

Bauamt Rathenow  
Herrn Remus (Amtsleiter)  
Berliner Str. 15  
14712 Rathenow

30. Juni 2022

**Betreff: Fragen und Bedenken / Einwände zum Bauvorhaben Plan Nr. 076 „Wohnpark am Körgraben“**

*Alle Bürger haben die Möglichkeit, Einsicht zu nehmen und innerhalb der Auslegungsfrist ihre Bedenken und Anregungen schriftlich beim Bauamt einzureichen. Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordneten der Stadt Rathenow am 27.04.2022 der Beschluss mit Nr. 031/22 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.*

Sehr geehrter Herr Remus,

zunächst einmal möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir erfreut sind darüber, dass das Grundstück am Körgraben nun entsprechend bewirtschaftet und bebaut werden soll.

Nicht erfreut sind wir über das, was für dieses Grundstück als Bauvorhaben vom Ingenieur- und Planungsbüro ... geplant wurde.

Doch sehr verwundert waren wir über die massiven Baumfällungen, die im Januar und Februar dieses Jahres in einem rasanten Tempo durchgeführt worden sind. Wir haben uns schon gefragt, ob dafür alle notwendigen Genehmigungen eingeholt und entsprechend geltende Bestimmungen hier eingehalten wurden.

Wo genau und in welchem Umfang wird es Ersatzpflanzungen geben?

Wann werden die Abbruchmaterialien der alten Feuerwehr Ruine beseitigt?

Ein weiterer großer Baum wurde beim Abriss gefällt und liegt nun auf den Abbruchmaterialien.

Wir haben sogar die Vermutung, dass das alte Asbestdach immer noch in Tüten vom Gartenzaun in dem heißen Klima, das seit Wochen anhält, schmort.

Das vom Ingenieur- und Planungsbüro ... am 23. Mai 2022 vorgestellte Bebauungsprojekt mit insgesamt 8 Wohnblöcken mit jeweils 4 Geschossen fügt sich mit Verlaub, in keiner Weise in die bereits vorhandene Bebauung ein.

In der Puschkinstraße befinden sich bereits seit über 20 Jahren 16 Reihenhäuser mit kleinem Gartengrundstück, Richtung Körgraben.

Herr !... hat nun vom Planungsbüro ... , Vier-Geschosser planen lassen, die den vor über 20 Jahren dort gebauten Reihenhäusern, unmittelbar vor den Gartenzaun gesetzt werden sollen.

**Inwiefern fügt sich dieses Bauvorhaben in die bereits vorhandene Bebauung ein?**

Seite 12 Abschnitt: 5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gebietes finden keine speziellen Differenzierungen in Bezug auf die mögliche Bebauungsdichte und die Bebauungsart durch weitere Festsetzungen statt.

**Warum finden hier keine Differenzierungen statt?**

Seite 13 I Abschnitt: 5.2.2 Geschossanzahl

[... Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale

Traufhöhe von 43,00 m üNN festgesetzt. Es sind somit Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen von ca. 13,5 m möglich. Das Plangebiet ist nur sehr gering topografisch bewegt, so dass keine differenzierte Festsetzung im Geltungsbereich erforderlich ist....]

„Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der Nachbarschaft“ - **Warum finden hier keine Differenzierungen statt?**

**Die aktuelle Bestandshöhe bzw. Geschossanzahl der dort bereits vor über 20 Jahren gebauten Reihenhäuser beträgt 2 Geschosse. Wie kommt man nun zu dem Schluss, dass dort Viergeschossblöcke direkt vor unserem Gartenzaun, gut reinpassen?**

#### Seite 14 Abschnitt Grünflächen

Im Osten werden Flächen im Übergang zur benachbarten Wohnbebauung als private Grünflächen festgesetzt. Hier sollen Laubbäume gepflanzt werden, die zur Objekteingrünung beitragen.

Uns ist es wichtig, dass der private Weg vorm Grundstück (1m) klar gekennzeichnet ist, in welcher Form auch immer.

Wie wollen Sie sicherstellen, dass die neuen Anwohner „nicht auf die Idee kommen“ auf den im Osten von Ihnen gestalteten Grünflächen rumzutampeln und auf den Privatgrundstücken (1m Weg) insbesondere vor den Grundstücken 283, 282 langlaufen, um dann dort den privaten Weg / Durchgang (Gemeinschafts)grundstücks Flurstück 301 zu nutzen „um ins Stadtzentrum abzukürzen“.

Es sollte des Weiteren für ... Anwohner und Eigentümer die Möglichkeit geben, mit dem Auto an ... Gartenzaun zu gelangen. Es kann nicht sein, dass alles was im Garten benötigt wird zukünftig durch das Wohnhaus getragen wird. Es sollte ein Weg / eine Straße (begrünt / Rasengitter o.ä.) dort langführen.

Wichtig allerdings auch die Pflanzung von Bäumen in diesem Bereich, als „Abgrenzung und Sichtschutz“.

#### Seite 15: Abschnitt 9. 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.

Thema Immissionsschutz: Am 23. Mai 2022 konnte noch nicht gesagt werden, wie die Neubauten beheizt werden sollen.

*Rechtzeitig sollten sich Bauherrinnen und Bauherren und alle mit dem Bau und seiner Planung Befassten auch über das erhebliche Störpotential von geplanten haustechnischen Anlagen, wie Lüftungsgeräte, Luft-WärmePumpen, Klimageräte, Mini-Blockheizkraftwerke usw. informieren, welche nach Baufertigstellung gerade in ruhigen Wohngebieten Lärmprobleme bereiten können.*

→ Auch hier wäre es schön, dies zum einen zu Bedenken zum anderen auch zu informieren.

#### Abschließend:

Mit dem Bau von 8 Blöcken mit jeweils 4-Geschossen sind wir als Anwohner und Eigentümer nicht einverstanden.

**Die Bitte an den Investor und das Planungsbüro - Ihr Bauvorhaben auch ernsthaft an die bereits vorhandenen Gegebenheiten anzupassen!**

Wir möchten gern darauf hinweisen, dass auch zahlreiche andere Investoren / Bauherren, es geschafft haben, in Rathenow, in der Stadt, mit 2-Geschossen wirtschaftlich zu bauen und ohne einen Quadratmeterpreis von mind. 10,50 € / m<sup>2</sup> aufzurufen.

In den Herbst und Wintermonaten, wenn die Sonne tief steht, wird es keinen Sonneneinfall mehr auf ... Grundstücken geben. Die Sonne wird in diesen Monaten bereits am frühen Nachmittag komplett hinter diesen Blöcken verschwinden. Wir vermuten das wurde auch überhaupt nicht bedacht.

Alle vorgenannten Einwände führen zu einer Minderung der Wohnqualität und des Wertes ... Grundstücks.

Wir freuen uns auf eine zeitnahe Beantwortung der Fragen und Stellungnahmen zu den Sachverhalten.

Vielen Dank.

Freundliche Grüße