

# Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan Nr. 010 der Stadt  
Rathenow für das Gebiet  
"Gewerbegebiet Semliner Straße"  
("Lange Pannen I")

---

Verfasser:

REPLANUM GbR  
Ingenieurbüro für Regionalplanung und Umweltberatung  
Mühlendamm 4

14712 Rathenow

## 1. Allgemeines

### 1.1. Veranlassung

Der Auftraggeber hat das Gelände, im folgenden Planungsgebiet (PG) genannt, käuflich erworben und beabsichtigt, auf diesem Gelände ein Gewerbegebiet zu errichten. Zu diesem Zweck wurde bereits 1992 ein B-Plan erarbeitet, welcher durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.93, im Rahmen des Abwägungsverfahrens, zur nochmaligen Überarbeitung zurückgewiesen wurde.

Die Firma REPLANUM erhielt den Auftrag diesen B-Plan zu überarbeiten und bis zur Genehmigungsreife zu bringen.

### 1.2. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des B-Planes ist der Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 22.09.1991, welcher gemäß § 2 BauGB für das Gewerbegebiet Rathenow Nord die Aufstellung des B-Planes Nr. 010 "Lange Pannen" beschlossen hat. Entsprechend § 8, Abs. 4 BauGB handelt es sich um einen vorzeitigen B-Plan. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus dem Kartenteil ersichtlich. Sie sind deckungsgleich mit dem Flurstück 18/274 und wurden im vorliegenden Plan übernommen.

### 1.3. Rechtsvorschriften

Für die Ausarbeitung des B-Planes und die Durchführung des Verfahrens sind folgende Rechtsvorschriften zutreffend:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
- die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23.01.1980
- die Verordnung über die Ausarbeitung der B-Pläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 07.06.1994

### 1.4. Rechtsstellung des B-Planes

Der B-Plan ist Bestandteil der Bauleitplanung und ist aus dem FNP zu entwickeln. Liegt noch kein genehmigter FNP vor, so kann entsprechend § 8, Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt werden. Dieser Fall trifft auf den vorliegenden Fall zu. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung. Die Kommune beschließt gem. § 10 BauGB den B-Plan als Satzung.

### 1.5. Inhalt des B-Planes

Für den vorliegenden B-Plan treffen lt. § 9 BauGB folgende Festsetzungen zu:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücke
- die Verkehrsflächen

- die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- das Pflanzgebot für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- die Pflanzbindung und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 1.6. Lage im Raum

Bei dem PG handelt es sich um folgendes Flurstück:

Gemarkung Rathenow

Flur 18

Flurstück 274

Größe: 64.064 m<sup>2</sup>

Das Flurstück liegt am nordöstlichen Stadtrand von Rathenow und wird

- im Westen von der Semliner Straße
- im Süden von einem Kasernengelände der GUS- Truppen (z.Z. ungenutzt) und
- im Osten und Norden von einem Waldgebiet begrenzt

Das Gebiet wird unter der Flurbezeichnung "Lange Pannen" geführt.

### 1.7. Nutzungsverhältnisse

Die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse stimmen nicht mehr mit den im Liegenschaftskataster aufgeführten Nutzungsverhältnissen überein. Lt. Flurstücks- und Eigentumsnachweis ergeben sich für o.g. Flurstück folgende Nutzungsverhältnisse:

22.364 m <sup>2</sup>	Betriebsfläche (Halde; Schutt)
26.700 m <sup>2</sup>	Ackerland
<u>15.000 m<sup>2</sup></u>	<u>Mischwald</u>
64.064 m <sup>2</sup>	Fläche insgesamt

Nachweisbar sind tatsächlich die

15.000 m<sup>2</sup> Mischwald, mit gestuften Eichenmischwald bestückt

26.700 m<sup>2</sup> Ackerland, z.Z. Ackerbrache und Ruderalfläche

22.364 m<sup>2</sup> Schutthalde sind weitgehend als Nadelwald (Kiefernforst unterschiedlicher Ausprägung) aufgeforstet.

### 1.8. Sonstige Nutzung

Das Flurstück wird in seiner gesamten Breite von einer 15 kV Freileitung überquert. Etwa 80 m östlich des PG beginnt die Grundwasserschutzzone III für das Wasserwerk Rathenow.

Ein Teil des Gebietes war bis 1994 Bestandteil des LSG Westhavelland und wurde bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der Maßgabe, den vorhandenen Eichenmischwald als LB festzusetzen, entlassen.

### 1.9. Baugrundverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine fast ebene Fläche. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 28,2 und 28,8 m über NN, d.h. Höhenunterschiede von < 1m auf einer Entfernung von 300 m.

Geologisch handelt es sich um eine pleistozäne Talsandfläche mit geringfügigen Dünensandauflagerungen. Das anstehende Material verfügt über eine Mächtigkeit von >10 m. Es kann als Mittelsandfraktion eingestuft werden, wobei die Dünensandauflagen bereits als Feinsand mit einer geringen Lagerungsdichte bewertet werden können.

Der Grundwasserstand bewegt sich lt. Auskunft des LUA Brandenburg, zwischen 25,25 und 26,92 m über NN, wobei 26,01 m über NN als Mittelwert angenommen werden kann. Das bedeutet einen Flurabstand von durchschnittlich 2 m.

### 1.10. Planerische Vorgaben

Im Entwurf des FNP der Stadt Rathenow ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Rathenow Nord, welches die gesamten ehemaligen GUS-Flächen des Tanklagers westlich der Semliner Straße einschließt.

## 2. Geplante bauliche Nutzung

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist eine Nutzung als Gewerbegebiet geplant, d.h. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude. Nähere Angaben können zum Zeitpunkt der Planung noch nicht gemacht werden. Die Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbe ist nicht vorgesehen.

### 2.2. Umfang der baulichen Nutzung

Die geplanten Flächennutzungsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

- Flächen für die gewerbliche Nutzung	41.200 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Erschließung	3.965 m <sup>2</sup>
- Flächen für den Naturschutz/Landschaftspflege	<u>18.899 m<sup>2</sup></u>
	64.064 m <sup>2</sup>

Die Gewerbefläche wird in 2 voneinander unabhängige Parzellen unterteilt.

1. Da noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen bestehen, werden die möglichen überbaubaren Flächen als Baufenster ausgewiesen. Die erforderlichen Mindestabstände, wie:

- Abstand zur Kreisstraße bei Hochbauten	20 m
- Abstand zu Wald oder sonstigen Gehölzen bei Hochbauten	6 m
bei sonstigen versiegelten Flächen	3 m
- Grenzabstand von Grundstück zu Grundstück	3 m

sind bereits eingearbeitet und als Baugrenze dargestellt.

2. In der weiteren Gestaltung ist eine nochmalige Unterteilung in 8 Einzelgrundstücke vorgesehen, aber nicht rechtsverbindlich. Falls eine andere Grundstücksaufteilung erfolgt, bleiben die unter 1. genannten Mindestabstände verbindlich. Eine Überschreitung der GRZ von max. 0,8 ist nicht statthaft.

Die Flächen für die Erschließung beinhalten:

- die Erschließungsstraße selbst,
- Flächen für ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und
- Stellplätze für die Abfallwirtschaft.

Die Flächen für den Naturschutz/Landschaftspflege umfassen den zu erhaltenden Waldbestand.

### **2.3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Rahmen der gewerblichen Nutzung, wie Parkflächen, Garagen u.ä. sind möglich.

### **2.4. Ausnahmen**

Es besteht die Möglichkeit, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, zu errichten. Sie sind in Grundfläche und Baumasse den Gewerbebauten unterzuordnen.

### **2.5. Erschließung**

Für die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes sind folgende Erschließungsmaßnahmen erforderlich:

- verkehrstechnische Erschließung
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Elektroenergieversorgung
- Gasversorgung
- Fernsprechananschluß
- Abfallentsorgung

Für die verkehrstechnische Erschließung ist eine Erschließungsstraße geplant. Für die VEA sind beiderseitig der Erschließungsstraße entsprechende Freiräume vorbehalten. Sie sind mit Geh- und Leitungsrechten belegt und werden nach Abschluß der Erschließungsarbeiten mit Gehwegen überbaut.

#### **2.5.1. Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch eine Anliegerstraße nach EAE 85. Im Bereich der Parzelle 6 ist eine Wendeschleife (D=25 m) vorgesehen. Der Anschluß an die Kreisstraße Ra VI (Rathenow-Semlin) erfolgt nach der RAS- K1, als rechtwinklige Einmündung. Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtverwaltung Rathenow wird eine Ausbavereinbarung abgeschlossen.

#### **2.5.2. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow. Der nächstgelegene Anschlußpunkt befindet sich etwa 300 m außerhalb des PG in unmittelbarer Nähe des Wohnblocks der ehemaligen GUS- Streitkräfte. Zur Erschließung des PG wird die vorhandene Druckleitung (DN 200) weitergeführt. Die innerhalb des PG erfolgt durch eine Druckleitung parallel zur Anliegerstraße. Die Druckleitung im PG wird gleichzeitig für die Bereitstellung von Löschwasser zur ersten Brandbekämpfung genutzt. Es werden 2 Hydranten entsprechend DVGW Arbeitsblatt 331 eingebaut. Zur vollen Absicherung der geforderten Löschwassermenge (96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 3 Stunden) werden zusätzlich 2 Löschwasserbrunnen mit der vollen Leistungsfähigkeit niedergebracht. Zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasser- und Abwasserverband wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

### **2.5.3. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Abwassernetz des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow. Die Aufnahme im PG erfolgt über eine Sammelleitung (DN 200) bis zum Pumpwerk und eine Weiterleitung mittels Abwasserdruckleitung (DN 100) an die Übergabestelle (Semliner/Ecke Breitscheidstraße). Es erfolgt eine gemeinsame Verlegung von Wasser- und Abwasserleitung in einem Rohrgraben.

Zwischen dem Erschließungsträger und Wasser- und Abwasserverband wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im PG durch geeignete Maßnahmen (Sickerrohre, Sickerschächte und Sickerbecken) vor Ort versickert.

Kontaminiertes Abwasser ist nicht in das öffentliche Abwassersystem einzuleiten oder zu versickern. Es ist getrennt zu sammeln und zu entsorgen.

### **2.5.4. Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine Trafostation mit Mittelspannungsanschluß, sowie eine Niederspannungserschließung im PG. Die Verfahrensweise ist mit der MEVAG in einer gesonderten Vereinbarung zu regeln. Die z.Z. im PG vorhandene 15 kV- Freileitung wird bei Bedarf als Erdkabel verlegt.

### **2.5.5. Gasversorgung**

Eine Versorgung des PG Mit Erdgas ist vorgesehen. Mit der EMB sind dazu vom Erschließungsträger entsprechende Verträge abzuschließen.

### **2.5.5. Fernsprechananschluß**

Mit dem Medienträger sind durch den Erschließungsträger entsprechende Verträge abzuschließen.

### **2.5.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abschluß von Einzelverträgen der Gewerbebetriebe mit der AWU. Für eventuell zu errichtende Wohnhäuser ist ein zentraler Containerstellplatz vorgesehen.

## **2.6. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.6.1. Grundflächenzahl**

Maßstab der baulichen Nutzung ist die GRZ. Bei Einhaltung der Baugrenzen, sowie der Mindestabstände zu Wald und anderen Gehölzen, ergibt das bei den einzelnen Parzellen bzw. Grundstücken bei vollständiger Versiegelung folgendes Ergebnis:

	versiegelte Fläche	GRZ
Parzelle 1	8.125 m <sup>2</sup>	0,68
Parzelle 2	2.506 m <sup>2</sup>	0,70
Parzelle 3	4.415 m <sup>2</sup>	0,71
Parzelle 4	3.492 m <sup>2</sup>	0,70
Parzelle 5	2.414 m <sup>2</sup>	0,69
Parzelle 6	2.386 m <sup>2</sup>	0,70
Parzelle 7	1.707 m <sup>2</sup>	0,71
Parzelle 8	3.687 m <sup>2</sup>	0,72
Summe:	28.732 m <sup>2</sup>	

Zuzüglich einer maximalen Versiegelung bei den Erschließungsstraßen von 3.965 m<sup>2</sup> ergibt dies für das gesamte PG folgendes Ergebnis:

max. Versiegelung 32.697 m<sup>2</sup> bzw. eine GRZ von 0,51.

Die ermittelten Werte überschreiten nicht die im § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete.

Unabhängig von dieser Wertung werden aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse, d.h. die Nachbarschaft zu den Waldflächen und dem angrenzenden LSG, folgende Festsetzungen getroffen:

- Die festgesetzten GRZ sind Maximalwerte. Eine Überschreitung dieser Werte nach § 19 (3) BauNVO ist nicht statthaft.
- Bei den Ausführungsplanungen sind diese Werte nach Möglichkeit zu minimieren.
- Im Interesse einer Minimierung der Versiegelung sind Flächen für den ruhenden Verkehr mit einem Gesamtgewicht von < 3,5t mit Rasengittersteinen zu befestigen.

### 2.6.2. Geschoßflächenzahl

Die Anzahl der Vollgeschoße, sowie die GFZ haben für ein Gewerbegebiet nur eine begrenzte Bedeutung. Sie wird im vorliegenden Fall nur als Maßstab für eventuelle Wohn- und Verwaltungsbauten auf 3 Vollgeschoße festgesetzt.

Die GFZ variiert in den einzelnen Grundstücken und ist von der GRZ abhängig. Sie ist im Kartenteil festgesetzt.

Als Maßstab für Gewerbebauten wird die Trauf- und die Firsthöhe vorgegeben. Sie werden in Pkt. 3.1. nochmals festgesetzt.

### 2.6.3. Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) wird aufgrund von vorangegangenen Festsetzungen verzichtet.

Zur Bauweise erfolgt keine Festlegung. Es sind voneinander abweichende Bauweisen möglich. Sie richten sich als Bauhülle nach den Erfordernissen der Gewerbe. Einzelgebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind möglich.

## 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 3.1. Gebäudehöhe

Es sind Gebäude mittlerer Höhe nach § 2 Bauordnung zulässig.

Unabhängig von der Art der baulichen Nutzung und der vorgegebenen GFZ werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

max. Traufhöhe	10 m unabhängig von der Dachausbildung
max. Firsthöhe	15 m bei Steildächern

Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude richtet sich nach der Zweckbestimmung. Die Oberkante Fußboden des Erdgeschoß sollte jedoch nicht höher als 75 cm über OK Gelände liegen. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei Wohngebäuden zulässig.

### **3.2. Dachausbildung**

Es werden keine Beschränkungen bei der Dachausbildung vorgenommen. Es sind Gebäude mit Flach- und Satteldachausbildung möglich. Es sind alle Arten von Eindeckungen vorgesehen.

### **3.3. Fassadengestaltung**

Es sind gemischte Fassaden, wie

- Putz- und Klinkerfassaden,
- Metall- und Kunststoffverkleidungen oder
- Außenwandplatten möglich.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den Fassaden von Gebäuden, 3m über Gebäudeoberkante bei Flachdächern zulässig. Mit Rücksicht auf das benachbarte LSG ist bei der farblichen Fassadengestaltung auf weiß und die Komplementärfarben gelb, rot und braun zurückzugreifen. Blau ist als dominierende Farbe nicht zu verwenden.

### **3.4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holz- oder Drahtzäune mit einer Sockelmauer bis 0,3 m und einer Gesamthöhe bis 1,8 m zulässig. An den bezeichneten Stellen hat eine Hinterpflanzung mit Sträuchern oder Hecken zu erfolgen.

### **3.5. Sonstiges**

Eine Absenkung des Grundwasserstandes, auch in der Bauphase, ist zur Vermeidung eines Absenkungstrichters nicht statthaft, um die im ehemaligen Tanklager vorhandenen ortsfesten Kontaminationsherde nicht zu destabilisieren.

## **4. Grüngestaltung**

Für die Grüngestaltung wurde als Fachplan des NS/LP lt. §7 BbgNatschG ein eigenständiger GOP erarbeitet. Der vorliegende GOP ist Bestandteil dieses B- Planes. Folgende Empfehlungen werden als Festsetzung übernommen:

- Der vorhandene Eichenmischwald ist aus der Bebauung auszuklammern und nach § 24 BbgNatschG als geschützter Landschaftsbestandteil auszuweisen. (Beschluß als Satzung im B-Planverfahren)
- Für die in Anspruch genommene Waldfläche ist nach § 14 BbgNatschG als Ersatzmaßnahme die Erstaufforstung von 1,67 ha Laubwald einschließlich fünfjähriger Nachsorge durchzuführen. 10% der Fläche sind als naturnaher Biotop auszubilden. Einzelheiten sind zwischen dem Investor und der Stadtverwaltung in einem Durchführungsvertrag zu fixieren.

- Die im GOP ausgewiesene Vegetation ist zu erhalten und vor allem in der Bauphase nach DIN 18920 zu schützen.
- Bei der baulichen Nutzung sind folgende Mindestabstände einzuhalten
  - Gebäude zur Waldkante 6m
  - versiegelte Flächen zur Waldkante 3m
- Art und Umfang von Gestaltungsmaßnahmen sind dem GOP zu entnehmen.
- Es ist auf einheimische Sträucher lt. Pflanzliste zurückzugreifen.

Die übrigen Empfehlungen sind bereits bei den einzelnen Sachgebieten im vorangegangenen Textteil genannt worden.