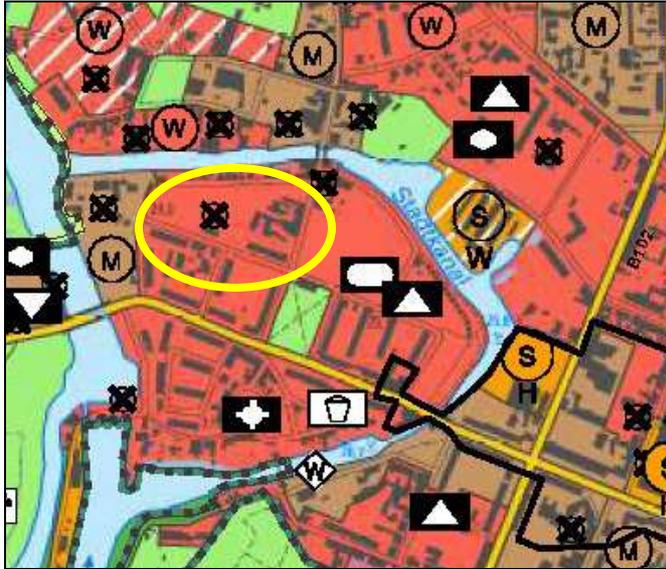


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow, Darstellungen für den Geltungsbereich; Grundlage FNP der Stadt Rathenow 06/2018 (ohne Maßstab)

2.3 Aussagen der vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung

Am 12.12.1990 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss gefasst, vorbereitende Untersuchungen durchführen zu lassen.³

Der Bereich Große Burg-/Baderstraße/Jederitzer Straße ist Teil des Untersuchungsbereiches (Block 2 der Altstadtinsel). Nachfolgend werden die den Bereich des B-Planes betreffenden Ergebnisse und Zielsetzungen der vorbereitenden Untersuchungen kurz vorgestellt. Einige städtebauliche Schwerpunkte stellen sich nach den Jahren von 1991 anders dar. Diese Schwerpunkte werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes weiter ausgewertet und neu betrachtet.

Die gesamte Altstadtinsel wird in den VU (Vorbereitende Untersuchung) als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) nach BauNVO eingestuft. Im Bereich des Bebauungsplanes Große Burg-/Baderstraße befinden sich noch einige Gebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg, Flächenabriss Mitte der 70-er und 80-er Jahre oder nach dem Krieg noch nicht wieder bebaute Flächen haben allerdings große Lücken in die Bebauung gerissen.

Die augenblickliche Versorgung der Altstadtinsel mit Dienstleistungen konzentriert sich am Platz der Jugend und entlang der Jederitzer Straße. Der in der Jederitzer Straße angesiedelte Gewerbebetrieb wird als störend genannt und für eine Verlagerung vorgeschlagen.

Die Nutzungs- und Gestaltungszielsetzung für das Plangebiet ist eine Vervollständigung der Bebauung in Anlehnung an die noch vorhandenen historischen Bauten mit moderner Architektursprache. In Bezug auf die Maßstäblichkeit soll eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige geschlossene Bebauung zum Teil mit Läden im Erdgeschoss entstehen. Die Straßen sollten an die historisch überlieferten Straßenräume unter Einbeziehung des mittelalterlichen Brunnens anlehnen. Die Baugrundstücke könnten auch einzeln vergeben werden.

Sanierungsziele:⁴

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

- Rückführung zu und /oder Wiederherstellung von städtebaulichen Zusammenhängen im Gefüge der Altstadt und Einordnung in das Gesamtgefüge Rathenows
- Beseitigung von Störungen der Raumkanten durch Schließung von Baulücken und durch Neubebauungen
- Erhaltung und Wiederherstellung des Erscheinungsbildes der Altstadt durch Sanierung vorhandener Gebäude und durch Neubauten als Baulückenschließung in zeitgemäßer Achitektursprache, die dem Charakter der Altstadt entspricht
- Neuordnung und Begrünung der Hofflächen mit Verringerung der versiegelten Fläche.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Naturpark Westhavelland

Das gesamte Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb, des am 25. Juni 1998, gemäß § 26 BbgNatSchG bekannt gemachten Naturparkes „Westhavelland“. Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen praktiziert werden. Zweck ist weiterhin die einheitliche Pflege und Entwicklung des Gebietes für die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume und der naturverträglichen Erholung sowie die Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Nordöstlich des Geltungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland, das weite Teil der Flächen außerhalb der bebauten Siedlungskörper der Stadt Rathenow umfasst.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

Es sind keine Hinweise bekannt, dass das Plangebietes als Lebensraum für Tierart mit Schutzstatus gemäß § 44 BNatSchG von Bedeutung ist.

⁴ Architekten Contor Rathenow Selle Bock + Partner; DSK: Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen (VU) Rathenow/Altstadt, ohne Datum

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Burg- Bader-Straße" befindet sich innerhalb des nachfolgenden Luftbildes gekennzeichneten Bereiches.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,42 ha.



Abbildung 4: Geltungsbereich B-Plan Nr. 23a "Burg-Bader-Straße" in der Stadt Rathenow; (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 06/2018; ohne Maßstab)

3.2 Bebauung und Nutzung

Entlang der Jederitzer Straße stehen einige Gebäude, bei denen in den Obergeschossen Wohnnutzungen und im Erdgeschoss überwiegend gewerbliche Nutzungen untergebracht wurden. Auf den Hofflächen an der Jederitzer Straße befinden sich größere Nebengebäude die meist den gewerblichen Nutzungen unterzuordnen sind. Das letzte Drittel im hinteren Bereich der Hoffläche weist verwilderte Gärten auf. In der Großen Burgstraße, an der Ecke zur Jederitzer Straße, steht ein viergeschossiger Wohnblock, der Anfang der 90- ziger Jahre modernisiert wurde. Die Häuser entlang der Jederitzer Straße sollen erhalten werden. Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich nicht an der Jederitzer Straße.



Abbildung 5: Bebauung Jederitzer Straße; (Aufnahme 06/2018)

Die Bebauung an der Baderstraße entstand zwischen 1801 – 1914. Zum Teil wurden die Wohnhäuser modernisiert und saniert. Es besteht aber noch weiterer Bedarf die übrigen Häuser an der Baderstraße zu modernisieren. An der Baderstraße ist die vorwiegende Nutzung Wohnen. Vereinzelt sind als Unterlagerung des Wohnens, gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Als störend einzustufen ist der Bestand von Nebengebäuden und Garagen direkt an der Baderstraße. Die vorherrschende Bauweise ist geschlossen. Weiterhin sind Fragmente der alten Stadtmauer vorhanden, die erhalten und in die künftige Bebauung integriert werden sollen. Die restliche Fläche der Großen Burgstraße und Baderstraße (südlicher Teil) liegt brach.

Der südliche Planbereich an der Großen Burgstraße ist mit einem Wohnblock der 90-ziger Jahre sowie mit vier kleineren Wohnhäusern mit teilweise gewerblicher Unterlagung aus den früheren 19. Jahrhundert geprägt.



Abbildung 6: Bebauung Baderstraße; (Aufnahme 06/2018)



Abbildung 7: Bebauung Hofseite Jederitzer Straße; (Aufnahme 06/2018)



Abbildung 8: Stadtmauer im Bereich der Baderstraße; (Aufnahme 06/2018)



Abbildung 9: Bebauung Große Burgstraße; (Aufnahme 06/2018)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Jederitzer Straße, die Große Burgstraße und die Baderstraße. Die Jederitzer Straße übernimmt neben der Erschließung der anliegenden Nutzungen und Nebenstraßen noch teilweise die Verbindung zwischen B 188 und B 102. Die Große Burg- und Baderstraße haben Erschließungs- und Aufenthaltsfunktionen.

Durch den in der Jederitzer Straße verlaufenden Fahrradweg ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angeschlossen.

Die Jederitzer Straße wurde durch einen verkehrsberuhigten Ausbau von einer Durchgangsstraße in einer Anlieger- und Erschließungsstraße beschränkt, so dass eine Belästigung der Anwohner durch übermäßigen Verkehrslärm ausgeschlossen ist.



Abbildung 10: Jederitzer Straße; (Aufnahme 06/2018)

Zu den verkehrsberuhigenden Maßnahmen zählte die Verringerung der Fahrbahnbreite, Einbau von Verkehrsinseln, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und die Anordnung wechselseitigen Parkens. Alle Verkehrszeichen zur überörtlichen Verkehrsregelung, die die Jederitzer Straße als Durchgangsstraße auswiesen, sind beseitigt. Der überörtliche Durchgangsverkehr wird über die Steinstraße/Fehrbelliner Str./Curlandstraße geführt.

Die Straßenräume in der Jederitzer Straße und der Großen Burgstraße sind in den letzten Jahren neu gestaltet worden. In beiden Straßen sind Fahrbahnen und Gehwege gepflastert. In der Jederitzer Straße ist die Fahrbahn 6,00 m breit und durch ein Hochbord von Fahrrad- und Fußweg getrennt. Der Fahrradweg ist auf beiden Seiten jeweils 1 m breit, die Gesamtbreite des Fuß- und Radweges beträgt, je nach Breite des Straßenraums zwischen 2,30 m und 2,50 m.

Die Große Burgstraße ist im östlichen Bereich ca. 10,00 m breit. Ab der Mitte der Straße wird der Straßenraum wesentlich breiter. Im westlichen Bereich weist er eine Breite von ca. 17,00 m auf. Die Fahrbahn in der Großen Burgstraße hat durchgehend eine Breite von 4,50 m. Zwischen Fahrbahn und Gehweg sind Längsparkstände angeordnet, die sich in Material und Farbe von Fahrbahn und Gehweg unterscheiden. Die Große Burgstraße stellt von dem Querschnitt eine mittelalterliche Wehrstraße dar.

Die Baderstraße ist im Gegensatz zu den beiden anderen Straßen relativ schmal. An den schmalsten Stellen weist sie eine Breite von weniger als 4,00 m auf.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle liegt an der Steinstraße auf der Höhe des „Platzes der Jugend“ und ist in ca. 5 min zu Fuß zu erreichen.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

Bereich Wasserversorgung

Der Wasser- und Abwasserverband Rathenow ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung in der Stadt Rathenow mit ihren Ortsteilen und hat neben dem Satzungsrecht auch die Planungs- und Erschließungshoheit.

Anschlussmöglichkeiten des Bauvorhabens für Trinkwasser und Schmutzwasser an die öffentlichen Netze sind vorhanden.

Eine Bebauung in der Großen Burgstraße kann mit Trinkwasser direkt aus der vorhandenen Versorgungsleitung AZ, DN 150 in der Großen Burgstraße versorgt werden. Die in der Baderstraße vorhandene Versorgungsleitung ist für die geplante Bebauung nicht ausreichend. Hier ist eine Erneuerung/Neuverlegung der Trinkwasserdruckleitung erforderlich.

Für das B-Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend der Wasserversorgungssatzung des Verbandes.

Ein entsprechender Wasseranschluss für die geplante Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist möglich. Voraussetzung dafür ist eine kontinuierliche ganzjährige Wasserabnahme, um Stagnationen des Trinkwassers in den Leitungen zu verhindern und die Trinkwasserqualität bei den Endabnehmern dauerhaft sichern zu können. Der Anschluss ist rechtzeitig vorab mit Angabe des Spitzenwasserbedarfes beim Wasser- und Abwasserverband Rathenow zu beantragen.

Planung, Bau und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitungen haben mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 2000 „Zentrale Trinkwasserversorgung“).

Bereich Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal Baderstraße/Burgstraße aufgenommen werden. In der Großen Burgstraße und Baderstraße liegen Kanäle aus Steinzeugrohr DN 200, die in Richtung Jederitzer Straße entwässern.

Bereich Löschwasser

Der Löschwasserbedarf kann nicht aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden. Das bestehende Leitungsnetz ist generell nur für die Trinkwasserversorgung, nicht für den Löschwasserbedarf, ausgelegt.

Für die Absicherung des Löschwasserbedarfes gemäß DVGW- Arbeitsblatt W 405 sind mit der Kommune als Träger des Brandschutzes andere Bereitstellungsmöglichkeiten wie z.B. Zisternen, Löschwasserbrunnen oder -teiche zu prüfen und festzulegen. Im Plangebiet befinden sich zwei Hydranten, die aber auf 80-er Leitungen stehen. Die Zugänglichkeit zum offenen Gewässer (Havelarm) ist an ein bis zwei Stellen möglich. Diese Zugänglichkeit ist allerdings nur über schmale

Gänge realisiert. Aus diesem Grunde ist für das Bebauungsplangebiet die Realisierung eines Löschwasserbrunnens mit einer Kapazität von 48 m³/Std. vorzusehen.

Bereich Elektroversorgung

Elektroleitungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Sonstiges

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist prinzipiell möglich.

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Deutschen Telekom AG grundsätzlich flächendeckend möglich.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen kann durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt werden.

3.5 Altlasten

Eine Altlastensanierung wurde im Bereich der ehemaligen Großen Burgstraße 14 durch Bodenaustausch vorgenommen. Die Maßnahmen waren im Jahr 2002 abgeschlossen. Mit Schreiben vom 16.09.2005 wies der Landkreis Havelland darauf hin, dass keine Altlasten im Plangebiet mehr vorliegen.

3.6 Kampfmittel

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger/ Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.7 Denkmalschutz

Der gesamte Planbereich gehört zu dem mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Stadtkern.

Folgende Denkmale liegen im Geltungsbereich oder nahen Einzugsbereich des Planungsvorhabens und sind daher von der Planung unmittelbar und mittelbar betroffen:

- Große Burgstraße 35; Wohnhaus

- Jederitzer Straße, Brücke
- Jederitzer Straße 21, Brückenwärterhaus
- Jederitzer Straße 25, Relief mit Stadtteilansicht
- Reste der Stadtmauer in der Baderstraße

Folgende Baudenkmale befinden sich im Planbereich:

- Große Burgstraße 35; Wohnhaus
- Reste der Stadtmauer in der Baderstraße

Westlich angrenzend am Planbereich verläuft die Stadtmauer.

Neubauten und bauliche Eingriffe im direkten Umfeld von Denkmalen unterliegen dem Umgebungsschutz. Es ist erforderlich, im Zuge der Planung eine frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu führen. Die Planung lässt Spielräume zu, welche denkmalgeschützte Bauten und Objekte in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigen können. Details wie Regelschnitte, Schnitte, Anschlüsse an Gebäude, topographische Modellierungen, Bepflanzung, Beschilderung, Farbigkeit, Materialien und Beläge sind daher frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird laufend fortgeschrieben.

3.8 Grünbestand

Der gesamte mittlere Teil des Plangebietes ist unbebaut. Auf den Freiflächen wurde ein temporärer Parkplatz für die Besucher der Landesgartenschau 2006 eingerichtet, der derzeit noch in Teilen als Stellplatzfläche für die Anwohner genutzt wird. Auf den übrigen Flächen wurde der Schotter abgetragen, die Flächen geglättet und mit Rasen angesät. Die Bereiche haben ruderalen Charakter und sind sehr stark anthropogen überprägt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an der Baderstraße sind Grundstücke bis vorhanden, die bis zum Stadtkanal heranreichen. Dort sind einzelne Baulücken mit aufgelassenen Gärten und Baumbestand vorhanden. Die Höfe der Jederitzer Straße sind zum Teil begrünt.

Nur wenige Bäume sind im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um neugepflanzte Straßenbäume (Winterlinde) an der Großen Burgstraße, die im Zuge der Straßensanierung gepflanzt wurden und um vereinzelt Baumbestand (Robinie, Spitzahorn) in den Freiflächen als Reste von Grünanlagen. In den privaten Gartenflächen sind auch Obst- und Nadelbäume zu finden.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im besonderen Wohngebiet (WB) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) unterteilt worden. Durch die an der Jederitzer Straße bereits untergebrachten Gewerbebetriebe und Läden sowie die mehrgeschossigen Wohnhäuser, übernimmt die Jederitzer Straße den notwendigen Tatbestand, die avisierte Fläche als besonderes Wohngebiet darzustellen. Die Ausweisung des Gebietes als besonderes Wohngebiet erlaubt und ermöglicht es der Stadt auf Grundlage der aufeinander abgestimmten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen diesen Teil der Jederitzer Straße sowohl als Standort innenstadtnahem Wohnens mit privaten Dienstleistern, wie zum Beispiel Beherbergungsgewerbe und Geschäfts- und Bürogebäude zu entwickeln. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rathenow sollen vor allem die das Stadtbild prägenden Gebäude erhalten bleiben und die

vorhandenen Baulücken geschlossen werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Gebäude künftig nicht nur Wohnzwecken dienen, sondern auch unterschiedliche mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen ausgeübt werden dürfen, die der besonderen Eigenart dieses Gebietes entsprechen.

Die allgemeine Wohngebiete werden festgesetzt, weil die Wohngebiete zwar vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen dienen und es den künftigen Bewohnern gestattet sein soll, wie in den angrenzenden Wohngebieten und den übrigen im Stadtgebiet liegenden Gebieten üblich, privat oder gewerblich handwerkliche Tätigkeiten auszuüben. Der Schutz der Wohnnutzung vor Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung soll nur in dem für innerstädtische Wohngebiete charakteristischen, von den Bewohnern zu erwartenden und nach den Richtlinien zu fordernden Umfang gewährleistet sein, um für möglichst vielfältige persönliche Initiativen den für Wohngebieten angemessenen Rahmen zu erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten ist es die städtebauliche Zielstellung ein repräsentatives Wohnambiente zu entwickeln. In den Wohngebäuden, sollen unter anderem kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden. Diese Nutzungen können dazu beitragen, dass sich die Altstadt nicht nur zu einer Schlafstätte entwickelt. Nach den zulässigen Arten wurden die allgemeinen Wohngebiete unterteilt.

In dem allgemeinen Wohngebieten 4 bis 10 sind neben Wohngebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Läden bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m² Verkaufsfläche auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hier ist es das Entwicklungsziel mehr private oder öffentliche Dienstleister zu binden.

Begrenzung der Verkaufsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist in der textlichen Festsetzung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 200 m² vorgesehen. Durch die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO hat die Stadt Rathenow die Möglichkeit eine Begrenzung der Verkaufsfläche festzulegen, wenn städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.

Seitens der Stadt Rathenow wurde ein Einzelhandelskonzept erstellt, das aus fachlicher Sicht, die Struktur des Einzelhandels und deren Auswirkungen auf das Stadtgefüge untersucht. Heute kann festgestellt werden, dass weitere Ansiedlungen von Vollversorger die Innenstadt schwächen würde. Im Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen:

„Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² angeboten werden. Für Geschäftsagglomerationen in einer Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 400 m² Gesamtverkaufsfläche.“

Die Umgriffsfläche des Bebauungsplangebietes ist zurzeit vorherrschend durch Wohnen und kleinere Geschäftsläden mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m² geprägt. Unter kleinen Geschäftsläden fallen Nahversorger sowie Fachgeschäfte. Diese städtebauliche Prägung des Gebietes soll sich in dem neu zu errichtenden Stadtquartier widerspiegeln. Durch die Nähe der Uferpromenade ist die Ansiedlung von kleinteiligen Facheinzelhandel (Boutiquen), Ladenhandwerk (z. B Verkauf von Goldschmiedearbeiten, Kunsthandwerksarbeiten) sowie Lebensmittelhandwerk (Fleischer, Bäcker) sinnvoll. Mit der Schaffung der Uferpromenade und der Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen kann auch das neue Wohngebiet ein Ort des Flanierens und Verweilens werden.

Einzelhandelsläden die als Vollversorger gelten (größer als 400 m² Verkaufsfläche) sind fußläufig in fast allen Himmelsrichtungen vorhanden. So befinden sich in Sondergebiete die dem Einkauf dienen, östlich von dem Bebauungsplangebiet in der Berliner Straße (ca. 880,00 m), westlich vom

Bebauungsplangebiet am Schwedendamm (ca. 400,00 m) sowie in der Fehrbelliner Straße (ca. 530 m) Vollversorger. Weiterhin sind in der Rhinower Straße vom Plangebiet 142,00 m entfernt und in der Curlandstraße vom Plangebiet ca. 450,00 m entfernt Märkte mit einer Verkaufsfläche 700 m² vorhanden. Es ist nicht das städtebauliche Ziel einer Entwicklung der Vollversorger fortzusetzen, da die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs durch die vorhandenen Märkte in der Umgebung gesichert ist. Durch die Ansiedlung von Märkten, die eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m² aufweisen, ist durch den anstehenden Verkehr auch mit einer erhöhten Lärm- und Abgasimmission zu rechnen. Eine Verkehrsbelastung wird durch die Begrenzung der Verkaufsfläche gesenkt. Ziel ist es, ein Wohngebiet zu schaffen, das eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität aufweisen kann.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO entspricht dem breiten Anwendungsspektrum dieser Baugebietskategorie, die gleichermaßen für Einfamilienhausgebiete wie für innerörtlicher Wohnquartiere mit Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetrieben verwendet werden kann. Die unterschiedlichen Ausprägungen der unter dem Baugebietstyp WA fallenden Wohngebiete bzw. Wohngebietsteile verdeutlicht zugleich, dass eine Anpassung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO an die jeweilige Örtlichkeit und die hierfür ggf. teileräumlich differenziert verfolgten Planungsziele erforderlich ist.

Gemäß § 4 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe,*
- 5. Tankstellen.*

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen. Es wird aufgrund der städtebaulichen Ordnung und dem angestrebten Entwicklungsziel im Plangebiet im

Kontext zu dessen bebauter und unbebauter Umgebung ein Ausschluss ausnahmsweise gemäß BauNVO zulässiger Nutzungen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 3) sind von den im § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm. (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten können von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahmen zugelassen werden. (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung über die max. Vollgeschosse bestimmt.

5.1.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter des Baugrundstücks je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen festgesetzt.

Für das Plangebiet sind unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt worden. Im Süden an der Jederitzer Straße wurde für das besondere Wohngebiet eine GRZ von 0,6 und in den allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen in allen Vollgeschossen.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im besonderen Wohngebiet auf 1,6 im allgemeinen Wohngebiet auf 1,2 festgesetzt.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um 50 % höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

In den ausgewiesenen Baugebieten ist festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 % überschritten werden darf. Somit wird eine neue Höchstgrenze festgesetzt, mit der erreicht wird, dass trotz hoher baulicher Verdichtung ein verhältnismäßig großer Grundstücksanteil, der sonst durch Bebauung, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO versiegelt werden würde, unversiegelt bleibt und bepflanzt werden muss. Die zulässige Grundfläche entspricht dadurch noch einem für bebaute Gebiete in der Innenstadt charakteristischen Flächenanteil und den städtebaulichen Zielen der Stadt.

Nördlich der Baderstraße (Grundstücke am Stadtkanal) ist eine Überschreitung der GRZ von 40 % zulässig. Diese Festsetzung der Überschreitung resultiert daraus, weil die Grundstücke eine kleinere Fläche aufweisen, als im übrigen Plangebiet. Es soll trotzdem verhindert werden, dass die Höchstgrenze von 0,6 (GRZ) erreicht wird.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

5.1.2 Geschosszahl

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Definition der Geschosszahl ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich.

Die Wohnbebauung im Plangebiet zeichnet sich durch eine stark unterschiedliche Dichte und Geschossigkeit aus. Während die Bebauung im Norden, entlang des Schleusenkanals sehr kleinteilig und überwiegend zweigeschossig ist, fällt die südlich angrenzende Bebauung wesentlich massiver aus. Hier besteht teilweise eine Bebauung mit Wohnblöcken. Dazu zählen der Wohnblock im südöstlichen Teil des Plangebietes und der Wohnblock auf der südlichen Seite der Großen Burgstraße, der im Jahre 2007 abgerissen werden soll.

Die Bebauung im Plangebiet soll von Dichte und Geschossigkeit her zum einen eine Überleitung von der kleinteiligen Bebauung im Norden zur massiven Bebauung im Osten schaffen, zum anderen sich der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite anpassen. Diese Zielvorstellungen werden verwirklicht, indem im Norden maximal II-geschossige –bis III-geschossige, im Osten maximal viergeschossige Bebauung zulässig sind. Eine I-geschossige Bebauung, wäre in dem gesamten Plangebiet städtebaulich nicht zu vertreten, da es die vorhandene Bebauungsstruktur stören würde.

Für die allgemeinen Wohngebiete 7 bis 9 wurde die Geschossigkeit von zwingend III auf II-III geschossig geändert.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eng abgestimmt mit der vorhandenen Bebauung, an der Jederitzer Straße sowie nördlich der Baderstraße. Hier wurden unterschiedliche Bautiefen vorgegeben. Eine Ausnahme bildet der rückwärtige Bereich der an die Jederitzer Straße angrenzenden Grundstücke. Dort ist ein Baufenster festgesetzt, das im Gebietsinneren liegt. Die Nutzung dieses Baufensters ist allerdings stark eingeschränkt, um eine Wohnbebauung oder massive gewerbliche Nutzung in den innenliegenden Grundstücksflächen auszuschließen. Erlaubt sind nur den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen. Diese Festsetzung ist notwendig, da das direkt an der Straße liegende Baufenster zum Teil weniger als 40% der Grundstücksflächen der betroffenen Grundstücke ausmacht und die GRZ von 0,6 somit nicht mehr ausgeschöpft werden kann.

In der Begründung unter dem „Denkmalschutz“ wurde auf die Problematik des Bodendenkmals im Geltungsbereich hingewiesen. Durch die Ausweisung einer Bautiefe von 12,00 m an der Baderstraße (südlicher Bereich) und an der Großen Burgstraße (Nord-westlicher Bereich) ist gesichert, dass eine Minimierung der eventuellen Eingriffe in einem Bodendenkmal, erfolgen kann. Eine Bebauung des Gebietsinneren soll nicht vorgenommen werden. Dementsprechend sind dort auch keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel der Ausweisung einer Bautiefe von 12,00 m nördlich der Baderstraße ist, dass der Uferbereich des Stadtkanals von jeglichen Hauptgebäuden frei bleiben soll.

Die Bindung an den baulichen Bestand und die stadtgestalterischen Absichten zeigt sich an der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinie, den Baugrenzen, die eine Gliederung neuer Bebauung festlegen und der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Ausnahmen soll es zulässig sein, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis WA 10, ein Zurücksetzen von Bauteilen bis höchstens 2,00 m erfolgen kann, um dadurch eine Gliederung der straßenraumbildenden Gebäudefronten zu erreichen. Es soll in einem begrenzten Rahmen möglich sein, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Vor allem ist beabsichtigt, Einschränkungen bei baulichen Veränderungen und Umnutzungen zu vermeiden, damit bisher nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke durch die Festsetzungen keinen Qualitätsverlust erleiden, sondern den Eigentümern im Einzelfall neue und andere Möglichkeiten eröffnet werden.

Bauweise

Die BauNVO eröffnet die Möglichkeit, offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festzusetzen. Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen durch vorhandenen bzw. fehlenden seitlichen Grenzabstand.

Im Plangebiet soll so gebaut werden, dass die Straßenräume durch die Gebäude definiert werden. Durch die Historie und der vorhandenen Gebäude nördlich der Baderstraße wurde in diesem Bereich des Plangebietes eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Die befindlichen Baulücken sind ohne seitlichen Bauabstand zu schließen. An der Jederitzer Straße ist durch den jetzigen Gebäudebestand eine geschlossene Bauweise definiert. Die Bebauung nimmt eine Riegelwirkung und somit auch immissionsschutzrechtliche Belange wahr. Aus diesen städtebaulichen Gründen ist hier eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise sinnvoll.

Im Wohnblock der Großen Burgstraße/Baderstraße ist eine offene Bebauung vorgesehen. Die zurzeit innerstädtische Brachfläche soll nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt werden. Eine historische Vorkriegsbebauung ist nicht Ziel der Stadtentwicklung. Vielmehr soll der Aspekt auf einzelstehende Häuser und Hausgruppen gelegt werden.

Die Bebauung ist danach so vorgesehen, dass jeweils Hausgruppen sowie Doppelhäuser in einer Länge von 25,00 m bis 50,00 m gebildet werden. Die Hausgruppen sind so anzuordnen, dass die mittleren Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, die Randgebäude mit einseitigen seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Endgebäude können dabei im Gegensatz zu den Mittelgebäuden von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige Dichte einerseits und die möglichst großen von baulicher Nutzung und Bodenversiegelung freizuhaltenen Flächenanteile andererseits, beschränkt auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung zulässiger Ausnahmen soll eine vielfältige, vor allem gärtnerische Nutzung der privaten Freiflächen möglich bleiben.

Garagen/Carport und Stellplätze

Die Errichtung von Garagen/Carport und Stellplätzen ist für das besondere Wohngebiet (WB) und den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Es soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagen/Carport nicht auf den rückwärtigen und für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksteilen errichtet werden. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die vom Verkehr abgewandten Grundstücksteile möglichst uneingeschränkt bleiben.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze für Carports zwischen den Baufeldern der Hauptgebäude ausgewiesen worden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass wieder ein erlebbarer Straßenraum entsteht.

Im Plangebiet sind zusätzlich Stellplätze für die Öffentlichkeit ausgewiesen worden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3 gilt die Regelung, dass Garagen/Carport und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können. Diese Regelung wurde getroffen, da es sich in diesem Bereich um eine teilweise bestehende Stadtstruktur handelt und die überbaubare Grundstücksfläche zum größten Teil bereits bebaut ist.

5.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen stellen eine Möglichkeit dar, gestalterische Vorstellungen, die sich aus der umgebenden Bebauung oder städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten, zu verwirklichen. Im Bereich der Großen Burg-/Baderstraße sollen die gestalterischen Festsetzungen, die Gestaltungsprinzipien der Umgebungsbebauung aufnehmen, um ein harmonisches Miteinander der vorhandenen und der neuen Bebauung zu gewährleisten.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten jedoch nicht für denkmalgeschützte Gebäude und für vorhandene Gebäude mit geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung, damit gestalterische Konflikte zwischen den gestalterischen Besonderheiten denkmalgeschützter Gebäude und Gebäudeteile und dem allgemeingültigen gestalterischen Rahmen für die übrige Bebauung vermieden werden.

Dächer

Die Festsetzung der Dachform, Dachdeckung und Begrenzung der Dachaufbauten entsteht durch den Willen, eine Anpassung der Bebauung an die Gegebenheiten der Nachbarschaft zu erreichen und die städtebauliche Zielsetzung einer Gestaltung, die auf die Lage auf der Altstadtinsel Bezug nimmt.

Charakteristisch für die vorhandenen Gebäude im Plangebiet, in den unmittelbar angrenzenden Gebieten und in den älteren Baugebieten der Stadt, sind Satteldächer mit und ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung zwischen 35 ° und 50 ° vorwiegend vorhanden. Ursprünglich waren die Dächer mit roten Ziegeln, später mit grauen oder grauroten Betondachsteinen gedeckt. Damit die neu zu errichtenden Gebäude für Rathenow charakteristische Dächer erhalten, sollen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° - 55° entstehen. Die Regelung gilt nicht für das WB 2. Hier sind Dachneigungen < 35 Grad möglich.

Dachaufbauten vergrößern die aufzuteilende Grundfläche und den Dachraum. Damit die Dachaufbauten ein gestalterisch ausgewogenes Verhältnis zu dem Gesamtdach erhalten, ist die textliche Festsetzung zur Gestaltung getroffen worden.

Solaranlagen

Aufgrund der flächenhaften Abrissmaßnahmen in den 80er Jahren sind in dem Gebiet nur noch vereinzelt Gebäude von vor den Weltkrieg erhalten. Darunter zwar ein paar als Denkmal geführte Gebäude / Objekte, die jedoch kaum prägend wirken und zudem vereinzelt an den äußersten Rändern des Gebietes sich verteilen. Sehr störend sind zudem die mehrgeschossigen Zeilenbauten, die an das Gebiet angrenzen und aufgrund ihrer Größe sehr dominant wirken. Nichtsdestotrotz soll mit der Planung eine gewisse städtebauliche Qualität wieder entstehen, die die Grundstruktur der Altstadt aufgreift und in die heutige Zeit übersetzt. Da nicht die historisierende Rekonstruktion des Quartiers das Ziel ist, wurden nur die Festsetzung der Fluchtlinien, der Gebäudemasse, Geschossigkeit und eine sehr eingeschränkten Auswahl an Dachformen als wesentliche

Rahmenbedingungen gesetzt. Dies sorgt für eine gewisse Einheitlichkeit in der Vielfalt der Möglichkeiten der Neubebauung und vermittelt zwischen den klassischen Altstadtgebäuden und der künftigen Neubebauung. Dies wird auch deutlich darin, dass extra für dieses Baugebiet die Gestaltungssatzung nicht wirksam ist, in der viel weitreichendere gestalterische Vorgaben enthalten sind, die jedoch ausdrücklich nicht für dieses Gebiet gelten sollten. Das im vorherigen B-Plan noch enthaltene Verbot von sichtbaren Solaranlagen auf Dächern soll mit dieser Überarbeitung aufgehoben werden. Zum einen hat sich gezeigt, dass die technische Entwicklung der letzten Jahre den Einsatz von Solaranlagen weit verbreiteter gemacht hat als angenommen. Dadurch ist ihre damals noch vermutete Fremdartigkeit mit der daraus resultierenden unterstellten Störwirkung auf den Charakter des Gebietes weitgehend aufgeweicht worden. Diese technischen Anlagen sind inzwischen allseits bekannt, ortsüblich gebräuchlich und fallen damit nicht weiter ins Gewicht. Einige auch hier im Gebiet realisierte (mittels Befreiung) sichtbare Solaranlagen zeigen das bereits.

Solaranlagen sind im Rahmen übergeordneter strategischer Planungen außerdem ausdrücklich angestrebt. Zur Einhaltung der Klimaschutzziele der Bundesregierung, die über verschiedene Abstufungen sich als Maßnahmenkatalog auch im Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzept der Stadt Rathenow (SVV Beschluss November 2013) wiederfinden, ist unter anderem der Ausbau von Solaranlagen ausgeführt. Dabei ist als realistisches Ziel für Rathenow die Erhöhung des Anteils von sonnenenergieerzeugtem Strom (Photovoltaik) am Endenergieverbrauch von derzeit 1,1% auf 20,0% und des Anteils sonnenenergieerzeugter Wärme (Solarthermie) von derzeit 0,2% auf 1,8% im Jahr 2030 gesetzt. Da aufgrund von landschafts- und naturpflegerischen Erwägungen nur ein Teil dieser neu zu errichtenden Solaranlagen auf Freiflächen entstehen sollen, bieten sich die Dächer von Gebäuden an. Künftig werden folglich Solaranlagen auf Dächern ein noch weiter verbreiteter Anblick sein. Auch in der Energieeinsparverordnung sind Solarthermie und Photovoltaik dem Bauherren von heute zur Einhaltung der Verordnung in Teilen vorgegeben.

Vor diesem Hintergrund ist abzuwägen, wie die genannten Belange des Klimaschutzes, des Landschaftsschutzes und des Schutzes des Ortsbildes bzw. des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen sind. Zu diesem Zwecke wurde das generelle Verbot von Solaranlagen auf vom Straßenraum aus einsehbaren Dächern fallengelassen. Stattdessen gilt nun im B-Plangebiet die Regelung, dass sie in einem gewissen Rahmen zulässig sind. Der Rahmen sorgt dafür, dass die Solaranlage als technischer Dachaufbau so gestaltet wird, dass das Gesamtbild des Daches / Gebäudes und damit auch das Ortsbild nicht von der technischen Anlage dominiert wird. Die vorgeschriebenen Dachformen sorgen für eine gewisse Einheitlichkeit eng an die historischen Dachformen angelehnt. Die Vorgaben zur Dachbedeckung zielen in die selbe Richtung. Es entsteht eine weitestgehend gleichmäßige Dachlandschaft. Da wo Solaranlagen vom Bauherren vorgesehen sind, werden diese wie Dachaufbauten betrachtet. Sie müssen auf der Dachhaut aufgesetzt werden und nicht Teil derselben sein. Sie dürfen nicht näher als 1,5 m an den Ortsgang herangeführt werden und die Traufe nicht unterbrechen. Auch darf die Gesamtlänge der Solaranlage nicht mehr als 2/3 der Dachlänge betragen. Somit ist sichergestellt, dass das ziegelbedeckte Dach in der klassischen Grundform prägend ist und der technische Dachaufbau Solaranlage lediglich ein untergeordneter Teil des Ganzen.

Fassadengestaltung und Fassadengliederung

Die Anpassung am Bestand und an den altstadtgerechten Bauformen ist der Grund für die Festsetzung zur Außenwandgestaltung mit Putz und Sichtmauerwerk.

Mit der Festsetzung zur Gliederung der Gebäude soll verhindert werden, dass breite Fassadenflächen entstehen, die dem Charakter eines kleinteiligen Altstadtbereiches widersprechen. Festgesetzt ist, dass

die Gebäude- bzw. Fassadenbreite höchstens 12,00 m betragen darf, größere Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

Abstandsflächen

Zur Umsetzung der Planungen müssen zusätzliche Festsetzungen zu Abstandsflächen getroffen werden. Damit das Eckhaus im Bereich Jederitzer Straße / Baderstraße als mehrgeschossiges Gebäude errichtet werden kann und das nach Brand beschädigte Gebäude (Flst. 29) saniert werden kann, müssen abweichende Regelungen zu Abstandsflächen festgesetzt werden.

6 Grünflächen

Im Inneren des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Als öffentliche Grünfläche wurden die Flurstücke 26 teilw., 1, 99, 98 und der ehemalige Burggraben ausgewiesen. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Flurstück 26 teilweise, 1, 99, 98) nimmt den Uferwanderweg auf und wird ihn bis zur Baderstraße führen. Der Verlauf des Uferwanderweges innerhalb der Grünfläche ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, die Folgen der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren und, wo dies nicht möglich ist, durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangebiet zu einem Ausgleich der ökologischen Gesamtsituation zu schaffen.

Die Beschränkung der Bebauung und Versieglungsmöglichkeiten dienen dem Schutz der natürlichen Ressourcen insbesondere im Übergang zur unbebauten freien Landschaft.

Innerhalb aller nicht bebauten Grundstücksflächen findet die ortsübliche gärtnerische Nutzung oder die Gestaltung von Freiflächen statt, Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hier unter Berücksichtigung des § 8 BbgBO vorzunehmen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen. (§ 8 BbgBO).*

Artenverwendungsliste

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

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im mittleren Teil des Plangebietes soll eine deutliche Grünzäsur entwickelt werden. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Weiterhin soll im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine parkartige öffentliche Grünfläche entstehen. Auch hier sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Grünflächen dienen der allgemeinen Grünversorgung des innerstädtischen Gebietes.

7 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen.

Die Entnahme von Wasser aus dem öffentlichen Netz und die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

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

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

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

Der gemessene Grundwasserstand im Bebauungsplangebiet beträgt zwischen 25,3 und 25,5 m über NN. Schwankungen aufgrund der Havelnähe können im Hochwasserfall einen Grundwasserstand von bis zu 27 m über NN hervorrufen.⁵

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

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

8 Baugrund- und Gründungsgutachten

Anlass des Gutachtens ist der Wunsch der Stadt Rathenow die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären.

Vorkriegsbebauung findet sich nur noch in Teilen entlang der Jederitzer Straße und der Baderstraße, im restlichen Gebiet wurde sie bis auf die Grundmauern abgetragen;

Eventuell befinden sich unter der Geländeoberfläche noch vorhandene Kellerräume. Die Ende der 80- er Jahre geplante Blockbebauung wurde 1989 aufgegeben. Errichtet wurden lediglich ein Wohnblock, ein Getränkemarkt und ein Wohnblockfundament an der Großen Burgstraße, die aber auch nicht mehr vorhanden sind.

Nach den geologischen Gegebenheiten sind unterhalb der im Zuge der Besiedlung aufgebrauchten Auffüllung meist sandige Ablagerungen zu erwarten, die von lehmigen Aueböden überdeckt sein können. Überlagert werden die Talsandablagerungen von Böden der Grundmoräne, bestehend aus Geschiebemergel und Geschiebesanden.

Auf dem Gebiet lagert eine 0,9 – 2,9 m dicke Auffüllung aus schluffig/lehmigen Sanden mit Ziegelresten und Bauschutt. Im Grabenbereich reicht die Aufschüttung eventuell noch tiefer. Die Aufschüttung ist überwiegend locker bis sehr locker gelagert.

Unterhalb der Aufschüttung folgen gewachsene Fein- und Mittelsande mit lokal schwach schluffigen sowie schwach grobsandigen und schwach kiesigen Beimengungen. Im Bereich des Havelarmes/Burggrabens besteht unter den Auffüllungen noch eine 0,65 – 0,90 m dicke Lehmschicht (Ablagerung der Flussaue).

Die vorhandenen Schichten und Böden besitzen nur ein eingeschränktes Tragverhalten.

Die unterschiedlich mächtige und ihrer Zusammensetzung sehr heterogene Auffüllung ist als Gründungsschicht nicht geeignet. Da eine herkömmliche Baugrundverbesserung wegen der bodendenkmalpflegerischen Belange nicht zum Einsatz gebracht werden darf, ist zur sicheren verformungsfreien Lastabtragung eine Pfahlgründung mittels Kleinbohrpfähle zu verwenden.

Als Hinweis auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis gegeben:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 10 ist für die Gründung der Hauptgebäude eine Pfahlgründung mittels Kleinbohrpfähle vorzusehen. Die punktförmig angeordneten Pfähle sind mit einer Rostbalkenkonstruktion zu verbinden.

Die Unterkante der Rostbalkenkonstruktion darf folgende Höhenwerte nicht unterschreiten:

WA 4 = 28.3 üHN

WA 5 und WA 10 = 28.2 üHN

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe, die vor der Aufschüttung (im Zuge der Landesgartenschau) des Geländes vorlag. Die geforderte Auflage wurde von der Denkmalpflege zum Schutz des Bodendenkmals aufgestellt.

Bei dieser Gründungsvariante werden die Lasten praktisch ausschließlich durch Mantelreibung auf den Baugrund übertragen. Die punktförmig angeordneten Pfähle werden mit einer Rostbalkenkonstruktion verbunden, auf der eine freitragende Fundamentplatte/Bodenplatte auflagert, so dass das Bodendenkmal großflächig nicht belastet wird.

Aufgrund der zu erwartenden Verformungen des Untergrundes müssen alle Hausanschlüsse darauf abgestimmt werden, das heißt, sie sind so flexibel zu gestalten, dass diese Verformungen schadensfrei vorgenommen werden können.

Bei Erdarbeiten, insbesondere bei der Wahl der Verdichtungsgeräte, ist der Abstand zu den Nachbargebäuden zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen an der benachbarten Bausubstanz eine Beweissicherung durchzuführen.

9 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Die vom Schleusenkanal und Rathenower Havel gebildete Insel gehört zu den Siedlungsursprüngen Rathenows. Deshalb wird vermutet, dass sich im Boden umfangreiche archäologische Fundstätten befinden. Das gesamte Gebiet ist Teil des Bodendenkmals „mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Stadtkern“ im Sinne von § 4 BbgDSchG.

Im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine nachrichtliche Übernahme, wonach im Plangebiet § 9 BbgDSchG gilt.

Damit ist der gesetzlich einzuhaltende Weg bei Bebauung und Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verdeutlicht und gesichert. Nach § 9 Abs. 3 BbgDSchG sind alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern dokumentationspflichtig.

Die Genehmigung für die Durchführung der archäologischen Dokumentation erteilt nach § 19 BbgDSchG die untere Denkmalschutzbehörde.

Die Stadt Rathenow erhält im Zusammenhang mit der Städtebauförderung Finanzmittel zur Baureifmachung von Schlüsselgrundstücken im Sanierungsgebiet. Damit werden die Kosten der Bauherren, die ansonsten selbst die Dokumentation des Bodendenkmals veranlassen bzw. eine das Bodendenkmal nicht beschädigende Gründungsvariante vornehmen, gesenkt und die Vermarktungschancen damit erheblich verbessert.

Zum anderen stellt sich aufgrund der Verfügbarkeit dieser Mittel der Umgang mit dem Bodendenkmal in der Bauleitplanung völlig anders dar als bisher. Während die bisherige Planung die Erhaltung des Bodendenkmals gem. § 7 BbgDSchG planungsrechtlich festschreiben musste, kann nunmehr auf die Dokumentation entsprechend der gesetzlichen Regelungen oder auf eine spezielle Gründung abgestellt werden. Nähere Erläuterungen wurden im Kapitel 7 „Baugrund und Gründungsgutachten“ gegeben.

Zur Klärung der archäologischen Situation wurde vom Sanierungsträger ein Gutachten⁶ in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse hier kurz vorgestellt werden sollen.

An drei Stellen im Gebiet wurden Suchflächen eingerichtet. Außerdem wurden 48 Bohrungen mit Rammsondagen vorgenommen. Die Ergebnisse aus den drei Testflächen haben ergeben, dass archäologische Befunde (spät-)mittelalterlicher Zeitstellung festzustellen sind. Diese haben aber nicht die aus dem Randbereich der Untersuchungsfläche vorgegebene Intensität. Zudem sind sie z. T. stark durch jüngere Eingriffe gestört. Die drei Sondagen können nur einen kleinen Einblick ermöglichen

Die Bohrsondagen lassen einerseits einen spät -bis mittelalterlichen archäologischen Horizont erkennen, der sich in einer Tiefe von ca. 1,60 - 1,80 m unter der heutigen Oberfläche befindet, andererseits ist dieser Horizont vergleichsweise undeutlich ausgebildet. Die Verteilung der lehmig-

⁶ M. Wurzel Archäologie: Grabungsdokumentation und Sachverhaltsaufklärung

schluffigen Sande und Lehme zeigt einen mehr als 60 m breiten Graben inmitten der Untersuchungsfläche, wobei dieser auch als Havelarm, der mehrfach freigeräumt wurde, zu interpretieren ist. Ein dickes archäologisches Fundpaket, wie bei einer intensiven Besiedlung dieser Fläche entstanden wäre, ist nicht vorhanden, so dass Fragen, die sich mit dem Charakter dieser Teilfläche der ummauerten Stadt Rathenow beschäftigen, unbeantwortet bleiben und einer Klärung bedürfen.

Um weitere detaillierte Aussagen der einzelnen dargestellten Bauflächen im Bebauungsplan zu erhalten, wird nochmals in Abstimmung mit der oberen sowie unteren Denkmalschutzbehörde eine weitere Bodenuntersuchung unter archäologischen Gesichtspunkten seitens der Stadt Rathenow in Auftrag gegeben.

Baudenkmal

Nördlich angrenzend am Geltungsbereich befinden sich Reste der mittelalterlichen Stadtmauer. Weiterhin steht das Gebäude Große Burgstraße 35 und sowie Reste der Stadtmauer an der Baderstraße unter Denkmalschutz.

Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei Maßnahmen an allem Baudenkmalen und in ihrer Umgebung eingeholt werden.

10 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhöhten Lärmbelastungen aus dem straßengebundenen Verkehr auf der Jederitzer Straße zu erwarten. Auf der Jederitzer Straße sind erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte zu verzeichnen. Die Prüfung ergab, dass bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h, einem Abstand von 8 m zur Straßenmitte unter Berücksichtigung der Straßenoberfläche und der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge DTV = 5200 Kfz/24 h (Quelle: Lärminderungsplan der Stadt Rathenow – Prognose 2010 „Südfahrt-Plus“) im besonderen Wohngebiet ein Beurteilungspegel am Tag von 68 dB (A) und in der Nacht von 58 dB (A) zu erwarten sind. Den Ausführungen des Landesumweltamtes Brandenburg folgend werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 folgende Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen:

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten für die besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgebildet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten –mind. 45 dB,
Aufenthaltsräume in Büroräumen – mind. 40 dB (A)

Innerhalb des Geltungsbereiches und im Nahbereich sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten. Die ortsüblichen Gerüche aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bleiben davon unberührt.

11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine land- und forstwirtschaftlichen Belange betroffen.

12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung und Änderung 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 auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Planverfahren wird gemäß der Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Demnach findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Planvorhaben keine Anwendung.

Der Verzicht auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist zulässig, weil die im B-Plan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.



Abbildung 11: Darstellung der Flächen für Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches; Grundlage Brandenburgviewer 06/2018 (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 35.600 m². Es sind zum überwiegende Teil Bestandsbebauung und Verkehrsflächen dokumentiert. Tatsächliche Neubaupläche sind ca. 12.500 m² innerstädtische Brachfläche. Unter Annahme einer maximal möglichen Versiegelung von 60% (GRZ 0,4 + 50%ige Überschreitung) wären 7.500 m² Neuversiegelung möglich. Auch bei Berücksichtigung einer punktuellen Nachverdichtung des Bestandes wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht.

14 Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle

europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

Für das Plangebiet wurde eine örtliche Überprüfung der geplanten Änderungsbereiche hinsichtlich der Habitatsigenschaften durchgeführt.

Tierarten gemäß der Regelungen des § 44 BNatSchG können aufgrund der Gebietsstruktur und der Habitatausstattung sicher ausgeschlossen werden.

Eine vollständige Darlegung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage.

15 Umweltbericht

Das Planverfahren zur Änderung des B-Planes erfolgt gemäß Regelungen des § 13a BauGB. Die sonst übliche Darlegungen eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist zur vorliegenden Planung nicht erforderlich.

16 Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan

Denkmalpflege

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19 und § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Gemäß § 11 des BbgDSchG müssen Funde von Bodendenkmalen der Denkmalschutzbehörde angezeigt und gesichert werden.

Gemäß § 15 BbgDSchG sind bei Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern (Stadtmauer) die Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Gewässerschutz

Alle wasserrechtlichen Absprachen bzw. Genehmigungen (Herstellen und Gestaltung eines Gewässers und Anlagen an Gewässern; hier Anlegen eines Uferweges) sind beim Wasser – und Schifffahrtsamt bzw. bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.

Die Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen.

Umweltschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange insbesondere für Gebäudebrüter / Gebäudebewohner sind im Einzelfall zu prüfen. Als Vermeidungsmaßnahme ist die anlagebedingte Baumfällung bereits im Herbst vorzunehmen, da insbesondere baumbrütende Arten, wie Meisen, bereits Anfang des Jahres

ihre Bruthöhlen aufsuchen können und bei Ausnutzung eines naturschutzfachlich grundsätzlich zulässigen Fälltermin bis 28. Februar unbeabsichtigt zusätzlich gefährdet werden könnten.

Vor der Fällung sollten der Baumbestand noch einmal auf das Vorkommen von Brutstätten und Lebensstätten kontrolliert werden. Die kann durch spezialisierte Biologen erfolgen, die potentiell geeignete Höhlungen innerhalb des Baumbestandes untersuchen.

Altlasten

Gemäß § 31 ff Brandenburger Abfallgesetz ist die Abfallwirts- und Bodenschutzbehörde bei jeder Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. beim Auffinden von Altablagerungen unverzüglich zu konsultieren.

Liegenschaften und Kataster

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen (§ 8 VermLiegG). Eine Festpunktübersicht ist als Anlage beigefügt.

Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder im unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom PTI 22, Martin-Ebell-Str. 15, 168126 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: 0331-123-78844 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Wasserwirtschaft, Hydrologie

Im Planungsbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5 zu richten.

Zentraldienst der Polizei

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger/ Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

Landesamt für Bergbau und Geologie

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse, ist auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hinzuweisen, die gegenüber dem LBGR zu erfüllen ist.

17 Rechtsgrundlagen, Quellen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist"

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Ingenieurbüro für Geotechnik Herrn Dipl.-Ing. W. Zimmermann: Gutachten zur Untersuchung der Schadstoffkontamination, Berlin, 03.01.1999

Stadt Rathenow: Landschaftsplan Gemarkung Rathenow, Stand Mai 1994

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

Stadt Rathenow: Informationsbroschüre Nr. 2 zum Ideenwettbewerb „Große Burg- Baderstraße

Herrn Dr.-Ing. Elmiger, Herrn Dr.-Ing. Karstedt GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und
Bodenmechanik: Baugrund- und Gründungsgutachten, 1996

Wurzel Archäologie: Rathenow - Sachverhaltsaufklärung und Grabungsdokumentation, 1995