

## **Bebauungsplan 076 „Wohnpark am Körgraben“ und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Hier: Anregungen und Bedenken i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Planverfahrens in Form einer Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir als ..... begrüßen ausdrücklich die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen, die Verbesserung der Vernetzung der Grünflächen sowie der Fuß- u. Radwege und die Stadtbildaufwertung. Gleichzeitig möchten wir als Vertreter der ..... vor Ort an die gesamtstädtische Verantwortung des Planungsträgers erinnern. Im Folgenden möchten wir unsere Anregungen und Bedenken im Einzelnen darlegen:

- 1.) Die im vorliegenden B-Planentwurf ausgewiesenen Baufenster im WA-Gebiet mit der entsprechenden Geschossigkeit, ermöglichen die Errichtung von ca. 150 - 200 WE. Nach unseren Schätzungen könnten in den nächsten 10 Jahren allein mit den aktuell auftretenden Investoren und Ausschreibungen etwa 1.100 WE im Geschosswohnungsbau und etwa 600 WE im Einfamilienhausbau entstehen. Das reicht von Projekten in integrierten Lagen (Bergstr. / W.-Külz-Str.) bis hin zu Projekten am Stadtrand (Krafftahnerkasernen). Demgegenüber steht aber eine nur sehr mäßige Einwohnerentwicklung, die je nach Optimismus bei der Annahme der Zuzugszahlen eine statistische Seitwärtsbewegung oder ein leichtes Wachstum vor dem späteren Rückgang der Einwohnerzahlen erkennen lässt. Sollten die derzeitigen Investorenvorhaben vollumfänglich realisiert werden, wird selbst bei wachsendem Zuzug wieder struktureller Leerstand in Rathenow in Größenordnungen entstehen. Ungesteuert könnte der Leerstand auch an zentralen Lagen in der Innenstadt entstehen und neue städtebauliche Missstände hervorrufen. Vor diesem Hintergrund möchten wir dringend darauf hinweisen, Prioritäten bei der Entwicklung der Baulandpotenziale zu setzen. Nicht jede innerstädtische Fläche muss sofort mit der maximal möglichen Dichte baulich entwickelt werden.

Ein wohnungspolitisches Konzept könnte dabei hilfreich sein. Uns ist sehr wohl bewusst, dass ein gutes neues Angebot auch zu neuen Nachfragen führen kann. Insofern könnte bei einer schrittweisen Umsetzung der Investitionsvorhaben nach Prioritäten, Qualitäten und Quantitäten gestaffelt, ein Nutzen für die Stadt entstehen. Ein zügelloses Wettrennen mit dem wahllosen auf den Markt werfen, von viel zu vielen Wohneinheiten, kann jedoch im Rathenower Wohnungsmarkt Schaden anrichten, dessen Auswirkungen auch auf die Stadt zurückfallen. Das Vorhaben B-Plan „Wohnpark am Körgraben“ kann positiv zur Belebung der Stadt beitragen, allerdings NICHT in der derzeit geplanten Größenordnung. Aus unserer Sicht wären etwa 50 WE in Form von 10 Stadtvillen verträglich. Damit würde ein sehr nachgefragtes Wohnungsangebot im höheren Preissegment, u.U. sogar Eigentumsfähig, entstehen.

- 2.) Der Körgrabenpark als großflächiger innerstädtischer Grünzug erfüllt wichtige stadtklimatische Funktionen für das Stadtzentrum. So dient er als Wärmesenke und Frischluftschneise für die Bewohner Rathenows. Auch zur Bewältigung von Starkregenereignissen kann der Park beitragen. In diesen Funktionen ist der Körgrabenpark zu stärken. Insofern ist grundsätzlich die Frage zu stellen, ob die Entwicklung der B-Planfläche als Wohnbaufläche überhaupt vordringliche Priorität hat. Wenn das so sein sollte, muss der Eingriff, den eine solche bauliche Wiedernutzung darstellt, mit geeigneten planerischen Mitteln so gering wie möglich gehalten werden:
  - a. Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 3 festsetzen. Die Umgebungsbebauung reicht von zweigeschossigen Stadtvillen über Reihenhäuser bis zu viergeschossigen Wohnblocks – um eine Abstufung zum Park hin zu erreichen, sollte man sich nicht an den höchsten Gebäuden der Umgebung orientieren. So fügen sich die Neubauten besser in den Grünraum des Parks ein.

- b. Die Flachdächer der Neubauten zwingend als Gründächer festsetzen und ggf. auch noch Fassadenbegrünungen vorsehen. Die Verkehrsflächen mit möglichst vielen Bäumen sowie wasserdurchlässigem Belag ausstatten. Das hilft den Verlust an kleinklimatischen Funktionen des Körgrabenparks durch die Neubebauung zu reduzieren.
- c. Die Baufelder kleiner, mit größeren Zwischenräumen zueinander festsetzen, damit der Gebäudetyp Stadtvilla entsteht und nicht ein Mietblock mit 24 WE. Eine solche lockere Gebäudeumrahmung des Körgrabenparks lässt einen besseren Luftaustausch zwischen Park und umgebender Innenstadt zu.
- d. Die neuen Fußwegeverbindungen zwischen der Geschwister-Schollstraße / Puschkinstraße und dem Körgrabenpark sind ein großer Gewinn. Sie sollten jedoch auch von ausreichend öffentlichem Grün umrahmt sein, damit sie auch als Zugang zum Park wahrgenommen werden. Das wertet die Grünfläche auf und schafft zugleich etwas mehr Abstand zwischen Weg und Neubauwohnung, was der Ruhe der Bewohner der Neubauten zuträglich ist. Momentan geplant führen sie streckenweise quer über den Parkplatz und quetschen sich zwischen zwei Wohnblocks durch.
- e. Eine Verringerung der Baumasse insgesamt kann eine Reduzierung der notwendigen Verkehrsflächen / Erschließungsflächen ermöglichen, was zur Vergrößerung von Grünflächen genutzt werden kann. So könnte der Streifen Grünfläche am Körgrabenweg noch verbreitert werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern persönlich zur Verfügung.

.....