

STADT RATHENOW

Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. 013

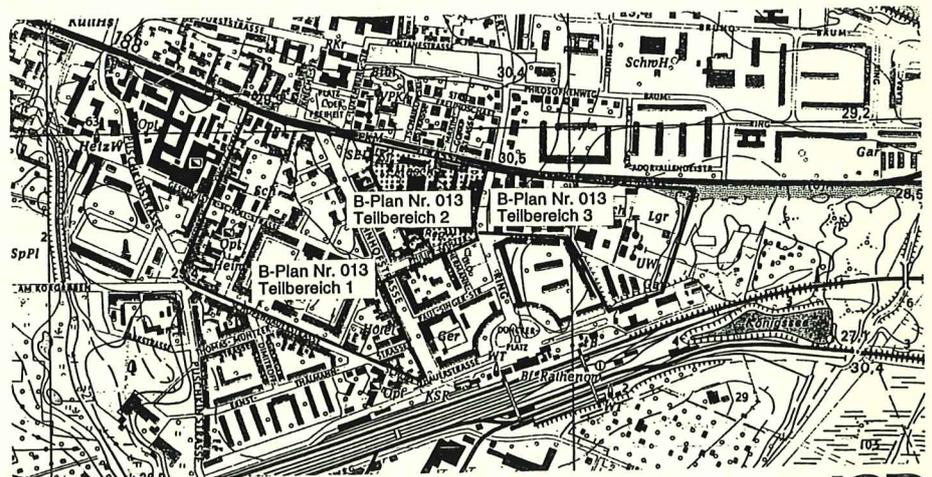
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
Teilbereich 2:
Südlich der Berliner Straße"

in Rathenow

Begründung

Teil A Begründung zu zeichnerischen und
textlichen Festsetzungen

Teil B Grünordnungsplan



Institut für Stadt- und Regionalplanung Rathenow

ISR

STADT RATHENOW

Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. 013

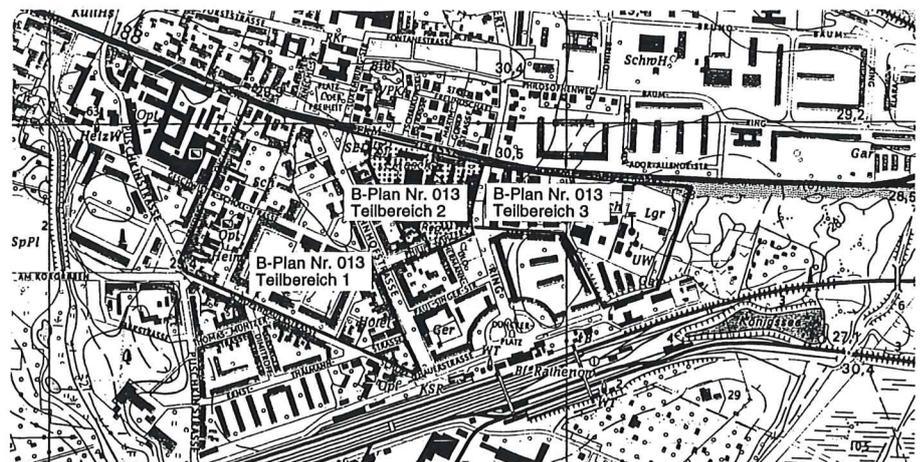
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
Teilbereich 2:
Südlich der Berliner Straße"

in Rathenow

Begründung

Teil A Begründung zu zeichnerischen und
textlichen Festsetzungen

Teil B Grünordnungsplan



Bebauungsplan Nr. 013 „Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße“

Stadt Rathenow

Teil A: Begründung von Planung und Festsetzungen
(Teil B: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan - Auszug für Teilbereich 2,
Begründung der grünordnerischen Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft)

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1.	Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
2.	Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans	7
3.	Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen	8
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
5.	Zustand von Natur und Landschaft	10
6.	Planungskonzept	11
7.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	12
8.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
9.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	13
10.	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	14
11.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
12.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	14
13.	Der Stadt Rathenow voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	15
14.	Zahlen und Daten	15
15.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
15.1	Art der baulichen Nutzung	16
15.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
15.3	Maß der baulichen Nutzung	16
15.4	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	17
15.5	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen	17
15.6	Bauweise, abweichend (a)	18
15.7	Stellung der baulichen Anlagen	18
15.8	Nebenanlagen	18
15.9	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	18
15.10	Immissionsschutz an der Berliner Straße (B 188) und am Friedrich-Ebert-Ring	19
15.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
15.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20
15.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	20
15.14	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	20
15.15	Erhaltung von Nist- und Ruheplätzen geschützter Vogelarten	20
16.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	21
16.1	Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe der Traufe und des Firstes	21
16.2	Zulässige Farbtöne	21
16.3	Fassaden - Materialien und Farben	21
16.4	Dächer	22
16.5	Garagen	22
16.6	Überdachte Stellplätze	22
16.7	Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter	22
16.8	Stützmauern	23
16.9	Nicht überbaute Grundstücksflächen	23
16.10	Einfriedungen	23
17.	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	25
	Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung	27

Bebauungsplan Nr. 013 „Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße“ in Rathenow

Stadt Rathenow
Landkreis Havelland

Teil A: Begründung von Planung und Festsetzungen
(§ 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

1. Übersicht über das Aufstellungsverfahren und die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In ihren Sitzungen am 11. Dezember 1991 und 14. April 1993 hat die Stadtverordnetenversammlung Rathenow beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" aufzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären, um die Grundzüge und Ziele für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung in einem wichtigen innenstadtnahen und von unterschiedlichen Nutzungen vielfältig geprägten Teil der Stadt erörtern und festlegen zu können.

Wegen der Vielzahl der städtebaulichen Aufgabenstellungen in dem innenstadtnahen Bereich südlich der Berliner Straße/Bammer Landstraße zwischen Friedrich-Engels-Straße im Westen und dem Waldrand am Umspannwerk im Osten und wegen des verhältnismäßig großen räumlichen Geltungsbereichs hat die Stadtverordnetenversammlung gleichzeitig beschlossen, das Plangebiet in drei Teilbereiche aufzuteilen, die einzelnen Aufstellungsverfahren jedoch parallel durchzuführen.

Die Stadt Rathenow hat ihre Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle, dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung/Projektplanung, Referat 4, unter Angabe ihrer allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB mitgeteilt und angefragt, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung hat der Stadt Rathenow mit Verfügung vom 31. März 1993; R4-I-4.5/2/254 mitgeteilt, daß Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans nicht bestehen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in Ihren Stellungnahmen vom 21. März 1995, 20. August 1996, 07. November 1996 und 23. Juni 1998 bestätigt, daß Grundsätze und Ziele der Regionalplanung den Planungen der Stadt nicht entgegenstehen.

Zusätzlich hat die Stadt Rathenow vorab den Landkreis Havelland als Träger öffentlicher Belange über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, unterrichtet.

Durch die Klärung von städtebaulichen Einzelfragen für die drei Teilbereiche des Bebauungsplans und notwendige Abstimmungen hat sich entgegen der ursprünglichen Absicht, die Aufstellungsverfahren für die Teilbereiche parallel aufzustellen, eine zeitliche Verschiebung der einzelnen Verfahrensabläufe ergeben. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist allerdings noch für alle drei Teilbereiche am 23. März 1994 nacheinander durchgeführt worden.

In der Bürgerversammlung sind den Bürgern zunächst das Beteiligungsverfahren und dann die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die für die vorgesehene Bebauung und sonstige Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen verfolgt werden, die Grundzüge der städtebaulichen Gestaltung des Gebiets und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erläutert worden.

Zum Teilbereich 2 erörterten die Bürger mit den Mitarbeitern des Baudezernats folgende Themen:

- städtebauliche und verkehrliche Umgestaltung des Kreuzungspunktes Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring;
- städtebauliche und bauliche Neuordnung der bisher gewerblich genutzten Grundstücke am Friedrich-Ebert-Ring und an der Ferdinand-Lassalle-Straße;
- Erneuerung der von den GUS-Streitkräften ehemals genutzten Gebäude an der Berliner Straße und ihre künftige Nutzung;
- Einrichtung einer Diakoniestation an der Berliner Straße und rückwärtige bauliche Ergänzung des Gebäudes für ein Treppenhaus;
- Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung an Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße durch Gebäude mit gewerblicher und Wohnnutzung;
- Abgrenzung der Grundstücke am Blockrand zu den dahinter liegenden Grundstücken im Blockinnenraum;
- Untersuchung des ehemaligen Fabrikgeländes auf mögliche Kontaminierung des Bodens;
- bauliche Nutzung des von den Gebäuden an der Berliner Straße (B 188), dem Friedrich-Ebert-Ring, der Ferdinand-Lassalle-Straße und der Bahnhofstraße gebildeten Blockinnenraums nach einem Abbruch der Gebäude der ehemaligen Landmaschinenfabrik;
- bauliche Ergänzung der im Blockinnenbereich bereits vorhandenen das Wohnen nicht störenden Betriebe und Neuordnung der Flächen für Stellplätze und Garagen;
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen für eine stadtbildprägende Neubebauung an Berliner Straße (B 188), Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße sowie für eine neue Bebauung im Blockinneren;
- Gewährung eines Bonus bei Unterbringung von Einstellplätzen unter oder in den Gebäuden;
- Berücksichtigung der Absicht, am Friedrich-Ebert-Ring eine Tankstelle zu bauen.

Zwischen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB lag ein verhältnismäßig großer Zeitraum. Er war notwendig, um in der Zwischenzeit erkennbar gewordene unterschiedliche Nutzungsansprüche, insbesondere in dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Teil im Blockinnenraum, aufeinander abzustimmen.

Da es bei der Erarbeitung des Planungskonzepts unvermeidlich war, von Annahmen und noch nicht abgestimmten Zielsetzungen auszugehen, erhoffte sich die Stadt Rathenow von der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise auf notwendige Korrekturen der bislang vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Nach dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungskonzept kann es erforderlich sein, zur Neuordnung der städtebaulichen Verhältnisse erheblich in bestehende Grundstücksverhältnisse einzugreifen. Eingriffe können die unterschiedlich tiefen Grundstücke an der Berliner Straße und die Abgrenzung der Grundstücke an der Ferdinand-Lassalle-Straße betreffen. Die Stadt Rathenow hält es für erforderlich, während des weiteren Verfahrens Einzelgespräche mit Grundstückseigentümern zu führen, um ihnen die Planung und ihre möglichen Auswirkungen eingehend zu erläutern, die Absichten der Grundstückseigentümer kennenzulernen und zu vermeiden, daß mehr als unbedingt erforderlich in bestehende Nutzungs-, Miet- und Eigentumsverhältnisse bei einer Neubebauung eingegriffen wird.

Die Stadt Rathenow hatte wegen des im weiteren Verfahren kritisch zu überprüfenden bisher entwickelten Planungskonzepts zunächst darauf verzichtet, die erforderlichen naturschutzrechtlichen Grundlagen für die Bewertung der bestehenden Verhältnisse, der nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe und der möglicherweise erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten. Dies ist vor der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans geschehen, allerdings nur in einem zu diesem Zeitpunkt auf die Erfordernisse der

Planung abgestimmten begrenzten Umfang. Die untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Havelland hielt es, wie die Stadt auch, für ausreichend, nur eine Biotopkartierung vorzunehmen.

Die Stadt Rathenow begründete ihre Auffassung damit, daß die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Vergangenheit weitgehend bebaut und versiegelt waren und nur zu einem untergeordneten Anteil als unbefestigte Gartenflächen genutzt wurden. Jedoch ist beabsichtigt, gleichzeitig mit der baulichen Neuordnung des Gebiets auch die grünordnerischen Verhältnisse zu verbessern. Dazu ist vorgesehen:

- eine neue Wohnbebauung auf den Flächen der ehemaligen Landmaschinenfabrik um möglich große zusammenhängende Freiflächen anzuordnen und naturnah zu gestalten und zu bepflanzen;
- bisher versiegelte Flächen zu entsiegeln, so daß die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Blockinnenraum und 0,5 in der Randzone durch die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder baulichen Nebenanlagen zusätzlich überschritten werden können und
- neu anzulegende Stellplatzanlagen und private, dem öffentlichen Bereich zugeordnete Flächen mit Bäumen zu bepflanzen.

Mit der Verwirklichung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgeschriebenen Maßnahmen können die Eingriffe der letzten Jahre in den Naturhaushalt teilweise behoben und das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets wesentlich verbessert werden.

Die Stadtverwaltung hat die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17. Februar 1995 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Von den angeschriebenen 33 Behörden und Stellen sowie 9 Nachbargemeinden haben 25 ihre Stellungnahmen abgegeben. In den den Teilbereich 3 betreffenden Stellungnahmen werden folgende, bei der weiteren Planung zu berücksichtigende Belange angesprochen:

- Prüfung der Planung auf ihre Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Anforderungen;
- Altlastenverdachtsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12. April 1995 die auf der Grundlage der vorgegebenen städtebaulichen Ziele erarbeiteten Planungsergebnisse beraten, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung, Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, beschlossen.

Die 1. öffentliche Auslegung fand vom 09. Oktober bis 13. November 1995 statt. Von den benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange erhielt die Stadt wichtige Hinweise und Anregungen, die die Durchführung des Bebauungsplans betreffen. Der Planung wurde überwiegend zugestimmt. Anregungen bezogen sich auf die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der von der Stadt beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung, auf den Denkmalschutz und den Ausbau der B 188 in der Ortsdurchfahrt durch das Brandenburgische Straßenbauamt Potsdam. Der Landkreis Havelland bestätigte noch einmal, daß es ausreichend wäre, den Umfang der Untersuchungen im Grünordnungsplan im Hinblick auf die Lage des Untersuchungsgebiets im Innenstadtbereich zu reduzieren und darauf abzustimmen.

Da entsprechend der Abstimmung zwischen dem Baudezernat der Stadt Rathenow und der Unteren Naturschutzbehörde bis zu diesem Zeitpunkt eine grünordnerische Untersuchung mit einer Darstellung des Bestandes auf der Grundlage einer Biotopkartierung als ausreichend erachtet worden war, hatte die Stadt noch keine Entscheidung über die Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan getroffen, der darüber Aufschluß geben könnte, in welchem Umfang und in welcher Art Maßnahmen zum Ausgleich der vergleichsweise geringen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich sein und ob diese Eingriffe nicht bereits bei einer Bebauung und Gestaltung der Freiflächen in den ausgewiesenen Baugebieten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeglichen werden könnten.

Die Stadt hat die 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplans für den Teilbereich 2 auf der Grundlage des inzwischen erarbeiteten Grünordnungsplans vom 08. Juli bis 09. August 1996 durchgeführt, um die Belange des Naturschutzes später angemessen abwägen zu können. Dabei sind auch die in den bereits durchgeführten Verfahren geäußerten Bedenken berücksichtigt wor-

den. Der Grünordnungsplan ist Teil B dieser Begründung und hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegen.

Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mußte allerdings wiederholt werden, weil die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen zwischen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und dem Beginn der Auslegung aufgrund unterschiedlicher Termine der Bekanntmachung nicht eingehalten wurden. Außerdem waren den von der Auslegung benachrichtigten Trägern öffentlicher Belange nicht die aktuellen Planunterlagen übersandt worden. Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 30. September bis 04. November 1996 stattgefunden. Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB noch einmal beteiligt worden.

Die in den Stellungnahmen für die Durchführung des Bebauungsplans gegebenen wichtigen Hinweise sind unter Ziffer 16 dieser Begründung zusammengestellt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sollte der Klärung der unterschiedlichen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden Belange und dem Zweck dienen, im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Stadt Rathenow durch ihre gewählten Vertreter unterschiedliche Anforderungen und Belange gegeneinander und untereinander i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht abwägen zu können. Das Ergebnis dieses Klärungs- und Abwägungsprozesses, der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, war dabei unabhängig von der Zulässigkeit genehmigungspflichtiger Vorhaben zu beurteilen, weil mit den Festsetzungen im Bebauungsplan nur ein Rahmen für die Durchführung einzelner Maßnahmen vorgegeben werden soll. Ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässiges Vorhaben kann deshalb im Einzelfall unzulässig sein.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans

Durch die Vereinigung beider Teile Deutschlands und den Abzug ausländischer Streitkräfte aus dem Gebiet der ehemaligen DDR haben sich für die städtebauliche Entwicklung von Rathenow grundsätzlich neue städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Für das Untersuchungsgebiet zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes in der Alt- und Innenstadt von Rathenow ist ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet worden. Für die Altstadt, die westlich an die Innenstadt angrenzt, ist ein Sanierungsgebiet inzwischen förmlich festgelegt. Der Schwerpunktbereich zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs liegt in der Innenstadt. Im östlich angrenzenden Gebiet südlich der Berliner Straße und der Bammer Landstraße (B 188), dem Plangebiet, liegen die von den GUS-Streitkräften aufgegebene, aus dem vorigen Jahrhundert stammende Zietenkaserne, eine ehemalige Landmaschinenfabrik, mehrere kleinere Gewerbebetriebe, ein Verwaltungsgebäude mit Ingenieurbüros, aufgegebene Werkstätten, eine berufsbildende Schule, ein Umspannwerk und Garagengebäude der in den Wohngebäuden am Bahnhof Rathenow lebenden Bewohner. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" hat eine Größe von über 20 ha. Wegen der Vielzahl unterschiedlicher städtebaulicher Probleme hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan in drei Teilbereiche aufzuteilen:

- Teilbereich 1: "Bahnhofstraße"
- Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße"
- Teilbereich 3: "Südlich der Bammer Landstraße"

Lage und Bedeutung der Flächen und Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" machen es dringend erforderlich, ihre künftigen Möglichkeiten und Funktionen im gesamtstädtischen Gefüge zu klären und für diesen Teil der Stadt eine kurz-, mittel- und langfristige städtebauliche Neuordnung vorzubereiten. Die Baugrundstücke und Verkehrsflächen unterliegen aufgrund veränderter Nutzungsansprüche und der günstigen Standortbedingungen zwischen Innenstadt, Bahnhof Rathenow und Wohngebiet Rathenow-Ost einem starken Anpassungsdruck. In jedem der drei Teilbereiche sind andere, für das Gebiet charakteristische städtebauliche Hauptaufgaben zu lösen.

Im Teilbereich 1: "Bahnhofstraße" liegt die bis vor wenigen Monaten von einer Panzerbrigade genutzte Zietenkaserne, deren an der Bahnhofstraße liegende Gebäude ebenso wie die früheren Stallgebäude aus Sicht der Denkmalpflege schutz- und erhaltenswürdig sind, jedoch zum Teil als Stand- und Wartungshallen für Panzer sowohl erheblich umgebaut als auch in einem schlechten baulichen Zustand sind. Der Straßenraum der Bahnhofstraße wird durch Mannschaftsgebäude und gegenüberliegende, ursprünglich zu Wohnzwecken errichtete repräsentative Gebäude geprägt. Die Bahnhofstraße hat durch ihre alleartige Bepflanzung und Breite repräsentativen Charakter. Sie trifft an der Berliner Straße auf einen ebenfalls repräsentativen und für die gestalterische Qualität der Stadt bedeutsamen Platz und hat über diese Anbindung eine wichtige Funktion im örtlichen Verkehrsnetz.

Im Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße" liegt im Inneren des von Berliner Straße, Friedrich-Ebert-Ring, Ferdinand-Lassalle-Straße und Bahnhofstraße begrenzten Baublocks eine ehemalige Landmaschinenfabrik. Eine gewerbliche Nutzung dieses Bereichs schließt sich wegen der benachbarten Bebauung mit Wohngebäuden aus. Die neu zu bebauenden Flächen im inneren Bereich eignen sich vorrangig für eine innenstadtnahe Wohnbebauung für Alleinstehende oder Lebensgemeinschaften ohne Kinder. In der Erdgeschoßzone einer neuen Bebauung sind, insbesondere am Friedrich-Ebert-Ring, das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorstellbar.

Im Teilbereich 3: "Südlich der Bammer Landstraße" hatten bis in die jüngste Vergangenheit vorwiegend gewerbliche Nutzungen ihren Standort. Der Kreuzungsbereich von Berliner Straße/Bammer Straße und Friedrich-Ebert-Ring wird künftig noch größere Bedeutung für die innerstädtische Verkehrsführung gewinnen und gleichzeitig den Rand des Innenstadtbereichs gestalterisch prägen. Wegen der an den Teilbereich 3 südlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird sich der Nutzungswandel am östlichen Rand der Stadt in Richtung auf eine Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen vollziehen. Die nach einer städtebaulichen Neuordnung neu errichteten Gebäude sollen sowohl privaten Verwaltungseinrichtungen, freien Berufen, schulischen Einrichtungen und Einrichtungen der beruflichen Fortbildung und dem Wohnen in Mehrfamilienhäusern dienen. Wegen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden diese Wohnungen nur mittlere Wohnansprüche erfüllen können.

Für alle drei Teilbereiche gilt gemeinsam, daß sich die städtebauliche Neuordnung und der Wandel der Nutzungsstruktur nur in einem größeren Zeitraum vollziehen werden und daß es notwendig ist, am Anfang des Wandlungsprozesses ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Veränderungen zu schaffen. Dadurch soll vermieden werden, daß aufgrund von Einzelentscheidungen eine langfristige und politisch beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet erschwert oder verhindert wird.

3. **Dringende Gründe und Voraussetzungen, den Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist**

Die Stadt Rathenow führt das Verfahren zur Aufstellung des in drei Teilbereiche unterteilten Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" wegen des dringenden Erfordernisses, in einem innenstadtnahen Gebiet die bauliche und städtebauliche Umstrukturierung im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes einleiten und steuern zu können, durch, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Die städtebaulichen Ziele und Grundzüge der Planung für die östlichen, südlich von Berliner Straße und Bammer Landstraße liegenden Bereiche der Stadt werden für vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung parallel entwickelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Teilbereiche 1 bis 3 werden deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Stadt noch den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Stadt Rathenow verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 013 im Geltungsbereich des Teilbereichs 2 folgende Ziele:

- Klärung der Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung der baulichen und sonstigen Verhältnisse im Plangebiet unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, der gegenwärtig ausgeübten Nutzungen und der baulichen und sonstigen Absichten der Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter;
- Klärung der stadträumlichen Verhältnisse im Kreuzungsbereich von Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring durch Neubebauung und Umnutzung bestehender Gebäude zu gewerblichen und Wohnzwecken;
- Abgrenzung der Grundstücke in der Randzone des Baublocks gegenüber dem Blockinnenbereich zur Klärung der Möglichkeiten einer Zusammenlegung ungünstig geschnittener Grundstücksteile und Neuaufteilung für eine Neubebauung zu Wohnzwecken;
- Abgrenzung und Zusammenlegung von ungünstig geschnittenen Grundstücken im Blockinnenraum zur Verbesserung der bestehenden Nutzungsmöglichkeiten für vorhandene Wohngebäude und Beherbergungsbetriebe;
- Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung der für die Berliner Straße charakteristischen Bebauung mit villenartigen Einzelgebäuden;
- stufenweise Umnutzung der vorwiegend gewerblich genutzten Grundstücke an Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße für eine gewerbliche Nutzung und Wohnen;
- ergänzende Bebauung an Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße zur stadtgestalterischen Schließung der Straßenräume und zur Abschirmung des Blockinnenraums gegenüber Beeinträchtigungen durch Verkehr auf den stark belasteten Hauptverkehrsstraßen, Berliner Straße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring;
- Entwicklung eines Konzeptes für die Neubebauung des Blockinnenraums mit Gebäuden gehobenen innerstädtischen Wohnens für Alleinstehende oder Lebensgemeinschaften ohne Kinder;
- Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse durch deutliche Verringerung des Anteils der versiegelten Fläche an der Grundstücksfläche;
- Begrenzung möglicher Beeinträchtigungen durch zulässige gewerbliche Nutzungen;
- Einschränkung der Zulässigkeit des Verkaufs an letzte Verbraucher und von Vergnügungsstätten;
- gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung den Wohnung zugeordneter Freiflächen, Bepflanzung ebenerdiger Stellplatzflächen mit Bäumen und Berankung von Gebäuden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung von besonderem Wohngebiet (WB) für die bebauten Grundstücke an der Berliner Straße (B 188), der Ferdinand-Lassalle-Straße und im östlichen Teil des Blockinnenraums zur Erhaltung oder Wiederherstellung der für die Berliner Straße charakteristischen Bebauung aus villenartigen Einzelgebäuden oder kleinteilig gegliederten aneinander gebauten Stadthäusern und zur Ergänzung der straßenraumbildenden Bebauung;
- Ausweisung von Mischgebiet (MI) am Friedrich-Ebert-Ring zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring und eine straßenraumbildende neue Bebauung mit Büros und Wohnungen am Friedrich-Ebert-Ring;
- Abgrenzung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine 3- bis 5-geschossige neue Bebauung, vorwiegend mit Wohnungen und Räumen für private Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur stadträumlichen Umgestaltung des Kreuzungsbereichs von Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring;
- Erweiterung der im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen;
- Beschränkung der Zulässigkeit von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf Ausnahmen und die Größe von Läden auf 200 m²;

- Gliederung des besonderen Wohngebiets (WB) in 3 Teilgebiete, die sich nach der Zulässigkeit der Nutzungen, abgestimmt auf ihre Lage im Plangebiet und an Straßen unterschiedlicher Bedeutung, voneinander unterscheiden;
- Sicherung der Wohnnutzung in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses bzw. des ersten Obergeschosses;
- Begrenzung der zulässigen Emissionen für die im besonderen Wohngebiet (WB) und im Mischgebiet (MI) zulässigen Betriebe und Anlagen durch die Festsetzung von höchstens zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln;
- Ausschluß der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im besonderen Wohngebiet (WB) und Beschränkung der Zulässigkeit auf Teile des Mischgebiets (MI);
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Höchstwerten für die zulässige Höhe der Traufe und des Firstes von Gebäuden zur stadtgestalterischen Einfügung neuer Gebäude in die vorhandene stadttypische Bebauung;
- Regelung der zulässigen Bauweise, abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse und die stadtgestalterischen Zielsetzungen, als abweichende Bauweise;
- Festlegung eines gestalterischen Rahmens für die Zulässigkeit von Materialien für Außenwandflächen, die Neigung von Dächern, die Gestaltung von Nebendächern und Dachaufbauten, die Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, die Berankung von baulichen Nebenanlagen und die Gestaltung von Einfriedungen.

5. Zustand von Natur und Landschaft - Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Hinweis:

Nachdem die Stadt Rathenow sich zunächst mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Havelland darauf verständigt hatte, auf die Ausarbeitung eines vollständigen Grünordnungsplans zu verzichten, hat sich im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens gezeigt, daß als Grundlage für die Beurteilung einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und einer angemessenen Kompensation möglicher Eingriffe bei der Abwägung nicht nur eine Darstellung des Bestandes auf der Grundlage einer Biotopkartierung, sondern auch eine Konfliktanalyse und Vorschläge für grünordnerische Maßnahmen zur Verwirklichung eines die städtebauliche Planung ergänzenden grünordnerischen Konzeptes und zum Ausgleich der künftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe erforderlich sind. Vorschläge zu Art und Flächengröße durchzuführender Maßnahmen sollten abhängig von ihrem Kompensationswert und dem Ergebnis der abschließenden Eingriffsbilanzierung erarbeitet werden.

Auch wenn die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Teilbereich 2 künftig zulässige bauliche Nutzung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich keinen erheblichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzes mehr darstellen, weil die Flächen im Plangebiet in der Vergangenheit bereits weitgehend für ausgeübte Nutzungen versiegelt worden sind und eine zusätzliche Neuversiegelung kaum zu erwarten ist, sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, nachfolgender Planungen und bei Veränderungen der bestehenden Verhältnisse alle Möglichkeiten genutzt werden, Flächen zu entsiegeln, zu bepflanzen und Baumaßnahmen umweltverträglich durchzuführen. Diesen Zielen sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrenzung des Flächenanteils, der überbaut oder versiegelt werden darf, zur Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Bepflanzung und Eingrünung von Stellplätzen dienen.

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkaserne/Friedrich-Ebert-Ring" werden der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet, die zur Vermeidung, Milderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geeigneten Maßnahmen vorgeschlagen und künftig zulässige Eingriffe mit möglichen Kompensationsmaßnahmen in der Eingriffsbilanzierung gegenübergestellt, damit zur planungsrechtlichen Sicherung ihrer Verwirklichung geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden

können. Der Auszug aus dem Grünordnungsplan für den Teilbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 013 ist Teil B dieser Begründung.

6. Planungskonzept

Die Bebauung an der Südseite der Berliner Straße und dem Friedrich-Ebert-Ring ist über einen längeren Zeitraum und mit unterschiedlichen Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer entstanden. Teils dienten die Gebäude repräsentativen Wohnansprüchen und wurden als villenartige Einzelgebäude errichtet, teils mußten sie bescheideneren Ansprüchen genügen und die Voraussetzungen bieten, auf dem selben Grundstück und im selben Haus zu arbeiten und zu wohnen. Teils entstanden sie in jüngster Vergangenheit als Wohngebäude nach standortuntypischen technischen Anforderungen und stören durch ihre Erscheinung den stadtgestalterischen Zusammenhang. Das Grundstück an der Ecke Berliner Straße/Friedrich-Ebert-Ring war in früheren Jahren Ziel von Spaziergängen im Stadtgebiet und gesellschaftlichen Veranstaltungen in den Räumen und Sälen des Gasthauses und unter Linden im Freien. Die rückwärtigen Teile der Grundstücke dienten Werkstätten und sogar einer Landmaschinenfabrik und der Unterbringung von Mitarbeitern in den Obergeschossen der Nebengebäude. Die Grundstücke an der Ecke Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße dienten in den letzten Jahren ausschließlich gewerblichen Zwecken, sind mit Werkstatthallen bebaut oder dienen zum Abstellen von Fahrzeugen.

Die Nutzung im Plangebiet stellte bisher eine von unterschiedlichen Ansprüchen geprägte intensive Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung dar. Mit der Entwicklung eines Planungskonzepts soll der historischen Bedeutung der erhaltenen Bebauung und am Plangebiet vorbeiführender Straßenzüge und der städtebaulichen Bedeutung der angrenzenden Bebauung an der Ostseite der Bahnhofstraße ebenso entsprochen werden wie den städtebaulichen und stadtgestalterischen Absichten der Stadt, auf der Grundlage geänderter Nutzungsanforderungen und Nutzungsmöglichkeiten kurz-, mittel- und langfristig die Art baulicher und sonstiger Nutzung im Plangebiet neu zu regeln, Nutzungen nach ihrer Verträglichkeit einander zuzuordnen und das Maß für die bauliche Nutzung der Grundstücke einschließlich der Versiegelung der Oberflächen zu begrenzen.

Das Planungskonzept ergibt sich aus den bestehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen, der vorhandenen Bebauung und Möglichkeiten künftiger baulicher Nutzung, aus den auf das Gebiet von außen einwirkenden Anforderungen benachbarter Bebauung und den Auswirkungen des Verkehrs auf Hauptverkehrsstraßen. Das Planungskonzept soll außerdem den übergeordneten stadtentwicklungspolitischen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielen der Stadt entsprechen und sich in eine übergeordnete städtebauliche Struktur einfügen, die sich künftigen Anforderungen anzupassen vermag.

Wichtige Ausgangspunkte bei der Entwicklung des Planungskonzepts waren die städtebauliche Bedeutung der Kreuzungsbereich von Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring und die Entscheidung, planerisch die bauliche Nutzung entlang den am Plangebiet vorbeiführenden Straßen und die, abgeschirmt durch eine Blockrandbebauung, im Blockinneren entstehende künftige Wohnnutzung von einander zu trennen. Ergebnis ist der Vorschlag, die Grundstücke an der Ecke Berliner Straße/Friedrich-Ebert-Ring, korrespondierend zur beabsichtigten Bebauung an der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite, neu zu bebauen und so dem Kreuzungsbereich, entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung, ein neu gestaltetes Erscheinungsbild zu geben. Die Gebäude sollen - wie in der Vergangenheit - zurücktreten und den Straßenraum platzartig erweitern, damit auf der Fläche wieder Bäume gepflanzt und unter ihnen zum Aufenthalt im Freien Tische aufgestellt werden können. Der anschließende Straßenraum der Berliner Straße soll sich mit den Baumreihen anschließen und entweder mit bestehender Bebauung erhalten bleiben oder aber, abgestimmt auf seine besondere Lage an der Zufahrtsstraße in die Innenstadt, gehobenen gestalterischen Anforderungen entsprechend erneuert werden.

Die Bebauung am Friedrich-Ebert-Ring, der im Abschnitt südlich der Kreuzung deutlich weniger stark befahren sein wird als in seinem nördlichen Abschnitt, soll stärker auf eine gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört und sich auf das Erdgeschoß und das erste Oberge-

schoß beschränken soll, ausgerichtet sein und den Zusammenhang zu der auf der östlichen Straßenseite nach den dort vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans entstehenden neuen Bebauung und ihrer Nutzung herstellen. Damit werden den Grundstückseigentümern im Plangebiet die Voraussetzungen geboten, ihre Grundstücke wie in der Vergangenheit auch künftig gewerblich zu nutzen, allerdings eingefügt in ein übergeordnetes Nutzungskonzept.

Die Ferdinand-Lassalle-Straße ist zwischen Bahnhofstraße und Friedrich-Ebert-Ring nur in ihrem westlichen Teil beidseitig bebaut. Durch eine ergänzende Bebauung an ihrer Nordseite soll sich der durch die vorhandenen Gebäude gebildete Platzraum mit Soldatenfriedhof und Kinderspielplatz räumlich schließen.

Im entstehenden Blockinnenraum zwischen Berliner Straße und Ferdinand-Lassalle-Straße sind im westlichen Teil durch den Abbruch der ehemaligen Landmaschinenfabrik größere zusammenhängende Flächen freigelegt worden. Sie sollen mit Wohngebäuden neu bebaut werden. Die Erschließung ist über private Erschließungsflächen von der Berliner Straße und der Ferdinand-Lassalle-Straße vorgesehen. Im östlichen Teil des Blockinnenraums sind ein Beherbergungsbetrieb, der sich erweitern möchte, und Nebengebäude vorhanden. Die Erweiterung baulicher Anlagen und eine Neubebauung sind nur begrenzt möglich. Es ist nicht vorgesehen, die Gebäude am Blockrand sich in das Blockinnere erweitern zu lassen.

Abgestimmt auf die vorwiegend ausgeübte Nutzung in der Bebauung an der Berliner Straße, die beabsichtigte zukünftige Nutzung am Friedrich-Ebert-Ring, die Zuordnung unterschiedlicher vorhandener Nutzungen und die Absicht, in diesem zur Innenstadt und zum Bahnhof günstig gelegenen Gebiet möglichst viele Menschen unter verbesserten Wohnumfeldverhältnissen wohnen zu lassen, wird die nach dem Abbruch der ehemaligen Landmaschinenfabrik neu zu bebauende Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA), die übrigen vorwiegend bebauten Grundstücke als besonderes Wohngebiet (WB) und die baulich und in ihrer Nutzung umzustrukturierende Fläche am Friedrich-Ebert-Ring als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, der Anteil der Grundstücksfläche, die überbaut oder versiegelt werden darf, die zulässige Gebäudehöhe und das zulässige Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und künftiger Geschoßfläche, sind ebenfalls abgestimmt auf die vorhandene Bebauung und ihren städtebaulichen Charakter, die stadtgestalterischen Absichten der Stadt und auf die Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen und die angestrebte Wohnumfeldqualität.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Regelung des Flächenanteils, der überbaut und versiegelt werden darf, soll erreicht werden, daß ein möglichst großer Flächenanteil grünordnerisch gestaltet und bepflanzt werden kann.

7. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wird für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M) darstellen.

Die städtebaulichen Ziele und die Grundzüge der Planung für den östlichen Bereich der Stadt Rathenow sind parallel zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und dem Planungskonzept entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen deshalb weder der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil der Stadt Rathenow noch den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans entgegen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden im Bebauungsplan konkretisiert, u.a. durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet (WA), besonderem Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI).

8. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In seiner Stellungnahme vom 06. März 1995, R4-I-4.11/2/1105, stellt das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) fest:

„Der Beplanung des o.g. Standortes (Bebauungsplan Nr. 013 „Zietenkaserne/Friedrich-Ebert-Ring“) im Sinne der für die Teilbereiche 2 (ca. 2,8 ha) und 3 (ca. 6,4 ha) dargestellten Planungskonzepte stehen landesplanerische Bedenken nicht entgegen.“

In ihrer Stellungnahme vom 21. März 1995, XH-B13.5HD, teilt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der Stadt mit:

"Mit dem "Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG)" vom 13.05.1993 ist die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Regionalplänen geschaffen worden, die die Ziele und Grundsätze der Landesplanung auf der Ebene der Regionen verfeinern soll. An landesplanerischen Vorgaben ist das Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz (VorSchGLPIG) vom 06.12.1991 verbindlich.

Die Stadt Rathenow ist im Landesentwicklungsplan I des Landes Brandenburg (Entwurf vom 02.03.1994) als Mittelzentrum und im Vorentwurf des Kapitels Siedlung des Regionalplans Havelland-Fläming vom 14.12.1994 als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Premnitz ausgewiesen. Ihre Hauptaufgabe 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. Hierfür können ohne besonderen Nachweis Flächen für 4.300 WE zur Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion ausgewiesen werden.

Nach § 4 Abs. 6 des VorSchGLPIG und Plansatz 2.1.3 des Vorentwurfs des Kapitels Siedlung des Regionalplans sollen dazu vorrangig innerörtliche Siedlungsflächen genutzt werden. Nach Plansatz 2.2.2.1 ist durch eine günstige räumliche Zuordnung zu den vorhandenen zentralen Bereichen ihre Funktion als Mittelzentrum zu stärken und zu festigen.

Außerdem sollen nach § 3 Abs. 7 VorSchGLPIG und Plansatz 2.1.8 des Vorentwurfs des Regionalplans das gewachsene Ortsbild und die Einbindung in die umgebende Landschaft beachtet werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 13 ist aufgrund seiner hervorragenden Innerortslage sowie der geringen Entfernung zum Bahnhof geeignet, zentralörtliche Funktionen aufzunehmen und der Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen entgegenzuwirken. Die dargestellten Entwicklungsabsichten entsprechen den Zielen gemäß Plansätze 2.1.3 und 2.1.7 des Vorentwurfes des Kapitels Siedlung des Regionalplanes und werden ausdrücklich begrüßt."

9. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an die Berliner Straße (B 188), im Osten an den Friedrich-Ebert-Ring, im Süden an die Ferdinand-Lassalle-Straße und im Westen an den räumlichen Geltungsbereich des Teilgebiets 1 dieses Bebauungsplans.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen in der Gemarkung Rathenow, Flur 33.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft:

- im Norden : In der Südgrenze des Flurstücks 73 (Berliner Straße - B 188),
- im Osten : in der Westgrenze des Flurstücks 58 (Friedrich-Ebert-Ring),
- im Süden : in der Südgrenze des Flurstücks 3/1 (Ferdinand-Lassalle-Straße) und
- im Westen : in der Ostgrenze der Flurstücke 128; 132 bis 137, des Flurstücks 138/1; der Flurstücke 139 und 149; des Flurstücks 141/2 und des Flurstücks 120.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 33, Gemarkung Rathenow:

127; 125/1; 125/2; 123/1; 123/2; 122/2; 122/3; 121/1; 121/2; 121/4 bis 121/8; 116; 117/1; 117/2; 114; 115; 108/1; 108/2; 109; 110; 112; 113/1; 113/2; 111/3 bis 111/6; 118/1; 119; 120.

10. Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

10.1 Kleinkinderspielplätze (für Kinder bis zu 6 Jahren)

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung wird aus Gebäuden für mehr als 2 Wohnungen bestehen. Spielplätze für Kleinkinder sind bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen auf den Baugrundstücken anzulegen. Standorte für Kleinkinderspielplätze werden jedoch nicht festgesetzt.

10.2 Kinderspielplätze (für Kinder von 6 - 12 Jahren)

Spielplätze für Kinder sind in Baugebieten anzulegen, in denen Wohnnutzung zulässig ist. Die Spielplätze müssen von allen Baugrundstücken im Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können, ohne daß Hauptverkehrsstraßen überquert werden müssen.

Das Plangebiet ist etwa 2,8 ha groß. Davon sind etwa 0,9 ha als allgemeines Wohngebiet (WA), etwa 1,4 ha als besonderes Wohngebiet (WB) und etwa 0,4 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist es zulässig, im Spielplatzbereich Wohngebäude mit höchstens 26.000 m² Geschoßfläche zu errichten, tatsächlich wird die Geschoßfläche 22.000 m² voraussichtlich groß sein. Bei einem Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von mindestens 2% der zulässigen Geschoßflächen ergibt sich rechnerisch eine Flächengröße von mindestens 450, höchstens 520 m². Da Kinderspielplätze zur besseren Einfügung in die Umgebung und zur Abschirmung eingegrünt werden, ist die Fläche um etwa 50% zu vergrößern. Es ergibt sich ein Flächenbedarf von mindestens 650 m² und höchstens 800 m².

An der Geschwister-Scholl-Straße wird ein Kinderspielplatz angelegt, dessen Größe den Bedarf auch aus diesem Teilbereich des Bebauungsplans decken soll allerdings trennt die Bahnhofstraße Wohngebiet und Kinderspielplatz.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Gebiet wird von der Berliner Straße, dem Friedrich-Ebert-Ring und der Ferdinand-Lassalle-Straße erschlossen.

Zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke und zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Auf eine Umlegung kann und soll jedoch verzichtet werden. Neue Baugrundstücke können durch Grenzregelung gebildet werden.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das bisher entwickelte Versorgungskonzept für das Plangebiet ist zwar grundsätzlich auf die Gesamtkonzeption für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Rathenow abgestimmt. Da sich jedoch die Anforderungen an den Versorgungsstandard vorhandener und neuer Wohnungen und Betriebe ändern werden, sollen die Randbedingungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen grundsätzlich überprüft werden. Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat bereits einige Aufschlüsse über die tatsächlichen Verhältnisse gegeben.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Die erforderliche Neuerschließung für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Regenwasserableitung im Trennsystem kann der Zweckverband nicht übernehmen, sondern muß vom Bauherrn getragen werden. Dazu ist zwischen Bauherrn und Wasser- und Abwasserverband Rathenow ein Erschließungsvertrag für die leitungsgebundenen Anlagen abzuschließen. Ein Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich.

Die Regenwasserableitung ist in einem Leitungs- und Grabensystem zum Königsee vorgesehen. Für den Anschluß an die Regenwasser-Kanalisation ist nach Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes die Zustimmung der Betreiber des Grabensystems erforderlich.

Der Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nur bedingt gedeckt werden.

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans liegt im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Rathenow. Gebäude sind an das Heizkraftwerk anzuschließen.

Die Abfallwirtschafts-Union Rathenow GmbH weist auf die Notwendigkeit hin, bei der Abfallentsorgung das Duale System zu berücksichtigen und für die Müllentsorgung an geeigneten Plätzen Standorte für Müllbehälter vorzusehen. Grundsätzlich ist es möglich, diese Standorte auf den Flächen zuzulassen, die auch der Unterbringung von Einstellplätzen und Nebenanlagen dienen können.

13. Der Stadt Rathenow voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen oder die Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben entstehen der Stadt Rathenow durch die Aufstellung des Bebauungsplans unmittelbar keine Kosten, weil das Plangebiet an vorhandene Erschließungsstraßen mit den erforderlichen Versorgungsanlagen angrenzt und vorgesehen ist, daß die Kosten für die Neuverlegung von Erschließungsleitungen überwiegend von den Eigentümern neu zu erschließender Grundstücke zu tragen sind. Die Leitungen sind allerdings teilweise in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

14. Zahlen und Daten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Teilbereich 2		2,85 ha
1. Baugebiete		2,7 ha
– Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,92 ha	
– Besondere Wohngebiete (WB)	1,37 ha	
– Mischgebiete (MI)	0,41 ha	
2. Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen		0,15 ha
– Grünflächen		0,02 ha
Grünflächen, privat	0,02 ha	
– Verkehrsflächen		0,13 ha
Straßenverkehrsflächen, vorhanden	0,1 ha	

15. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

(siehe: Planzeichnung und § 1 Textliche Festsetzungen Ziffern 1 bis 8)

15.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA), besonderes Wohngebiet (WB) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, weil die Grundstücke im Innenraum des von der Bebauung an der Berliner Straße, am Friedrich-Ebert-Ring, an der Ferdinand-Lassalle-Straße und an der Bahnhofstraße gebildeten Blockrandes 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 Geruchsbeeinträchtigungen 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 Wohngebiete angemessenen Rahmen zu erhalten.

Besonderes Wohngebiet (WB) wird für die vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiete an der Berliner Straße (B 188) und der Ferdinand-Lassalle-Straße ausgewiesen, in denen die Wohnnutzung trotz erheblicher Vorbelastung durch Verkehrslärm erhalten und fortentwickelt werden soll und deren Charakter durch eine Nutzungsmischung geprägt ist. Um diese Absicht zu verwirklichen, ist das Baugebiet gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung. Es sind jedoch nicht alle nach § 4a Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig, um nicht nur die das Wohnen störenden Nutzungen, sondern auch eine sich daraus ergebende Konkurrenz zu Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt auszuschließen und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an dem Bedarf zur Nahversorgung der im Gebiet lebenden Anwohner auszurichten.

Als Mischgebiet (MI) werden die an den Friedrich-Ebert-Ring angrenzenden Grundstücke ausgewiesen, auf denen auch künftig eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig sein soll. Diese Grundstücke werden oder sollen künftig von Betrieben genutzt werden dürfen, die für die benachbarte Wohnbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verursachen und selbst nicht durch Verkehrslärm und Abgase unzumutbar beeinträchtigt werden. Die im Gebiet bereits ausgeübte Nutzung entspricht bereits der eines Mischgebiets (MI).

(Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

15.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung des neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets (WA) auf dem Gelände der ehemaligen Landmaschinenfabrik nördlich der Berliner Straße und südlich der Ferdinand-Lassalle-Straße besteht aus Wohngebäuden mit bis zu acht Wohnungen je Erschließungseinheit. Nach den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, Höhe der Traufe, ist es zulässig, Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß zu errichten. Nach den städtebaulichen Zielen der Stadt sollen vorrangig größere Wohnungen für Familien entstehen. Deshalb wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Erschließungseinheit auf zwölf begrenzt.

(Ziffer 2 Textliche Festsetzungen)

15.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die höchstens zulässige Gebäudehöhe, Höhe der Traufe und des Firstes, wird aus gestalterischen Gründen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, um eine

mehrgeschossige Bebauung entstehen zu lassen, die in ihrer Höhe Bezug nimmt auf das städtebauliche Gefüge, die vorhandene Bebauung und eine bisher fehlende Versorgung mit neuen Wohn- und Eigentumsformen. Insbesondere ist es Absicht der Stadt, die Forderungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und für eine Neubebauung in der Umgebung von Baudenkmalen einen Rahmen vorzugeben, der sich an der bestehenden baulichen Grundstruktur orientiert. Mit diesen aufeinander abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten verfolgt die Stadt Rathenow gleichzeitig städtebauliche, stadtplanerische, denkmalpflegerische, stadt- und landschaftsgestalterische Absichten.

(Ziffer 3 Textliche Festsetzungen)

15.4 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) in der Planzeichnung, die die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) mit 0,4 und für besondere Wohngebiete (WB) mit 0,6 angegebenen Höchstwerte nicht überschreiten, beabsichtigt die Stadt, das Maß der zulässigen Überbauung und Versiegelung auf einem für Innenstädte verhältnismäßig niedrigen, für Rathenow jedoch angemessenen Wert zu halten. Trotzdem ist, verglichen mit der bestehenden Bebauung, nach den Festsetzungen eine erhebliche zusätzliche Bebauung zulässig. 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. Damit dieser Wert in den ausgewiesenen Baugebieten nicht erreicht werden kann, wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30% überschritten werden darf. Damit 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 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, 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.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) erhält erst im Zusammenhang mit anderen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ihre planungsrechtliche und städtebauliche Bedeutung. Denn nur durch die Festsetzungen zur zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) und zur zulässigen Gebäudehöhe, höchstens zulässige Höhe der Traufe und des Firstes, wird die höchstens zulässige bauliche Dichte, das Maß der baulichen Nutzung, begrenzt. Dem Bauherrn bleibt es überlassen, ob er die durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zulässige Grundfläche insgesamt überbaut oder nur teilweise. Die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgebenden Belange werden nach Auffassung der Stadt dadurch nicht mehr berührt, weil die weiteren Festsetzungen Fehlentwicklungen verhindern. Die Erforderlichkeit der Art der getroffenen Festsetzung ergibt sich vorrangig aus der Absicht, die naturschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen, d.h. Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser eindeutig zu begrenzen, ohne gleichzeitig die bauliche Nutzung eines Grundstücks mehr als unvermeidbar einzuschränken.

(Ziffer 3.1 und 3.2 Textliche Festsetzungen)

15.5 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist eng abgestimmt auf den schützenswerten baulichen Bestand und auf seine Zuordnung zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu grünordnerisch gestalteten Freiflächen. Die Bindung an den baulichen Bestand und die stadtgestalterischen Absichten zeigt sich an der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinie, an Baugrenzen, die eine Gliederung neuer Bebauung festlegen und in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist außerdem abgestimmt auf die differenziert festgesetzte abweichende Bauweise (a).

15.6 Bauweise, abweichend (a)

Die Festsetzung abweichender Bauweise (a), unterschieden nach der Zuordnung der Bebauung zur Berliner Straße (B 188) in abweichende Bauweise (a1) und zur Ferdinand-Lassalle-Straße und Friedrich-Ebert-Ring in abweichende Bauweise (a2), steht in engem Zusammenhang mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellung der baulichen Anlagen und baugestalterischen Vorschriften. Sie berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch stadtgestalterische Absichten, nimmt die charakteristischen Merkmale der vorhandenen, weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung auf, eröffnet aber gleichzeitig auch Möglichkeiten, daraus entwickelte Grundsätze für die Gliederung einer neuen Bebauung unterschiedlich zu nutzen.

(Ziffer 4 Textliche Festsetzungen)

15.7 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gewinnt zusammen mit der Festsetzung zur Gestaltung von Dächern Bedeutung (Ziffer 16 Textliche Festsetzungen). Aufgrund der Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen und des Verlaufs der Erschließungsstraßen ist zwar die Stellung der baulichen Anlagen bereits vorgegeben, doch sollen die Bestimmungen zur Stellung der baulichen Anlagen ergänzend klären, welche Abweichungen und Ausnahmen zulässig sind, ohne die charakteristische Gestaltung der vorhandenen Bebauung zu beeinträchtigen, wenn zur zeitgemäßen Gestaltung neuer Gebäude Bauteile oder Gebäudeteile nicht parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden sollen. Grundsätzlich gilt jedoch, daß die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseiten der Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen sind. Da Firse ebenfalls parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen sollen, wird durch diese Festsetzung zugleich auch die Firstrichtung angegeben. Baukörper sollen eine im Blockrandbereich eindeutige Richtung erhalten und den Straßenraum prägen. Für die Gestaltung von Dachaufbauten soll jedoch ein möglichst großer gestalterischer Rahmen erhalten bleiben, ohne daß die stadtgestalterischen Absichten der Stadt beeinträchtigt werden können.

(Ziffer 5 Textliche Festsetzungen)

15.8 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige bauliche Dichte einerseits und die möglichst großen von baulicher Nutzung und Bodenversiegelung freizuhaltenden 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.

(Ziffer 6 Textliche Festsetzungen)

15.9 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen und auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ferdinand-Lassalle-Straße, um zu erreichen, daß Einstellplätze nur innerhalb einer der Verkehrsfläche zugewandten Zone oder zwischen den Gebäuden geschaffen werden, möglichst nicht jedoch auf den rückwärtigen und für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksteilen. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, daß die vom Verkehr abgewandten Grundstücksteile möglichst unbeeinträchtigt genutzt werden können und die Wohnqualität dadurch geschützt wird.

Die Breite der Grundstückszufahrten wird auf 5 m begrenzt, damit die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten, entsprechend Ziffer 20 Textliche Festsetzungen, eingefriedet und bepflanzt werden können und die Bepflanzung nicht mehr als notwendig unterbrochen wird.

(Ziffer 7 Textliche Festsetzungen)

15.10 Immissionsschutz an der Berliner Straße (B 188) und am Friedrich-Ebert-Ring

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Berliner Straße (B 188) (7.500 Kfz/24h, 70,5 dB(A) tags, 63,5 dB(A) nachts, Quelle: Amt für Immissionsschutz, 20.07.1994) und der gepflasterten Fahrbahnoberfläche wurden bis zur Erneuerung der Fahrbahn mit einer Bitumendecke die städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) im ausgewiesenen Teilgebiet des besonderen Wohngebiet (WB1) (60 dB(A) tags, 40/45 dB(A) nachts) um etwa 10 dB(A) tags und um 22 dB(A) nachts überschritten. Die Grundstücke liegen danach im Lärmpegelbereich IV. Seitdem dürften die Überschreitungen um etwa 5 dB(A) niedriger liegen (Lärmpegelbereich III). Eine Überschreitung ergibt sich auch für das entlang dem Friedrich-Ebert-Ring ausgewiesene Mischgebiet (MI).

Stadt und Straßenbauverwaltung bereiten seit einigen Jahren die mittelfristige Verlagerung des Binnen- und Durchgangsverkehrs der Berliner Straße (B 188) auf eine an die Bahnanlagen verlegte Trasse vor. Die Verwirklichung dieser Maßnahme wird zu einer deutlichen Verringerung der Lärmimmissionen an der Berliner Straße beitragen. Bei einer angenommenen künftigen Belastung der Berliner Straße mit 6.000 Kfz/24h und geringerem Anteil an Schwerlastverkehr werden die Lärmbelastungen allerdings immernoch Werte von etwa 62,5 dB(A) tags und 55,5 dB(A) nachts erreichen (Lärmpegelbereich III). Da die Orientierungswerte insbesondere nachts erheblich überschritten werden, sind auch künftig Schlafräume besonders betroffen.

Solange die Berliner Straße jedoch wichtigste Hauptverkehrsstraße durch die Innenstadt bleibt, sind die an die Straße angrenzenden Grundstücke für eine Wohnnutzung nur eingeschränkt und nur nach Verwirklichung gegen Verkehrslärm schützender Maßnahmen geeignet. Faktisch kann jedoch eine Wohnnutzung aus stadtentwicklungspolitischen und stadtplanerischen Gründen an der Berliner Straße nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist es dringend erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden mit vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen durchzuführen und bei Umnutzung, Erneuerung oder genehmigungspflichtigen Änderung vorhandener Gebäude und bei neuen Gebäuden die sich aus dem technischen Regelwerk ergebenden baulichen Maßnahmen zu verwirklichen.

Das Amt für Immissionsschutz hat im Beteiligungsverfahren angeregt, für eine Bebauung entlang der Berliner Straße geschlossene Bauweise festzusetzen, um zu verhindern, daß zwischen den Gebäuden hindurch Verkehrslärm in den Blockinnenraum eindringen kann. Im Rahmen der Abwägung hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, diese Anregung unberücksichtigt zulassen, weil sie im Widerspruch zu den Zielen der Stadt steht, die für den Innenstadtrand charakteristische Bebauung mit villenartigen Einzelhäusern zu erhalten. Aus denselben Gründen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu einzuhaltenen seitlichen Grenzabständen. Sie sind zur Verwirklichung besonderer städtebaulicher Absichten geringer als nach der Brandenburgischen Bauordnung vorgeschrieben. Dadurch wird der Anregung teilweise entsprochen.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans sind im Baugenehmigungsverfahren Vorkehrungen nach DIN 4109 zu fordern. Dies betrifft insbesondere die Ausführung von Fenstern, Türen, Wänden und Dächern der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen. Weitere Möglichkeiten zur Verringerung der Schallimmissionen in Aufenthaltsräumen ergeben sich im Rahmen der Gebäudeplanung aus der Zuordnung der Räume, der Anordnung der Fenster und der Grundrißgestaltung. Auch wenn der Bebauungsplan regelt, daß aufgrund der bestehenden baulichen und städtebaulichen Verhältnisse Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken und an den Gebäuden durchgeführt werden sollen, kann die Art der durchzuführenden Maßnahme nur im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Deshalb enthält der Bebauungsplan lediglich allgemeine Anforderungen für Vorkehrungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm von der Berliner Straße (B 188).

(Ziffer 8 Textliche Festsetzungen)

15.11 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll erreicht werden, daß Bodenbewegungen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt werden. Die Festsetzung entspricht dem im Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) formulierten und bei Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu beachtenden Grundsatz ebenso wie die Festsetzungen zur Errichtung von Stützmauern, zur Ausbildung von Böschungen und Kammlinien von Aufschüttungen.
(Ziffer 9 Textliche Festsetzungen)

- 15.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 15.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- 15.14 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Begründung der textlichen Festsetzungen zu 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft', 'Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen' und zu 'Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' (Ziffern 10 bis 12 Textliche Festsetzungen) ergibt sich aus den Texten, Tabellen und Karten des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring", insbesondere zu "Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße". Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung und ihr auszugsweise als Teil B beigefügt.

15.15 Erhaltung von Nist- und Ruheplätzen geschützter Vogelarten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind besonders geschützte Vogelarten i.S.v. § 20e BNatSchG beobachtet worden. Dies war Anlaß, im Juli 1996 auf dem Grundstück der ehemaligen Zietenkaserne eine Kartierung der schützenswerten Avifauna durchzuführen. Es ist deshalb wahrscheinlich, daß auch in Dachräumen und an Außenwänden von ungenutzten oder älteren Gebäuden in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans Nist-, Brut- und Ruheplätze dieser Vogelarten zu finden sind.

Zur Erhaltung von Nist-, Brut- und Ruheplätzen unter Berücksichtigung der Schutzvorschriften in § 20f Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die besonders geschützten Vogelarten Schleiereule (*Tyto alba*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Mauersegler (*Apus apus*) als Maßnahme 8 wird vorgeschlagen, diese bei Erneuerung oder Abbruch von Gebäuden zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, Telefon 0331-2776.0, an einer nach Süden gerichteten Giebelwand eines geeigneten Gebäudes wiederherzustellen und für Mauersegler in möglichst großer Höhe nebeneinander mindestens acht Niststeine einzubauen oder anzubringen.

Da diese Maßnahme nicht bodenrechtsrelevant ist, kann sie nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Wegen der erkannten Bedeutung der Schutzes der Vogelarten hält es die Stadt Rathenow jedoch für erforderlich, in der Begründung unter Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans auf die Beachtung der Schutzvorschriften des § 20f Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG hinzuweisen

16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (siehe: § 2 Textliche Festsetzungen)

Das Erfordernis zum Erlaß örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Gestaltung neuer Gebäude, sonstiger baulicher Anlagen und Freiflächen auf den städtebaulichen und stadtgestalterischen Charakter der vorhandenen und der benachbarten Bebauung abzustimmen und sie möglichst unauffällig und diesem Charakter entsprechend einzufügen.

16.1 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe der Traufe und des Firstes

Die höchstens zulässige Gebäudehöhe, Höhe der Traufe und des Firstes, wird aus gestalterischen Gründen als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, um eine mehrgeschossige Bebauung entstehen zu lassen, die in ihrer Höhe Bezug nimmt auf das städtebauliche Gefüge, die vorhandene Bebauung und eine bisher fehlende Versorgung mit neuen Wohn- und Eigentumsformen. Insbesondere ist es Absicht der Stadt, für eine Neubebauung einen Rahmen vorzugeben, der sich an der bestehenden baulichen Grundstruktur orientiert. Mit den aufeinander abgestimmten Festsetzungen verfolgt die Stadt Rathenow gleichzeitig städtebauliche, stadtplanerische, denkmalpflegerische, stadt- und landschaftsgestalterischer Absichten.

Entscheidend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die Höhe der Traufe, die Höhe des Firstes, die Dachneigung und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens. Wegen der Lage des Plangebiets am Rand der Innenstadt wird eine auf Höhe Null (HN) bezogene Art der Festsetzung gewählt, um eine eindeutige Regelung und einfache Überprüfung einzuhalten der Festsetzungen zu ermöglichen. Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Stadtbild einfügen und den Maßstab vorhandener Bebauung, insbesondere in der Umgebung von Gebäuden von stadtgeschichtlicher oder kultureller Bedeutung, berücksichtigen. Diese städtebauliche und stadtgestalterische Absicht ist jedoch nicht zu verwirklichen, wenn sich die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beschränken würde.

(Ziffer 13.1 bis 13.4 Textliche Festsetzungen)

16.2 Zulässige Farbtöne

Der Rahmen zulässiger Farben wird durch die jeweils angegebenen Farbtöne bestimmt, nicht jedoch durch die zur Bezeichnung des Farbtons verwendete Ziffer des Farbregisters RAL 840 HR. Für die Bestimmung zulässiger Farbtöne sind deshalb die angegebenen Nummern nur ein Hilfsmittel, um den festgesetzten Farbtönen in der Tabelle zu finden. Die Nummern zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtönen.

(Ziffer 14 Textliche Festsetzungen)

16.3 Fassaden - Materialien und Farben

Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an die Einfügung der Gebäude in die gebaute Umgebung gestaltet werden. Durch den Erlass von Gestaltungsvorschriften sollen allerdings die Gestaltungsmöglichkeiten nicht weiter eingeschränkt werden, als es dem Ziel der Erhaltung und den politischen Absichten zur Stadtgestaltung der Stadt nach unbedingt erforderlich ist. Deshalb werden zur Gestaltung von Fassaden nur Festsetzungen getroffen, die eine Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen oder Materialien, die andere Materialien vortäuschen, ausschließen. Für konstruktive Teile eines Gebäudes wird der Rahmen der zulässigen Materialien erweitert, um zeitgemäße

Konstruktionen und Materialien dort zugelassen, wo ihre Verwendung sinnvoll ist und vorgegebene Zusammenhänge nicht gestört werden.
(Ziffer 15 Textliche Festsetzungen)

16.4 Dächer

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 Dachneigungen zwischen 35 und 50°, bei älteren Gebäuden vorwiegend mit ursprünglich roten Ziegeln, später mit grauen oder grauroten Betondachsteinen gedeckt. Damit die Gebäude wieder zum Grün der Straßenbäume und der Gärten farblich kontrastierende, für Rathenow charakteristische Dächer erhalten, sollen nur geneigte Dächer, ausgenommen Dächer mit Krüppelwalm, mit Dachneigungen zwischen 20 und 45° und einer Deckung mit Materialien in gedeckten Farbtönen ohne glänzende Oberflächen, zulässig sein. Aus Gründen des Umweltschutzes wird auch eine dauerhafte Begrünung flach geneigter Dächer befürwortet, insbesondere von Dächern baulicher Nebenanlagen.

Es ist zwar üblich, jedoch nicht selbstverständlich, daß der First eines Gebäudes parallel zur längeren Gebäudeseite angeordnet wird. Damit sich neue Gebäude im geplanten Gebiet gut in die bauliche und für Rathenow typische Bebauung einfügen und den städtebaulichen Zielen für das Gebiet entsprechen, wird die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt.

Aus Gründen der Kosteneinsparung werden Dachräume bei Neubauten häufiger als in der Vergangenheit zu Wohnzwecken ausgebaut. Dachaufbauten vergrößern die aufzuteilende Grundfläche und den Dachraum. Damit zwischen den Flächen des Hauptdaches, Dachaufbauten und Nebendächer ein gestalterisch ausgewogenes Verhältnis erhalten und die Grundform des Hauptdaches erkennbar bleibt, werden die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung und Größe von Nebendächern getroffen.

(Ziffer 16 Textliche Festsetzungen)

16.5 Garagen

Wegen der stadtgestalterischen Absicht, die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers einzubeziehen und dabei die Wirkung von Hauptgebäuden nicht durch unpassende Gestaltung von Garagen zu beeinträchtigen, wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen oder in Gruppen angeordneten Garagen die Festsetzungen für Fassaden und Dächer gelten.

(Ziffer 17 Textliche Festsetzungen)

16.6 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze und Einzelgaragen sind an mindestens zwei Seiten einzugrünen, weil sie in der Regel zu den baulichen Anlagen mit geringeren gestalterischen Anforderungen gehören und ohne Fenster errichtet werden. Abgestellte Fahrzeuge werden durch Berankung des überdachten Stellplatzes verdeckt und Garagenaußenwände bieten gute Voraussetzungen für eine Berankung. Deshalb wird die Festsetzung zur Berankung getroffen.

(Ziffern 11.5 und 19.3 Textliche Festsetzungen)

16.7 Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter

Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter sollen durch ihre Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einbezogen werden. Dadurch treten sie entsprechend ihrer untergeordneten Bedeutung wenig in Erscheinung.

Diese Forderung hat für Grundstückseigentümer besondere Bedeutung, auf deren Grundstücken Stellflächen für das Duale System oder Mülltonnenstandplätze für die Haushalte eingerichtet werden, bis zu denen Müllfahrzeuge wegen des erforderlichen Wendens nicht heranfahren können. Diese Standplätze sollen weder optische noch hygiensche Beeinträchtigungen verursachen. Die Gestaltung gemeinschaftlicher Standplätze sollte unter den betroffenen Grundstückseigentümern im einzelnen abgestimmt werden.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der sichtbaren Teile der Überdachungen von Stellplätzen und für Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke verfolgt die Stadt Rathenow die gleichen gestalterischen Ziele und Grundsätze wie zur Gestaltung von Fassaden und Einfriedungen. Mit ihrer Anwendung soll die Einbindung der baulichen Anlagen in ihre Umgebung erleichtert und verbessert werden.

(Ziffer 18.1 Textliche Festsetzungen)

16.8 Stützmauern

Das Gelände im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu eben. Die Baugrundstücke schließen höhengleich an die Erschließungsflächen an. Da Stützmauern zur Verwirklichung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen aus Gründen der Topografie nicht erforderlich sind, das Stadtbild beeinträchtigen und sich nachteilig auf die Nutzung und Bepflanzung angrenzender Flächen auswirken können, dürfen in einer mindestens 1,5 m breiten Zone entlang der Grundstücksgrenze keine Stützmauern errichtet werden.

(Ziffer 18.2 Textliche Festsetzungen)

16.9 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Gestaltung von Vorgärten und Hausgärten bestimmt das Erscheinungsbild und den Charakter des Straßenraums und der Bebauung entscheidend. Vom Charakter der einander zugeordneten Vorgärten und privaten Gartenflächen hängen die Erlebnisvielfalt, Qualität der Wohnatmosphäre, Nutzbarkeit der Freiflächen und die gelungene Einfügung der Gebäude in die umliegende Bebauung ab.

Mit der Beachtung der Vorschriften über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll erreicht werden, daß sich durch die Wahl geeigneter Arten für die Bepflanzung von Gärten und Vorgärten der Bewuchs aus dem Landschaftsraum in die bebauten Gebiete fortgesetzt. Dies gilt ebenso für die einander zugeordneten Hausgärten der vorhandenen und der geplanten Bebauung, deren Abstand zur öffentlichen Erschließungsfläche in der Regel größer ist als bei einer dichteren städtischen oder kleinstädtischen Bebauung. Für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind deshalb nur standortverträgliche heimische Arten der potentiell natürlichen Vegetation und Obstgehölze geeignet. Dazu können im weiteren Sinne Gehölze gerechnet werden, die seit über hundert Jahren in Dörfern und Kleinstädten als Hof- und Hausbäume gepflanzt wurden, wie z.B. Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) oder Walnuß (*Juglans regia*).

(Ziffer 19 Textliche Festsetzungen)

16.10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind lebende Hecken, freiwachsende Strauchpflanzungen, Staketenzäune und Drahtzäune in Verbindung mit Pflanzungen und Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen, zulässig. Diese Art von Einfriedungen - außer Maschendrahtzäunen, Betonelementen, Mauern und anderen Einfriedungen - ist nicht nur für die Innenstadt von Rathenow charakteristisch, sondern entspricht der beabsichtigten gärtnerisch gestalteten Umgebung für eine städtische Bebauung und unterstützt die Bemühungen um die Erneuerung verlorener Identität.

Bebauungsplan Nr. 013 RN
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring,
Teilbereich 2:
Südlich der Berliner Straße"
in Rathenow

Begründung

Fassung:

Genehmigung
(§ 10 Abs. 2 BauGB)

Seite :

24

f:\st\p-06\plan\p-begr\86b132-9

30. März 1999

Aus der Vielzahl möglicher Einfriedungen ist zur Ergänzung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen eine begrenzte und auf vorhandene örtliche Verhältnisse abgestimmte Auswahl vorgenommen worden.
(Ziffer 20 Textliche Festsetzungen)

17. Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans

In ihren Stellungnahmen haben die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans beteiligten Träger öffentlicher Belange und Ämter der Stadt Rathenow folgende Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans gegeben:

- Der Wasser- und Abwasserverband Rathenow weist darauf hin, daß für die leitungsgebundene Erschließung der Bebauungsfläche zwischen dem Bauherren und dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow ein Erschließungsvertrag abzuschließen ist.
Planungen und Planungsvorbereitungen sowie Ausschreibungen und Vertragsabschlüsse sind mit dem Wasser- und Abwasserverband abzustimmen.
Künftige Grundstückseigentümer haben beim Wasser- und Abwasserverband Rathenow gesonderte Anträge zum Anschluß an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu stellen.
- Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow vom 30. Juni 1993 liegt eine Satzung für ein Fernwärmevorranggebiet vor.
Gemäß § 5 besteht Anschluß- und Benutzungszwang an das öffentliche Fernwärmeversorgungsnetz für jeden Eigentümer, dessen Grundstück sich in dem Fernwärmevorranggebiet befindet. Auf den anschlusspflichtigen Grundstücken ist die Benutzung von Feuerungsanlagen zum Betrieb zum Kohle, Koks, Öl oder anderen Stoffen, die Rauch und Abgase entwickeln können, sowie die Errichtung und der Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen nicht gestattet. Die im Gebiet vorhandenen Gebäude (Bestand) sind erst bei notwendigen Heizungserneuerungen bzw. einer vorgesehenen Energieträgerumstellung an das Fernwärmenetz anzuschließen.
Ausnahmen von diesem Anschlußzwang sind in § 6 bzw. die Durchsetzung des Beschlusses in § 7 der Satzung nachzulesen.
- Durch das Plangebiet verlaufen Gas-Leitungen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind bei der EMB Erdgas Mark Brandenburg Auskünfte über den Verlauf vorhandener Leitungen und die Standorte von zugehörigen Anlagen einzuholen. Im Bereich von Gas-Leitungen ist nach Einweisung vor Ort Handschachtung erforderlich.
- Es ist erforderlich, daß sich Unternehmen mindestens drei Tage vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten mit der Betriebs(unter)stelle Brandenburg-Land, 14712 Rathenow, Berliner Straße 80, Tel. 03385/54350, in Verbindung zu setzen.
- Während der Planungsphase sind die entsprechenden Stellflächen für das Duale System, Müllentsorgung, und die Zufahrten für die Fäkalienentsorgung zu sichern. Die Abt. Kundendienst der AWU Rathenow ist gerne bereit, hierzu die entsprechenden Hinweise zu geben.
- Über bislang nicht überbaute Grundstücksflächen der ausgewiesenen Baugebiete verlaufen von den Erschließungsstraßen zu Gebäuden auf rückwärtigen Grundstücksteilen Fernmeldeleitungen. Die Deutsche Telekom, Niederlassung Potsdam, 03381-565.333, gibt Auskunft über den Verlauf.
- Nach den Angaben des Landkreises Havelland, SG Denkmalschutz, kann aufgrund des vorläufig eingetragenen Baudenkmals Berliner Straße 36, soweit dessen Umgebung betroffen ist, ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren notwendig werden.
- Im Plangebiet sind bisher keine ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, macht das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte auf folgende Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff.) aufmerksam:
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühge-

schichte, Potsdam, oder der unteren Bodendenkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 DSchG BB).

Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 DSchG BB).

Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 DSchG BB).

- Für neu zu errichtende Gebäude an der Berliner Straße (B 188) soll der Lärmvorbelastung Rechnung getragen werden.

Generell sollten für die Nutzung an der B 188 folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung
- bauliche Schallschutzmaßnahmen (Auswahl entsprechender Baudämmmaße, Schallschutzfenster)
- Orientierung von Wohn- und Schlafräumen nach der lärmabgewandten Seite.
- Für die Innenschallpegel gelten die in der VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, vom August 1987 - vorgegebenen Werte.

Beim Neubau von Wohngebäuden, insbesondere entlang der Berliner Straße sowie an den Kreuzungsbereichen, sind die erforderlichen Luftschalldämmwerte für Außenbauteile der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend dem vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegel einzuhalten.

- Bei der Planung von festen Funksendestellen ist der Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.06.1993, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 66, zu beachten.
- Das Brandenburgische Straßenbauamt Potsdam wird nachträgliche Forderungen zu Lärmschutzmaßnahmen an neuen Wohngebäuden nicht akzeptieren bzw. finanzieren. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärmimmissionen kann aufgrund der Nähe zur Bundesstraße nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger im erforderlichen Umfang vorzusehen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, Teilbereich 2, liegt in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Rathenow.
- Für die Anlage der vorgesehenen Spielplätze sind nur Materialien einzusetzen, die nachweislich nicht mit Schadstoffen kontaminiert bzw. anthropogen verunreinigt sind (z.B. Schlacken, Komposte o.ä.). Es ist darauf zu achten, daß bei der Auswahl der Gehölze und Pflanzen für die Begrünung der Plätze Giftpflanzen keine Verwendung finden. Darüber hinaus sind die Grundsätze der DIN 18034 "Spielplätze und Freiflächen zum Spielen" zu berücksichtigen.
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sie sind, soweit sie bei der Planaufstellung bekannt waren, in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es ist jedoch erforderlich, bei der Vorbereitung und vor Beginn von Baumaßnahmen die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland um eine Stellungnahme zu bitten.

Infolge der vorausgegangenen industriellen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung sind Stall- oder sonstige Anlagen etc. als "Altlastverdachtsflächen" anzusehen und entsprechend zu behandeln.

- Das Kataster- und Vermessungsamt weist darauf hin, daß bei zukünftigen Baumaßnahmen keine Festpunkte (s. AP-Beschreibungen) und Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden dürfen.

Begründung

Fassung: Genehmigung
(§ 10 Abs. 2 BauGB)

Seite : 27
F:\stlp-06\planb-begr\06b132-9 30. März 1999

- Bei Erneuerung oder Abbruch von Gebäuden sind Nist-, Brut- und Ruheplätze besonders geschützter Vogelarten (§ 20e Bundesnaturschutzgesetz), wie z.B. Schleiereule (*Tyto alba*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Mauersegler (*Apus apus*), zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, Telefon 0331-2776.0, an einer nach Süden gerichteten Giebelwand eines geeigneten Gebäudes wiederherzustellen. Für Mauersegler sind in möglichst großer Höhe nebeneinander mindestens acht Niststeine einzubauen oder anzubringen.
- Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können kampfmittelbelastet sein. Anträge auf Munitionsfreigabe sind für konkrete Projekte nach Abschluß der Objektplanung zu stellen.
- Bei der Erschließung des Gebiets und der Baudurchführung sind die Bestimmungen des Abfallgesetzes zu beachten.
- Während der Bauarbeiten sind Zufahrten zu und Stellflächen von Containern des Dualen Systems freizuhalten.

Diese Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30. September bis 04. November 1996 öffentlich ausgelegt (2. öffentliche Auslegung).

Sie ist nach der Prüfung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung in Abschnitten redaktionell überarbeitet und ergänzt worden, z.B. zu den Themen Aufstellungsverfahren, Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz an der Berliner Straße und Gebäudehöhe. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Begründung in ihrer Sitzung am 25. November 1998 durch Beschluß als Begründung zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße" gebilligt.

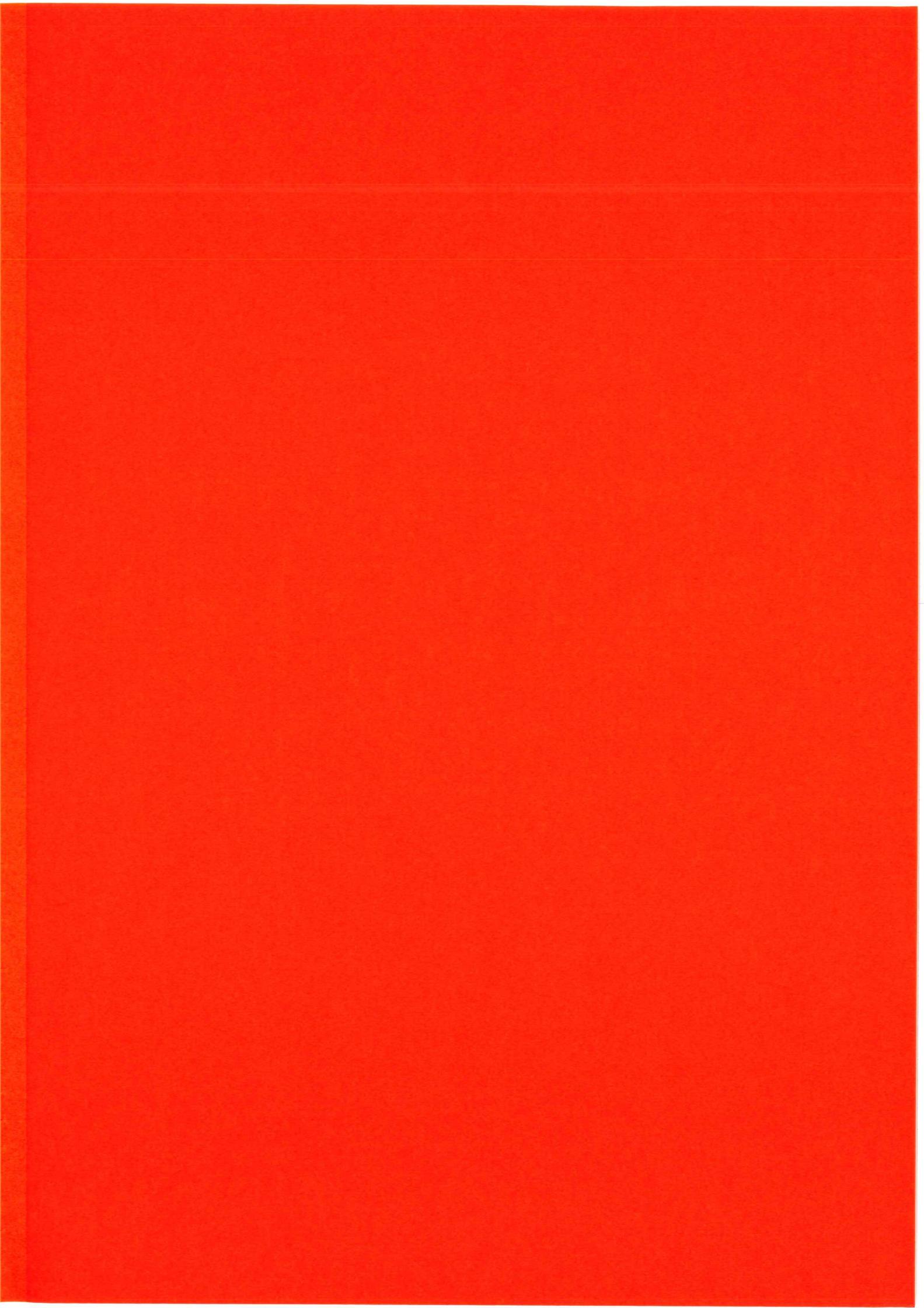
Die Begründung besteht aus: Teil A: Begründung von Planung und Festsetzungen
Teil B: Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
(Grünordnungsplan : Auszug für Teilbereich 2)

Rathenow, den

L.S.

Siegel

gez. Lünser
.....
(Lünser)
Bürgermeister



Auszug aus dem Grünordnungsplan zum Bauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" für Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße"

Teil B: Begründung der im Bauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
(Teil A: Begründung von Planung und übrigen vorgesehenen Festsetzungen)

Inhaltsverzeichnis

1	Randbedingungen	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Lage des Untersuchungsraums und räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans	5
1.3	Übergeordnete Grünverbindungen	6
	(Karte 1: Übersicht: Plangebiet)	7
	(Karte 2: Übersicht: Grünverbindungen)	8
I.	Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	9
1	Planungsvorgaben	9
1.1	Kreisentwicklungsplan Rathenow	9
1.2	Flächennutzungsplan	9
1.3	Baumschutzsatzung	9
2	Zustand von Natur und Landschaft	9
2.1	Naturräumliche Grundlage	9
2.2	Biotopkartierung	10
	(Blatt 2.1: Bestand: Lageplan Biotope)	12
2.3	Bewertungsverfahren	13
2.4	Baumkartierung	13
	(Blatt 2.2: Bestand: Lageplan Bäume)	14
3	Ausgeübte Nutzungen	15
4	Vorbelastungen	15
4.1	Allgemeine Vorbelastungen	16
5	Zielvorgaben	16
II.	Planungen zum Bauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring,	18
II.2	Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße"	18
1	Eingriffe in Natur und Landschaft	18
1.1	Art und Umfang der zulässigen Eingriffe	18
	(Blatt 2.4: Planung: Bauungsplan Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")	19
	(Tabelle 2.1: Flächenangaben zu den zulässigen Eingriffen)	20
1.2	Konfliktanalyse	21
2	Kompensationsmaßnahmen	22
2.1	Minimierungsmaßnahmen	23
2.2	Maßnahmen ohne Festsetzungscharakter	25
2.3	Ausgleichsmaßnahmen	26

3	Bewertung der Bestandsaufnahme und Beurteilung der Eingriffe nach § 8 BNatSchG	28
3.1	Bewertung des Ist-Zustandes (Bestand)	28
3.2	Bewertung des Soll-Zustandes (Planung)	29
	(Blatt 2.5: Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 2)	30
	(Tabelle 2.2: Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 2) (Ist-Zustand - Bestand)	31
	(Tabelle 2.3: Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 2)	32
3.3	Eingriffsbilanzierung	33
III.	Zusammenfassung	34
IV.	Fachliche Grundlagen	36
1	Gesetze und Verordnungen	36
2	Literatur	36
V.	Anlagen	38
1	Biotopkartierung Brandenburg	38
2	Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft	38
3	Liste der kartierten Bäume im Plangebiet	38
4	Avifaunistisches Kurzgutachten vom 17. Juli 1996	38
5	Liste der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschlagenen Arten	38

Auszug aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" für Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße"

Teil B: Begründung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
(Teil A: Begründung von Planung und übrigen Festsetzungen)

1 Randbedingungen

1.1 Aufgabenstellung

Im östlichen Teil der Rathenower Innenstadt wird für ein ca. 23 ha großes Gebiet der Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" aufgestellt. Er ist in 3 Teilbereiche, die Teilbebauungspläne Teilbereich 1: „Bahnhofstraße“, Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße" und Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“, unterteilt.

Aus den Bestimmungen des § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ergibt sich nach Ansicht der Landesregierung für den Träger der Bauleitplanung die Verpflichtung, bei der Aufstellung von städtebaulichen Plänen die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen darzustellen. Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz waren und nach § 1a Abs. 2 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Belange von Natur und Landschaft durch Vermeidung und Minimierung unvermeidlicher Eingriffe und durch ihren Ausgleich angemessenen zu berücksichtigen ("Eingriffsregelung"). Vor dem Beschluß des Bebauungsplans als Satzung hat deshalb die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow bei der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu prüfen, abzuwägen und zu entscheiden, ob dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans ihrer Ansicht nach angemessen geschehen ist. Ein Grünordnungsplan bildet dazu zweckmäßigerweise die fachliche Grundlage.

Die Stadt Rathenow hat deshalb beschlossen, gleichzeitig mit dem Bebauungsplan einen Grünordnungsplan erarbeiten zu lassen.

Die einzelnen Schritte zur Erarbeitung von Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind im gemeinsamen Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) vom 24. Oktober 1994 (Amtsblatt für Brandenburg 1994 S.1638) beschrieben.

Unter Berücksichtigung fachlicher Gesichtspunkte und gesetzlicher Bestimmungen, u.a. des § 4 BbgNatSchG und des gemeinsamen Erlasses, ergeben sich folgende Arbeitsziele und Inhalte für die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring":

1. Erfassen und Bewerten des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft als Grundlage für eine angemessene Gewichtung der Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Zu betrachten sind die abiotischen Faktoren des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima/Luft), die biotischen Faktoren, wie Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume, Biotopstrukturen, ausgeübte Flächennutzung und Ortsbild.
2. Darstellen der Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum.
3. Ermitteln der durch den B-Plan zu erwartenden Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen von Natur und Landschaft als Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung.

4. Entwickeln von Vorschlägen für Maßnahmen und Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Eingriffsregelung, insbesondere
- zum Schutz und zur Entwicklung von Flächen mit besonderem Wert für Erhaltung oder Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes,
 - zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes,
 - zum Ausgleich oder zum Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
 - zur Sicherung und Entwicklung eines ausreichenden privaten und öffentlichen Freiflächenangebotes.

Da die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013 und im engeren Planungsraum des Grünordnungsplans im innerstädtischen Bereich liegen und größtenteils bebaut sind oder waren, kann nach Absprache mit dem Landesumweltamt auf einige der unter Punkt 1 'Erfassen und Bewerten des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft' genannten umfangreichen Grundlagenuntersuchungen verzichtet werden. Dies gilt insbesondere für weitreichende Bestandsuntersuchungen zur Beurteilung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft. Weiteres Ergebnis der Absprache war die Empfehlung, bei der Grünordnungsplanung vorrangig die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit zu beachten. Von besonderer Bedeutung sind der Vergleich des bestehenden und des künftig zulässigen Versiegelungsgrades und das Erarbeiten für ein Innenstadtgebiet geeigneter Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde sind Biotope mit ausführlichen Angaben zu versiegelten Flächen und Bäume detailliert kartiert worden. Die Kartierungen sind wesentliche Grundlagen der durchgeführten Eingriffsbilanzierung.

Aufgrund der engen räumlich-funktionalen Zusammenhänge zwischen den Teilbereichen des Bebauungsplans ist es zweckmäßig, Bestandsaufnahme und Bewertung von Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild zusammenhängend für den gesamten räumlichen Geltungsbereich durchzuführen.

(Teil I Bestand und Bewertung)

Die grünordnerische Planung mit Konflikthanalyse, Vorschlägen für Maßnahmen und Eingriffsbilanzierung wird jedoch getrennt für die drei Teilbereiche durchgeführt, damit für jeden charakteristische Planungsansätze gefunden und ausgearbeitet werden können. Teil II Planung ist gegliedert nach den drei Teilbereichen des Bebauungsplans

Teil II.1: Teilbereich 1: "Bahnhofstraße"
Teil II.2: Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße"
Teil II.3: Teilbereich 3: "Südlich der Bammer Landstraße"

1.2 Lage des Untersuchungsraums und räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" liegt im Innenstadtbereich von Rathenow zwischen Hauptbahnhof im Süden und Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) im Norden, Friedrich-Engels-Straße im Westen und Wald im Osten. Er wird im Süden begrenzt von der Schopenhauerstraße und der Ferdinand-Lassalle-Straße und im Osten von der Ostgrenze des Umspannwerkes.

Die Abgrenzung der einzelnen Teilbereiche 1 bis 3 ist in Karte 1: 'Übersicht - Plangebiet' dargestellt. Teilbereich 1 grenzt mit der erhaltenen geschlossenen Bebauung an der Ostseite der Friedrich-Engel-Straße an die Innenstadt. Die ehemalige Zietenkaserne und die gegenüberliegende, früher repräsentative geschlossene Bebauung an der Bahnhofstraße prägen diesen Teilbereich städtebaulich. Im Teilbereich 2 lag, umgeben von Wohngebäuden mit gewerblich genutzten Nebengebäuden, eine Landmaschinenfabrik. Fabrikanlagen sind inzwischen abgebrochen, Verkaufs- und Werkstatthallen auf östlich angrenzenden Grundstücken stehen leer. Wohn- und Geschäftsgebäude an den Erschließungsstraßen sind bereits erneuert worden oder werden gerade erneuert. Die östliche Grenze des mittleren Teilbereichs bildet der Friedrich-Ebert-Ring. Im östlich an-

schließenden Teilbereich 3 liegen ältere Fabrikgebäude aus Backsteinmauerwerk und später in Großtafelbauweise errichtete Gebäude für Planungsbüros, Werkstätten und Lager. Sie sind in den letzten Jahren umgenutzt und grundlegend erneuert worden oder stehen leer. In einem der Gebäude befindet sich die Berufsschule. Das im Osten des Teilbereichs liegende Umspannwerk ist ebenfalls grundlegend modernisiert worden, behindert jedoch wegen der Geräuschemissionen und elektromagnetischen Felder in seiner Umgebung eine von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Die nach den Ergebnissen der Grünordnungsplanung vorgesehenen und im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie die notwendige großflächige Entsiegelung ehemaliger Wirtschaftshöfe und die Freilegung und Renaturierung eines verrohrten Wasserlaufs, sind deshalb voraussichtlich in den kommenden Jahren nicht durchführbar (Karte 1: Übersicht: Plangebiet).

1.3 Übergeordnete Grünverbindungen

Rathenow ist im Osten der Stadt von großen, überwiegend bewaldeten Flächen umgeben. Sie sind teilweise mit übergeordneten Grünverbindungen durch die Stadt verknüpft (Karte 2: Übersicht - Grünverbindungen) und bieten Fußgängern und Radfahrern über die in den Grünverbindungen geführten Wege aus den Wohngebieten in die Innenstadt oder in die Landschaft zu gelangen. Das bestehende, von Verkehrsstraßen unabhängig geführte Wegenetz soll durch Wegeverbindungen durch das Plangebiet ergänzt werden. Ebenso wie geplant ist, den Grünzug am Köhrgraben im Bereich des Reitplatzes "Am Köhrgraben" zu erweitern, ist auch beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Zietenkaserne an der bis zur Bahnhofstraße verlängerten, eingeschränkt befahrbaren Geschwister-Scholl-Straße einen öffentlichen, mit Bäumen bepflanzten Stadtplatz entstehen zu lassen.

Zur Beurteilung der Situation im räumlichen Planungsbereich werden in Karte 2: 'Übersicht - Grünverbindungen' neben den übergeordneten Grünverbindungen auch "grüne Wegeverbindungen" im Plangebiet dargestellt. Sie sollen mit dem übrigen Wegenetz im bebauten und im unbebauten Bereich der Stadt verknüpft werden und die einzelnen Stadtteile mit einander verbinden. Bisher verlaufen Wegeverbindungen aus der Innenstadt an der Berliner Straße (B 188) entlang zum Hauptbahnhof und von dort in der erneuerten Unterführung zum Wolzensee. Eine zusätzliche Wegeverbindung über das Gelände der ehemaligen Zietenkaserne, die trennend zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof im großen Baublock zwischen Berliner Straße, Friedrich-Engels-Straße, Schopenhauerstraße und Bahnhofstraße liegt, könnte die bisher fehlende Ost-West-Verbindung herstellen. Ziel einer Neuordnung des Bereichs östlich der Innenstadt ist es deshalb, eine ausreichende Durchlässigkeit des Baublocks zu erreichen, um kurze, sichere und von Fahrverkehr unabhängig geführte, angenehm zu gehende Wegeverbindungen zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof herzustellen (Karte 2: Übersicht: Grünverbindungen).



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring"



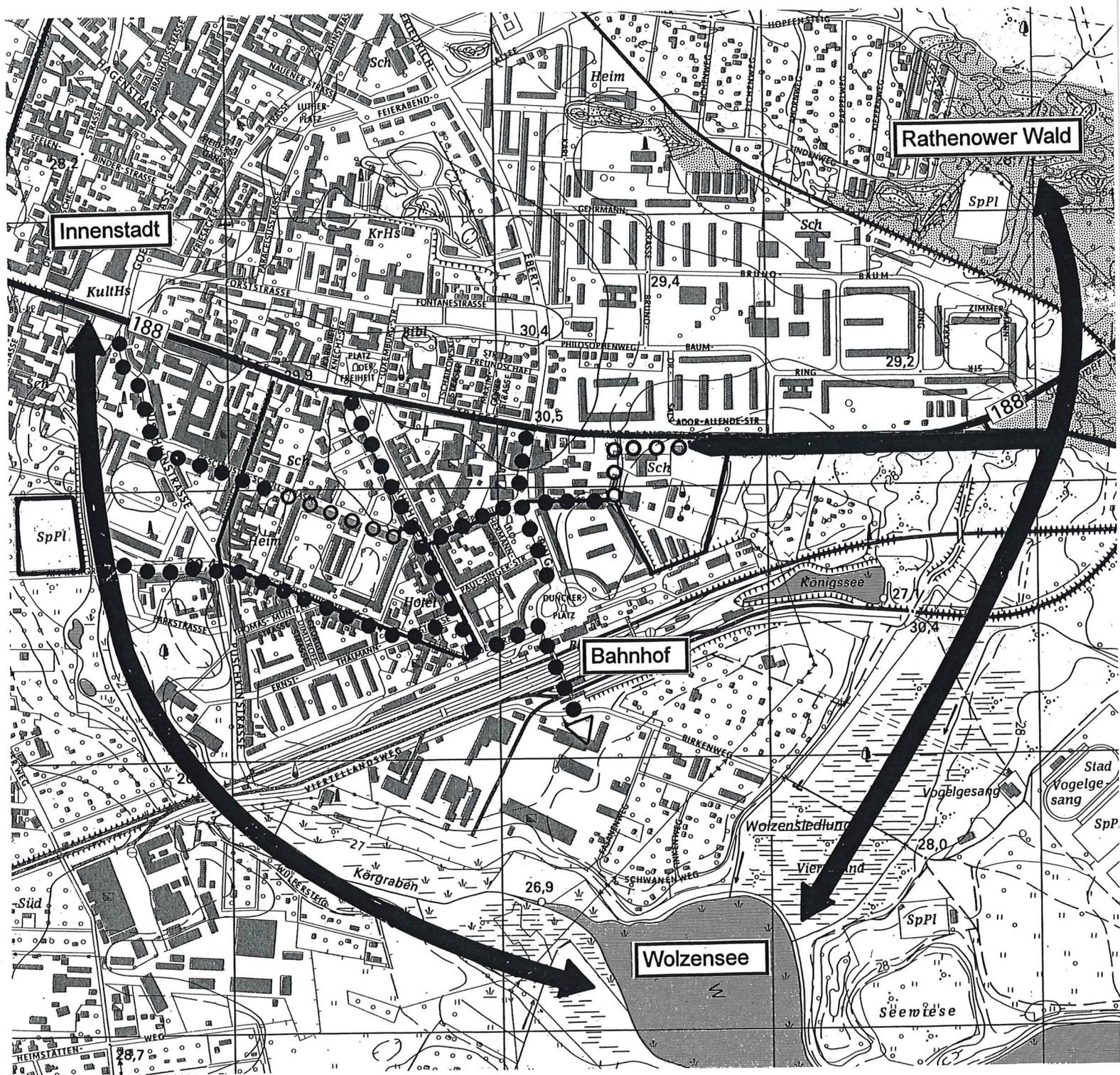
1 : 10.000

Übersicht: Plangebiet

Karte 1

bearbeitet: vL bearbeitet: 25. Juli 1996
 gezeichnet: Sei vervielfältigt: 02. März 1999

Institut für Stadt- und Regionalplanung Rathenow **ISR**



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring"

-  Übergeordnete Grünverbindungen
-  Wegeverbindungen, vorhanden
-  Wegeverbindungen, geplant
-  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013



Übersicht: Grünverbindungen

Karte 2

bearbeitet: vL bearbeitet: 25. Juli 1996
 gezeichnet: Sei vervielfältigt: 02. März 1999

I. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

1 Planungsvorgaben

Folgende planerischen Vorgaben zu Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden bei der Grünordnungsplanung beachtet.

1.1 Kreisentwicklungsplan Rathenow

Im Kreisentwicklungsplan, der z.Zt. (1996) in Bearbeitung ist, wird vorgegeben, daß es u.a. Aufgabe der Stadt Rathenow ist, für den Wohnungsbau Flächen auszuweisen. Die Ausweisung von Wohnbauland muß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die bauliche und städtebauliche Entwicklung soll sich vorrangig im Innenbereich und im Außenbereich nur zur Abrundung der Ortslage vollziehen.

1.2 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M), gewerbliche Baufläche (G), Fläche für den Gemeinbedarf, Schule, Hauptverkehrsstraße und Fläche für Versorgungsanlage, Umspannwerk, dargestellt.

1.3 Baumschutzsatzung

Auch nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Rathenow vom 01. Dezember 1993 soll der Baumbestand vor Beeinträchtigungen geschützt werden, auch im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Geschützt sind alle Bäume (außer Obstbäume) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden (§ 3). Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen, ihren Aufbau wesentlich zu verändern oder schädigend in ihren Wurzel- oder Kronenbereich einzugreifen, z.B. durch Befestigung der Baumscheibe (§ 4). Wird jedoch nach § 6 eine Ausnahme oder Befreiung erteilt, so sind nach § 7 vom Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten standortgerechte Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist abhängig vom Stammdurchmesser des entfernten Baumes (§ 7). Sind Ersatzpflanzungen ganz oder teilweise unmöglich, sind Ausgleichszahlungen zu leisten.

2 Zustand von Natur und Landschaft

Die Aussagen beruhen auf Angaben in der Fachliteratur und eigenen Bestandserhebungen.

2.1 Naturräumliche Grundlage

Rathenow liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit der "Elbtalniederung" in der Untereinheit "Untere Havelniederung" (Meynen, Schmidhusen, 1961). Die "Untere Havelniederung" umfaßt die Havelaue und die angrenzenden Talsandflächen zwischen dem Plauer See und der Elbtalniederung bei Havelberg. Charakteristisch für die untere Havelniederung ist das mosaikartige Nebeneinander der großen, ebenen Talsandflächen, der sie durchbrechenden, isoliert liegenden Endmoränenhügel sowie von unterschiedlich großen Becken und Rinnen, die zum Teil von Seen erfüllt, zum Teil vermoort sind. Unterhalb Pritzerbe ist die an Altwässern reiche Talniederung, in der durch wiederholte Durchbrüche die Talsandfläche zerschnitten wurde, heute von Elbschlick bedeckt. Entsprechend der geologischen Formationen innerhalb der "Unteren Havelniederung" wechseln die Bodenarten Sande, Lehme und Auelehme/Schlick mosaikartig ab.

Nach Angaben des Rats des Bezirks Potsdam, Abteilung Geologie (1983), sind die Ausgangsmaterialien der Böden im Planungsgebiet überwiegend von Schmelzwässern abgelagerte Talsande.

Auf den Talsanden haben sich schwach bis mäßig gebleichte, rostfarbende Waldböden entwickelt.

Im räumlichen Geltungsbereich betragen die Grundwasserflurabstände nach Angaben des Landesumweltamtes Brandenburg (Replanum, 1994) im jährlichen Mittel 2 bis 2,5 m (Meßstab Bammer Landstraße 1 (29,55 üHN: Grundwasserstände zwischen 1980 und 1994 26,4 bis 27,7 m üHN).

Das Wetteramt Potsdam (1980) ordnet die Havelländische Niederung dem Ostdeutschen Binnenlandklima zu. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C, die mittlere Jahressumme der Niederschläge bei ca. 520 mm, die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Nach der Gliederung der Landschaft nach ihrer potentiell natürlichen Vegetation, die das Endstadium einer vom Menschen unbeeinflussten natürlichen Entwicklung an einem bestimmten Standort darstellt, ist im Plangebiet wegen seiner Lage im Bereich der Talsande Traubeneichenwald charakteristisch.

2.2 Biotopkartierung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" ist im Juli 1995 eine flächendeckende Kartierung der Biotope durchgeführt worden. Sie ist Voraussetzung und Grundlage für die Beurteilung der natürlichen Verhältnisse, der Anforderungen an die Planung und der Voraussetzungen für die angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Bei der Kartierung ist vor allem den Siedlungsbiotopen auf Freiflächen besondere Aufmerksamkeit gewidmet worden.

Die Biotope sind nach der Kartierungsanleitung des Landesumweltamtes Brandenburg kartiert worden. In der Kartierungsanleitung waren allerdings zum Zeitpunkt der Kartierung noch keine Vorgaben für eine Biotopkartierung im besiedelten Bereich enthalten. Sie wären jedoch für die Kartierung notwendig gewesen, um im Siedlungsbereich ausreichend differenzieren zu können. Der brandenburgische Kartierschlüssel für die Kartiereinheiten "Gärten" und "befestigte Flächen" ist deshalb, angelehnt an den Kartierschlüssel für Biotoptypen für Niedersachsen (NLÖ 1994), für die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet ergänzt worden.

Die Ergebnisse der Kartierung sind zur besseren Vergleichbarkeit von Bestand und Planung für die Teilbereiche des Bebauungsplans getrennt in den Blättern 1.1; 2.1; 3.1 "Bestand: Biotoptypen" dargestellt.

(Blatt 2.1: Bestand: Lageplan Biotope im Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")

In der folgenden Aufstellung werden die Biotope einzeln charakterisiert und beschrieben. Die Zusammenstellung der Biotope für einzelne durchnummerierte Flächen soll Zuordnung und Verständnis des Textes zum Plan erleichtern. Zur Vermeidung von Wiederholungen sind Biotope, die in gleicher Art auf mehreren Flächen vorkommen, nur einmal zusammenfassend beschrieben. Dies betrifft insbesondere die verschiedenen Gartenbiotope im Nordwesten des Plangebietes in den Gärten der Grundstücke an der Ostseite der Friedrich-Engels-Straße. Die im Plan dargestellten Einzelbäume werden nur dann noch einmal textlich erwähnt, wenn sie von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, z.B. wegen ihres hohen Alters.

Fläche Nr. 23: Renoviertes Gebäude an der Berliner Allee

Biotop	PGB	rückwärtige Gartenbrache mit alten, großen und schützenswerten Gehölzen (Pappeln)
Biotop	PGV	gepflegter städtischer Vorgarten
Biotop	OBV	mit Verbundpflaster vollständig versiegelter Innenhof (Parken), alter, großer und schützenswerter Baumbestand (Kastanien, Linden)

Fläche Nr. 24: Zeilenbau Berliner Straße

Biotop	PAU	Abstandsgrün ohne Gehölze, mit mehr oder weniger gepflegter Rasenfläche, geringe
--------	-----	--

- Biotop PGU Nutzungsintensität erkennbar, Wäscheständer hinterm Haus
dem zurückgesetzten, kleinen Wohngebäude zugeordneter, intensiv genutzter Gemüsegarten, am Rand schützenswerte Einzelbäume (Kastanie, Linde)
- Biotop PGV verwildeter Vorgarten
- Biotop OBV mit Großplatten versiegelte Zufahrt zu den Parkplätzen, im vorderen Bereich Müllcontainer
- Biotop OBW mit Schotter befestigte Garagenzufahrt
- Biotop OBW östlich des Hauses liegende Zufahrt zur Freifläche (Fläche Nr. 25) mit Schotterbelag, Spontanvegetation entlang des Hauses
- Fläche Nr. 25: Freifläche, ehemalige Maschinenfabrik**
- Biotop PRS Freifläche auf sandigem Boden, kleinräumiges Nebeneinander von offenem Boden und lockerem Bewuchs mit Ruderalpflanzen auf gesamter Fläche. Eine Kontamination kann nicht ausgeschlossen werden (ehemaliges Fabrikgelände), das Gelände wurde erst kürzlich abgeräumt und entsiegelt
- Kennzeichnende Pflanzenarten:
- | | |
|--------------------|------------------------------|
| Anthemis austriaca | Österreichische Hundskamille |
| Chenopodium album | Weißer Gänsefuß |
- Fläche Nr. 26: Berliner Straße**
- Biotop PGV gepflegter städtischer Vorgarten
- Biotop PGH den Hauptgebäuden sowie einem Nebengebäude zugeordnete Nutzgärten mit Obstbäumen
- Biotop OBP mit Verbundpflaster versiegelte Durchfahrt sowie Hotelparkplatz
- Fläche Nr. 27: Berliner Straße**
- Biotop PGV gepflegter städtischer Vorgarten
- Biotop OBP mit Verbundpflaster versiegelter Garagenhof, Spontanvegetation in den Fugen sowie entlang der Garagen
- Fläche Nr. 28: Berliner Straße / Ecke Friedrich-Ebert-Ring**
- historisch gewachsene innerstädtische Freifläche, früher hohe Bedeutung in Verbindung mit einem Ausflugslokal:
- Biotop BE schützenswerte alte Lindenallee
- Biotop PEB Zierbeete (Hochbeete) mit Rosen, hohe Pflegeintensität
- Biotop PRS Ruderalvegetation auf allen Restflächen zwischen der als Umfahrt genutzten Fläche und den Gebäuden
- Biotop OBU unbefestigter Weg aus sandigem Substrat, Umfahrt um den Gebäudekomplex herum
- Biotop OBW/ als Parkplatz genutzte Fläche mit wassergebundener Befestigung unter der Lindenallee, einige Pflasterreste erkennbar (OBP)
- Biotop OBP
- Biotop OBV vollständig versiegelte Fläche
- Fläche Nr. 29: Ehemaliges Autohausgelände**
- Biotop BE zwei alte, große und schützenswerte Eichen
- Biotop PRS Ruderalvegetation auf den ehemals als Parkplatz genutzten Freiflächen
- Biotop PRS verwildertes Abstandsgrün mit *Hypericum perforatum* (Johanniskraut), inzwischen mit Ruderalvegetation durchsetzt
- Biotop OBP mit Großplatten versiegelte Zu- und Umfahrt sowie Hoffläche, in den Fugen Entwicklung von Spontanvegetation



Stark anthropogen geprägte Biotope inner- und außerhalb von Ortschaften

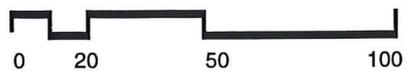
10113		Gartenbrachen
neu		vorwiegend Zier- und Nutzgärten, mit Gehölzbestand (v.a. Obstbäume)
neu		vorwiegend Zier- und Nutzgärten, ohne nennenswerten Gehölzbestand
neu		Vorgärten
10120		Ruderalfuren
10122		städtische Ruderalfuren
10191		gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze
neu		Zierbeete und Rabatten mit hoher Pflegeintensität

Siedlungen, Verkehrs- und Industrieanlagen

neu		vollständig versiegelt
neu		wassergebundene Befestigung, Kies-/Schotterdecke
neu		Pflaster (Klein- und Großpflaster mit z.T. hohem Fugenanteil)
neu		Reste von Befestigungen (Großplatten, Fundament) erkennbar
neu		unbefestigte Wege

- Baum, vorhanden
- Hecke, Gehölzgruppe
- Flächennummer der Biotopkartierung (Charakterisierung der Flächen, Ziffer 2.2)
- Abgrenzung des Plangeblatts

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße"**



Bestand: Lageplan Biotope

Blatt 2.1

bearbeitet: Mo bearbeitet: 02. August 1996
gezeichnet: B6 vervielfältigt: 23. März 1999

2.3 Bewertungsverfahren

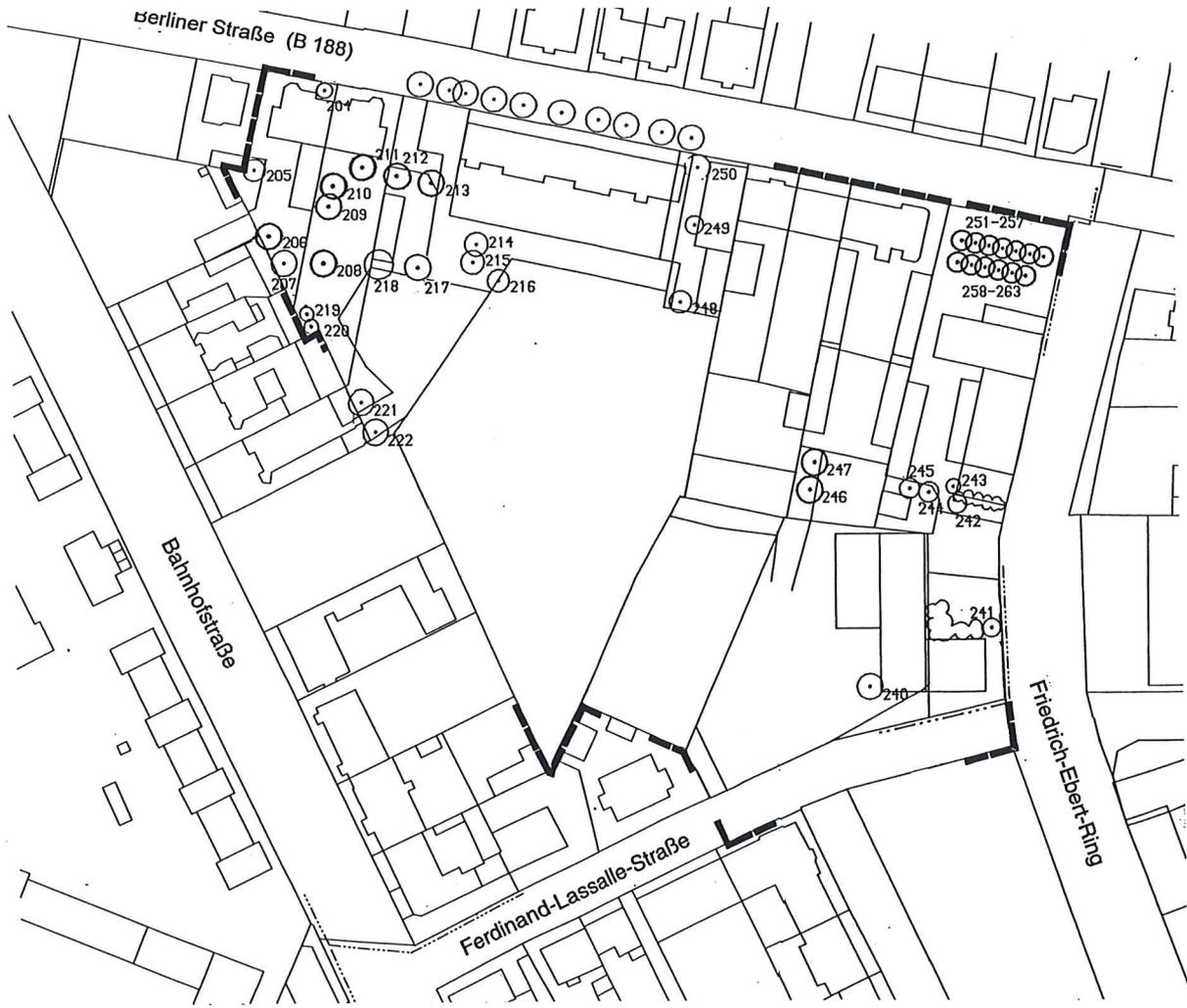
Die Biotoptypen werden nach den Kriterien Seltenheit, Wiederherstellbarkeit, Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten und einer zehnstufigen Skala bewertet. Die Biotoptypen werden, angelehnt an das Bewertungsverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL 1996), eingestuft. In der Biotopwertliste des MURL sind alle vorkommenden Biotope den zehn Wertstufen zugeordnet (V.2 Anlagen).

Durch die Verwendung von Korrekturfaktoren ist es möglich, regionale Differenzen und/oder atypische bzw. besondere Ausprägungen der Biotope zu erfassen und den Grundwert entsprechend auf- oder abzuwerten. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Orts- und Landschaftsbild werden nach diesem Verfahren mitbewertet, weil sie die Ausprägung der einzelnen Biotope mitbestimmen.

In der Liste der kartierten Biotoptypen werden die einzelnen Biotoptypen nur charakterisiert und verbal bewertet. Auf die einzelne Bewertung nach der zehnstufigen Biotopwertskala ist deshalb zunächst verzichtet worden. Sie wird erst bei der zusammenfassenden Bewertung der ausgeübten Nutzungen angewendet. Die Ergebnisse sind für die drei Teilbereiche des Bebauungsplans getrennt in den Tabellen 1.2; 2.2 und 3.2 zur Ermittlung des Flächenwerts der ausgeübten Nutzungen aufgelistet (II.1 bis II.3, jeweils Ziffer 3.1 'Bewertung des Ist-Zustandes Bestand').

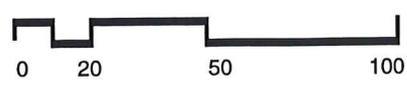
2.4 Baumkartierung

Da die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans am Innenstadtrand liegen und überwiegend bebaut sind, ist der Bestand und die Erhaltung von Großgrün für die Umweltqualität bei der Planung von besonderer Bedeutung. Aus diesem Grund ist der Baumbestand am 04. Juni 1996 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grundlage für die Erarbeitung des Grünordnungsplans kartiert worden. Dabei sind Baumart, Stammdurchmesser, ungefähre Höhe und Zustand aufgenommen und Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Gehölze empfohlen worden. Einige Bäume waren bereits im Baumkataster der Stadt Rathenow aufgeführt. Aus der Baumkartierung ergibt sich, welche Bäume im Bebauungsplan als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt werden sollen. Das Ergebnis der Baumkartierung ist in der Tabelle zur Baumkartierung zusammengestellt (V.3 Anlagen: 'Liste der kartierten Bäume') und für die drei Teilbereiche des Bebauungsplans zur besseren Vergleichbarkeit getrennt dargestellt. (Blatt 2.2: Bestand: Lageplan Bäume im Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")



-  vorhandene Bäume
-  vorhandene, zu erhaltende Bäume
- 239 Nummer des Baumes (Baumkartierung, Ziffer 2.4)
-  Abgrenzung des Plangebiets

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
 Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße"



3 Ausgeübte Nutzungen

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen an östlichen Rand der Innenstadt zwischen dem Hauptbahnhof Rathenow und dem Wohngebiet Rathenow-Ost. Sie sind oder waren weitgehend bebaut und Teil des 'im Zusammenhang bebauten Ortsteils'. Für das Gebiet ist ein enges Nebeneinander und eine Mischung unterschiedlicher Wohn- und Gewerbenutzungen kennzeichnend bzw. charakteristisch gewesen.

In Teilbereich 1: "Bahnhofstraße" befindet sich östlich der Blockrandbebauung entlang der Friedrich-Engels-Straße mit rückwärtigen Obstgärten die ehemals von den GUS-Streitkräften genutzte Zietenkasernen mit Stallgebäuden, Stand- und Wartungshallen für Panzer, Mannschaftsgebäuden und entlang der Bahnhofstraße errichtete repräsentative Wohngebäude. Die Hofflächen des technischen Bereichs der Zietenkasernen sind fast vollständig mit großen Betonplatten versiegelt. An mehreren Stellen sind Kontaminationen nachgewiesen (l.-4.2 'Kontaminationen im Bereich der Zietenkasernen'. Im Wohngebiet und entlang der Bahnhofstraße befinden sich schützenswerte Bestände alter Bäume.

Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße" ist im Norden mit Wohngebäuden und im Osten mit ehemals gewerblich genutzten, inzwischen leerstehenden Gebäuden bebaut. Dazwischen liegen überwiegend versiegelte Hofflächen. Im Inneren dieses Baublockes standen die Gebäude einer ehemaligen Landmaschinenfabrik. Sie sind inzwischen abgerissen worden. Die Fläche liegt brach.

Teilbereich 3: "Südlich der Bammer Landstraße" ist durch ehemals überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt. Mehrere Werkstätten auf dem großflächig mit Betongroßplatten versiegelten Gewerbefeld sind ungenutzt. Im Osten des Teilbereichs liegen eine Berufsbildende Schule, ein Umspannwerk und ein Garagenkomplex. An der Südseite der Bammer Landstraße stehen unbedingt zu schützende alte Eichen. Zwischen ihnen werden Fahrzeuge, sogar Lkw abgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 013 „Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring“ soll eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht werden, um eine den geänderten Nutzungsansprüchen für die inzwischen aufgegebenen Gewerbestandorte im Innenstadtbereich von Rathenow entsprechende städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Im Plangebiet ist bereits ein hoher Anteil der Flächen versiegelt. Die versiegelten Flächen sind getrennt für die Teilbereiche 1 bis 3 kartiert und bei den einzelnen Bilanzierungen berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 013 „Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring“ soll eine grundlegende Neuordnung planungsrechtlich vorbereitet werden, die den geänderten Nutzungsansprüchen an innenstadtnahe Flächen und geänderten Randbedingungen für die städtebauliche Entwicklung in der Nähe des Hauptbahnhofs entspricht.

Aufgrund ausgeübter und teilweise inzwischen aufgegebenen Nutzungen ist ein hoher Anteil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ganz oder teilweise wasser- und luftundurchlässig versiegelt. Die versiegelten Flächen sind in den Tabellen zur Eingriffsbilanzierung für die Teilbereiche 1 bis 3 in Teil II.1 bis II.3 jeweils in der Tabelle 1.2 'Bewertung der ausgeübten Nutzungen' im einzelnen aufgeführt.

4 Vorbelastungen

Durch militärische Nutzung des Grundstücks der ehemaligen Zietenkasernen von einer Panzerbrigade ist der Boden von Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere von Flächen im technischen Bereich, und durch gewerbliche Nutzung des Geländes der ehemaligen Landmaschinenfabrik, der Kfz-Werkstätten am Friedrich-Ebert-Ring und der Flächen an anderen gewerblich genutzten Standorten stellenweise und mit unterschiedlichen Stoffen kontaminiert. Die Altlastenverdachtsflächen und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.1 Allgemeine Vorbelastungen

Großflächige Versiegelungen durch Überbauung und Oberflächenbefestigungen für starkbefahrene Flächen für schwere Kraftfahrzeuge führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Grundwasserhaushaltes. Außerdem werden durch verkehrliche Nutzung Böden mit Schadstoffen angereichert. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen und nach Aussage der unteren Abfallbehörde sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorsorglich als vorbelastet anzusehen. Dies gilt insbesondere für das Grundstück der Zietenkaserne. Auf Verdachtsflächen des Geländes und an anderen Standorten sind Bodenuntersuchungen und erste Bodensanierungen durchgeführt worden.

Grundsätzlich ist eine detaillierte Gefährdungsabschätzung unter Einbeziehung der geplanten Neunutzungen erforderlich. Erst dann können verschiedene Sanierungsalternativen - auch hinsichtlich der entstehenden Kosten - gegeneinander abgewogen werden. Die Gutachter gehen davon aus, daß die durch Mineralölkohlenwasserstoffe hoch belasteten Flächen aufgrund der hydraulischen Verhältnisse nur durch Bodenaustausch saniert werden können, während für die leichtflüchtigen Schadstoffe eine Sanierung über Bodenluftabsaugung möglich ist. Möglicherweise sind zusätzliche hydraulische Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Für das Kasernengelände bieten sich verschiedene Sanierungsverfahren an, die auf die Art der jeweiligen Belastung abgestimmt werden kann. Die Gutachter haben die voraussichtlichen Kosten für die Bodensanierung mit 8 Millionen DM geschätzt. Das sind durchschnittlich 120,00 DM/m².

Unter der Voraussetzung, daß die vorgeschlagenen Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen fachgerecht und vollständig durchgeführt werden, ist nach Ansicht der Gutachter die vorgesehene Nutzung des Geländes für Wohnen, Verwaltung und Gewerbe unbedenklich.

Die fachgerechte und vollständige Sanierung der kontaminierten Flächen ist allerdings Voraussetzung für die Umnutzung zu erhaltender Gebäude und eine neue Bebauung.

Zwischen der Bodensanierung und der Beseitigung von Gefährdungen des Grundwassers und der Anwendung der Eingriffsregelung besteht ein Zusammenhang. Die zusätzlichen hohen finanziellen Aufwendungen können bei der Eingriffsbilanzierung allerdings nur begrenzt angerechnet werden. Da die Bodensanierung Voraussetzung für die Bepflanzung der nicht überbauten oder versiegelten Flächen ist, kann nur die Beseitigung der Kontaminationen auf diesen Flächen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden.

5 Zielvorgaben

Auf der Grundlage der allgemeinen Zielvorgaben für den Schutz des Naturhaushaltes im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), umweltrelevanter Aussagen im Baugesetzbuch (BauGB) und örtlicher, aus den Ergebnissen von Bestandsaufnahme und Bewertung abgeleiteter Ziele für Naturschutz und Landschaftspflege lassen sich für den untersuchten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans konkrete Zielvorgaben ableiten und in besonderem Maße vorhandene Wertigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter berücksichtigen. Für die Schutzgüter und einzelnen Funktionen des Naturhaushaltes ergeben sich folgende Zielvorgaben:

1. Arten- und Lebensgemeinschaften:

Wiederherstellung, Entwicklung und Pflege stadt- und naturraumtypischer Lebensgemeinschaften und eines vielfältigen Angebots unterschiedlicher Lebensräume für überwiegend in bebauten innerstädtischen Bereichen charakteristische Tier- und Pflanzenarten.

- Schutz, Pflege und Entwicklung waldartiger und alter Baumbestände.
- Erhaltung von Obstgärten.
- Erhaltung von schützenswerten Vegetationsstrukturen, z.B. in den Grünflächen.
- Neuanlage naturnaher Vegetationsstrukturen mit standortheimischen Pflanzenarten als bedeutsame Lebensräume für Flora und Fauna im innerstädtischen Bereich.

- Vernetzung der übergeordneten Grünverbindungen und Grünflächen durch grünbetonte Wegeverbindungen.
- Einschränkung der erforderlichen Pflegemaßnahmen auf den Freiflächen, insbesondere Reduzierung von Düngemitteln und Verzicht auf Pestizide.
- Erhaltung und Entwicklung wichtiger Lebensräume der städtischen Avifauna, insbesondere in und an den Gebäuden der ehemaligen Zietenkasernen.

2. Boden:

Schonender Umgang mit dem Naturgut Boden.

- Minimierung von Bodenversiegelung, Entsiegelung und Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen.
- Dimensionierung von Verkehrsflächen entsprechend dem tatsächlichen Bedarf.
- Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden sowie anfallendem Bodenaushub im Rahmen der Baumaßnahmen.
- Bodensanierung im Bereich der kontaminierten Flächen der Zietenkasernen als Voraussetzung für alle geplanten Baumaßnahmen.
- Großflächige Entsiegelung von Flächen, vor allem im technischen Bereich der Zietenkasernen und der ehemals gewerblich genutzten Grundstücke.

3. Wasser:

Schonender Umgang mit dem Naturgut Wasser.

- Beseitigung von Kontaminierungen und Belastungen des Grundwassers und Schutz vor Verunreinigungen durch schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser.
- Weitgehende Entsiegelung der vorwiegend mit Betongroßplatten versiegelten Flächen der Zietenkasernen und der Gewerbehöfe.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen (z.B. Parkplätze, Fußwege).
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf extensiv begrünten Dächern und Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken.
- Öffnung des verrohrten Grabens zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße im Teilbereich 3 des Bebauungsplans und gestalterische Einbeziehung in eine neu anzulegende Grünverbindung.

4. Klima / Luft:

- Verbesserung des Meso- und Mikroklimas durch ergänzende Bepflanzungen im Zusammenhang mit der Erneuerung vorhandener und der Errichtung geplanter Gebäude.
- Durchgrünung des Baugebiets.

5. Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

- Erhalten von Großbäumen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und des Ortsbildes.
- Grünordnerische Einbindung und intensive Eingrünung des Plangebietes zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Sichern und Entwicklung der Erholungsfunktion durch Anlage von Grünverbindungen und öffentlichen Grünflächen.
- Erhöhen der Durchlässigkeit der Baugebiete zur fußläufigen Anbindung des Bahnhofsbereiches an das Zentrum und zur Gliederung der Baublöcke entsprechend der benachbarten Bauflächen.
- Weitgehendes Erhalten und Pflegen vorhandener Obstgärten als innerstädtisches, wohnungsnahes Grün.

II. Planungen zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring,

II.2 Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße"

1 Eingriffe in Natur und Landschaft

1.1 Art und Umfang der zulässigen Eingriffe

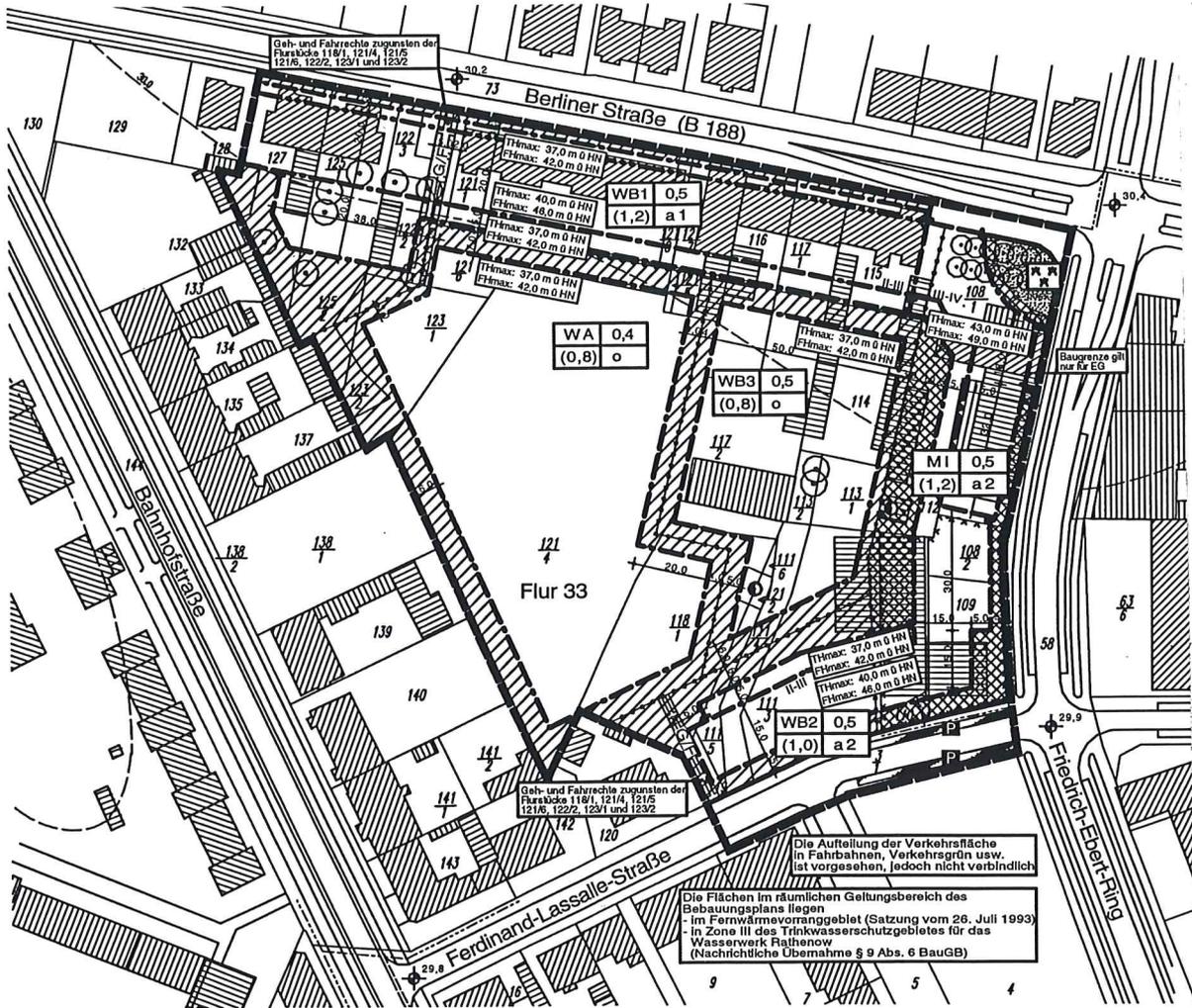
Grundlage der Bewertung von Auswirkungen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen auf Natur und Landschaft sind die jeweils letzten Fassungen der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 013 für die einzelnen Teilbereiche.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Teilbereich 2: „Südlich der Berliner Straße“ sind nach der Fassung des Entwurfs vom 24. September 1996 für die zweite öffentliche Auslegung folgende Eingriffe mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt zulässig.

(Blatt 2.4: Planung: Bebauungsplan Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")
(Tabelle 2.1: Flächenangaben zu den zulässigen Eingriffen)

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplans mit einer Größe von 2,85 ha sollen künftig Wohngebäude, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Gebäude zulässig sein. Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines und besonderes Wohngebiet (WA und WB) und Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Auf den als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen, dem Standort der ehemaligen Landmaschinenfabrik sollen in zweigeschossiger Bauweise neue Wohngebäude vorrangig für Familien, errichtet werden können. Die Grundstücke an der Berliner Straße und der Ferdinand-Lassalle-Straße dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie sind jedoch auch Standort von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, die nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen. Diese Grundstücke werden als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Nur die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücksflächen am Friedrich-Ebert-Ring werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Grundsätzlich stellt jede Bebauung unabhängig von Qualität und Lage der betroffenen Flächen wegen der unvermeidbaren Bodenversiegelung eine wesentliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine vollständige und teilweise Versiegelung von höchstens 1,78 ha zu erwarten. Davon sind bereits ca. 1,22 ha versiegelt (vorhandene Bebauung, Erschließung; Anrechnung der teilweise versiegelten Flächen mit 70%). Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen 1,40 ha vollständig und höchstens 0,38 ha bis zu 60% versiegelt werden (vorhandene und zulässige Bebauung, Erschließung, Stellplätze usw.). Das sind insgesamt 1,63 ha (1,40 + 0,23). Es ist mit einer zulässigen Neuversiegelung von 0,41 ha, höchstens 0,56 ha zu rechnen.



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
 Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße"



Planung: Bebauungsplan Blatt 2.4

bearbeitet: vL bearbeitet: 19. März 1999
 gezeichnet: Sei vervielfältigt: 23. März 1999

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f.)

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 bis 11 BauNVO

	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Besondere Wohngebiete	§ 4a BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO

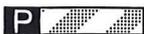
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 3 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Mindest- und Höchstgrenze	§ 16 Abs. 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
(0,7)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 und Abs. 6 BauGB

	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
---	--------------	-------------------------

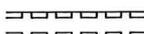
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

	Grünflächen
	Grünanlage

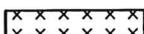
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich i.S.v. § 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 u. Abs. 1a und 6 BauGB

	Zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
---	---------------------	--------------------------

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Gehrechte	
F	Fahrrechte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
THmax 37,0 m üHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe in m über HN	§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
FHmax 42,0 m üHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe in m über HN	§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
---	---	-----------------------------------

Darstellung der Planunterlage

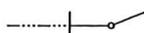
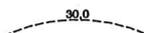
	Flurgrenze, Flurstücksgrenze
3/7	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Wohnnutzung
	Gebäude mit sonstiger Nutzung
	Höhenschichtlinie, z.B. 30,0 m über HN
	Höhenlage der Verkehrsflächen z.B. 29,9 m über HN

Tabelle 2.1: Flächenangaben zu den zulässigen Eingriffen

Flächennutzung	Gesamtfläche	höchstens ver- siegelte Fläche	unversiegelte Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA) überbaubar bis GRZ 0,4 Nach Ziffer 3.1 der textliche Festsetzungen mögliche Überschreitung der GRZ (30%) nicht überbaubare Flächen / Gärten	0,92 ha	0,37 ha 0,11 ha	0,44 ha
Besonderes Wohngebiet (WB 1, WB 2, WB 3) überbaubar bis GRZ 0,5 Nach Ziffer 3.1 der textliche Festsetzungen mögliche Überschreitung der GRZ (30%) nicht überbaubare Flächen	1,37 ha	0,69 ha 0,21 ha	0,47 ha
Mischgebiet überbaubar bis GRZ 0,5 Nach Ziffer 3.1 der textliche Festsetzungen mögliche Überschreitung der GRZ (30%) nicht überbaubare Flächen / Außenanlagen	0,41 ha	0,21 ha 0,06 ha	0,14 ha
Grünflächen, privat	0,02 ha		0,02 ha
Straßenverkehrsflächen	0,13 ha	0,13 ha	
Summen	2,85 ha	1,78 ha	1,07 ha

(Blatt 2.4 Planung: Bebauungsplan Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")

1.2 Konfliktanalyse

Auswirkungen der künftig zulässigen Nutzungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes auf

1. Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Durch die Neuversiegelung von ca. 0,56 ha teils bewachsener, teils durch Abbruch von Gebäuden der ehemaligen Landmaschinenfabrik freigelegter Flächen geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Vor allem durch die Bebauung der großen zusammenhängenden ruderalisierten Freifläche im Blockinnenbereich gehen wertvolle innerstädtische unbebaute Flächen mit hoher Bedeutung für Pflanzen und Tiere verloren. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß diese Fläche bis vor kurzem (1994) vollständig versiegelt war. Die alte Maschinenfabrik, die an dieser Stelle stand, wurde abgerissen, um eine Neubebauung zu ermöglichen. Der Wert der daher sehr jungen Ruderalfläche liegt weniger in ihrer Artenzusammensetzung als in ihrer Größe.
- Jüngere Einzelgehölze werden beseitigt. Die im Bebauungsplan als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume bleiben allerdings erhalten. Dies betrifft vor allem die Lindenallee im Kreuzungsbereich von Berliner Straße und Friedrich-Ebert-Ring.
- Aufgrund des Baustellenbetriebes sind Lärm- und Schadstoffbelastungen in den verbleibenden Lebensräumen zu erwarten, die Streßreaktionen bei Tieren hervorrufen können.

2. Boden:

- Durch die Neuversiegelung bis zu 0,56 ha geht im Bereich von Baukörpern, Pflasterflächen und Erschließungswegen bisher unversiegelter Boden mit seiner natürlichen Fruchtbarkeit und seinem gewachsenen Gefüge verloren. Im Bereich der versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen zerstört. Im Bereich der teilversiegelten Flächen (Parkplätze, Fußwege) werden sie erheblich beeinträchtigt (Tragschichten von teilweise versiegelten Flächen können Bodenfunktionen ebenfalls erheblich beeinträchtigen).
- Auf verbleibenden Freiflächen werden möglicherweise die gewachsenen Bodenprofile durch Umnutzung zerstört, durch ein einheitliches Bodengemisch ersetzt oder durch Ablagerung von Bodenaushub überformt. Dadurch verändern sich die Bodeneigenschaften (Boden-Wasser-Haushalt, Boden-Nährstoff-Haushalt, Bodenleben). Betroffen ist durch intensive gewerbliche Nutzung vorbelasteter Boden.
- Durch den Einsatz schwerer Baufahrzeuge besteht die Gefahr der Bodenverdichtung.
- Bei unsachgemäßer Beseitigung von Schadstoffen kann es zu Anreicherungen im Boden kommen. Die natürlichen Bodenfunktionen können dadurch zusätzlich beeinträchtigt werden.

3. Wasser:

- Bodenverdichtung und -versiegelung haben eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und damit eine erhöhte Belastung der Vorfluter zur Folge.
- Durch Neuversiegelung wird möglicherweise die Versickerung der anfallenden Niederschlagsmengen und die Aufnahme des Wassers durch Vegetation verringert und die Grundwasserneubildungsrate verringert.
- Durch Baugruben und den Aushub von Gräben für Kanäle und Leitungen kommt es möglicherweise vorübergehend zur Grundwasserabsenkung.
- Der anstehende Boden wirkt nicht als Schutzschicht gegen Verunreinigungen des relativ hoch anstehenden Grundwassers. Aufgrund früherer Nutzungen ist mit ständigen Verunreinigungen des Grundwassers zu rechnen.

4. Klima / Luft:

- Durch Neuversiegelungen werden in der Regel innerstädtische Kalt- und Frischluft produzierende Flächen zerstört. Als Folge sind möglicherweise kleinklimatische Veränderungen zu erwarten (weitere Erwärmung des lokalen Kleinklimas, Verringerung der relativen Luftfeuchte).
- Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Maschinen werden zusätzliche Luftverunreinigungen verursacht.
- Die Schadstoffbelastungen durch Immissionen aus Hausbrand sowie zusätzlichen Verkehr nehmen zu.

5. Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

- Mit der Verwirklichung der geplanten Wohnnutzung auf den Flächen der ehemaligen Landmaschinenfabrik wird sich eine erhebliche Verbesserung der unterschiedlichen Verhältnisse in räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einstellen, auch wenn die neue Bebauung im Vergleich zur jetzigen Situation ("ungenutzte Freifläche") gleichzeitig eine Qualitätsminderung im Vergleich zu einer überwiegenden Freiflächennutzung für das mögliche Wohnumfeld der vorhandenen Bebauung darstellt.
- Wohnungsnahe, innerstädtische öffentliche Grün- und Erholungsflächen sind nach der Planung nicht vorgesehen.
- Die Freifläche Ecke Berliner Straße/Friedrich-Ebert-Ring mit Lindenallee sollte aus grünordnerischen, stadthistorischen und stadtgestalterischen Gründen erhalten bleiben, auch wenn der Zustand der Bäume teilweise bedenklich ist. Bei einer Würde eine für Rathenow typische Freifläche aufgegeben werden.
- Die Wohnqualität der vorhandenen Wohnbebauung wird während des Baustellenbetriebes durch erhöhte Lärmbelastung erheblich beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung von 0,41 bis 0,56 ha werden die Funktionen des Naturhaushaltes auf den betroffenen Flächen beeinträchtigt. Als erheblich und nachhaltig sind die durch die Neuversiegelung verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu bewerten. Auf zusätzlich höchstens 0,56 ha werden die Bodenfunktionen unterbunden oder erheblich eingeschränkt und die Grundwasserneubildung verhindert. Darüberhinaus werden Biototypen mittlerer Bedeutung beseitigt. Von Bedeutung sind Auswirkungen auf die möglichen klimatischen Funktionen begrünter Freiflächen.

2 Kompensationsmaßnahmen

Aus der Konfliktanalyse folgt, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, so daß die Bestimmungen des § 8a BNatSchG auf den Bebauungsplan anzuwenden sind und über eine angemessene Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden ist.

Bei vorgesehenen Eingriffen steht an erster Stelle der Vermeidungsgrundsatz, nach dem alle vermeidbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern möglichst zu vermeiden sind. Dazu gehören die Vermeidung von Eingriffen und möglicher, mit dem Eingriff verbundener Beeinträchtigungen.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Nach Beendigung des Eingriffs dürfen keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Ein Ausgleich ist hergestellt, wenn die betroffenen Funktionen und Werte, möglichst in der Nähe des Eingriffs, wieder hergestellt sind. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinne ist in der Regel nicht möglich. Da an einem anderen Standort niemals dieselben Entstehungsvoraussetzungen und biotischen sowie abiotischen Bedingungen bestehen können wie am Ort des Eingriffs, ist die Herstellung eines dem ursprünglichen Zustand möglichst nahekommenden Zustandes anzustreben.

Wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu kompensieren, ist zu entscheiden, ob der Eingriff zugelassen werden sollte. Überwiegen nach fehlerfreier Abwägung die Belange von Natur und Landschaft gegenüber einem geplanten Vorhaben, ist ein Eingriff unzulässig oder nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Ist ein Ausgleich nicht möglich und bleiben nach Beendigung des Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen, sind die betroffenen Funktionen und Werte durch Ausgleichsmaßnahmen an geeigneten Standorten in möglichst ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen.

Die vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Maßnahmenplan für Teilbereich 2 im Blatt 2.5: 'Planung: Maßnahmenplan' dargestellt. Alle Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit dies fachlich vertretbar und planungsrechtlich zulässig ist, als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan oder als Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans in die Begründung übernommen worden.

2.1 Minimierungsmaßnahmen

Ziel der Minimierungsmaßnahmen ist eine möglichst umweltschonende Durchführung von Baumaßnahmen mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Möglichkeiten zur Minimierung reichen von der optimalen Standortwahl bis hin zu planerischen Details (z.B. Material, Bauweise, Sicherung vorhandener Vegetation).

Maßnahme Nr. 1 Minimierung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ziele: Sicherung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren; Erhalt von Boden und damit aller natürlichen Bodenfunktionen; Sicherung der Grundwasserneubildung; Stabilisierung von Hochwasserabflüssen; Verbesserung des städtischen Mikroklimas.

- Müll und Bauschutt sind gesondert zu lagern und nach Beendigung der Bauphase in Sonderdeponien zu entsorgen.
- Die Versiegelung ist auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.
- Für Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen, sind luft- und wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die durchlässig befestigte Oberfläche zu ermöglichen, z.B. Wohnhöfe, PKW-Stellplätze und Parkplätze, Zufahrten, Fußwege und Terrassen.

Maßnahme Nr. 2 Schutz, Sicherung und Erhalt des Einzelbaumbestandes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Ziele: Sicherung gewachsener Gehölzstrukturen als vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Stabilisierung des städtischen Mikroklimas durch luftfilternde und schadstoffhemmende Wirkung; Erhalt der stadtbildprägenden Wirkung von Großgehölzen.

- Die als „zu erhalten“ dargestellten dominanten Einzelbäume sind langfristig zu schützen, zu sichern, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Bäume ist innerhalb der Trauffläche, mindestens aber innerhalb einer Baumscheibe von ca. 2,5 m x 2,5 m, vor Eingriffen in die Bodenverhältnisse und das Wurzelsystem nachhaltig zu schützen. Bereits versiegelte Wurzelbereiche sind zu entsiegeln. Der Wurzelbereich darf nicht befestigt oder verdichtet werden und ist als Vegetationsfläche anzulegen.
- Während der Baumaßnahmen sind die Bäume fachgerecht vor Beschädigungen von Wurzel- Stamm- und Kronenteilen zu schützen. Die Versiegelung ist auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.
- Totholz sollte - soweit aus Gründen der Sicherheit nichts dagegen spricht - nicht aus den Bäumen entfernt werden, da Totholz wertvoller Lebensraum für viele Tierarten

darstellt.

- Für den übrigen Gehölzbestand der nicht als „zu erhalten“ festgesetzt ist und der nicht überbaut wird, gelten die Festsetzungen der Baumschutzsatzung Rathenow. Der Verlust an Gehölzen durch Überbauung wird bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Maßnahme Nr. 3 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ziele: Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation; bauphysikalische Positивwirkungen (Wärmedämmung); Erhöhung des Grünanteils im Baugebiet; optische Aufwertung des Wohngebietes mit "gestalterischer Wohlfahrtswirkung"; Einbindung der Gebäude in angrenzenden Freiraum; Verbesserung der Lebensmöglichkeiten von Tieren und Pflanzen in der Stadt.

- Garagen, überdachte Stellplätze und andere bauliche Nebenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen oder an mindestens zwei Seiten dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Mehr als 8 m breite Außenwandflächen ohne Öffnungen sind im Abstand von durchschnittlich 5 m mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Zur Unterstützung und zum Schutz der Pflanzung sind mindestens 50x70 cm große Pflanzflächen anzulegen und - soweit erforderlich - geeignete Rankhilfen anzubringen.

Maßnahme Nr. 4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ziele: Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens zur Verminderung hoher Abflußbeiwerte; Verbesserung der mikroklimatischen Situation und des Gebäudeklimas; Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere; optische Aufwertung des Wohngebietes.

- Garagen, überdachte Stellplätze und andere bauliche Nebenanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen oder an mindestens zwei Seiten dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 25° sind dauerhaft zu begrünen. Als Mindeststandard ist eine extensive Begrünung im Einschichtaufbau vorzunehmen.

Maßnahme Nr. 5 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

Ziele: Erzielung eines einheitlichen und ortstypischen Charakters; Verbesserung des Ortsbildes.

- Einfriedungen von Vorgärten dürfen höchstens 0,6 m hoch sein.
- Einfriedungen von Gartenflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern und Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

Maßnahme Nr. 6 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ziele: Stabilisierung und Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Sicherung der Grundwasserneubildung und durch Grundwasserschutz aufgrund der Reinigungsleistung der oberen Bodenschicht; Verringerung der Abflußmengen und hochwassergefährdender Abflußspitzen; Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung als Beitrag zur Trinkwasserreinsparung; Lebensraumfunktion für Bodenlebewesen sowie oberirdische Tier- und Pflanzenarten; Förderung des Bodenwasserhaushaltes; Verbesserung des bodennahen Mikroklimas.

- Das Niederschlagswasser ist, soweit rechtliche, geologische oder hydrogeologische Gründe nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken dezentral zu versickern.

Maßnahme Nr. 7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 202 BauGB)

Ziele: Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen; Sicherung des Grundwasserhaushaltes

- Geländemodellierungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bodenaushub sollte auf den Grundstücken verbleiben und für notwendige Aufschüttungen im Zusammenhang mit der Bebauung verwendet werden. Bei großen Mengen Bodenaushub ist ein Abtransport und die Deponierung des Aushubmaterials an anderer Stelle unumgänglich. Es ist in jedem Einzelfall der Nachweis über den Verbleib des Bodens zu führen, damit gesichert ist, daß durch das Aufbringen der Bodenmassen in freier Landschaft kein weiterer Eingriff stattfindet.
- Müll und Bauschutt sind gesondert zu lagern und nach Beendigung der Bauphase in Sonderdeponien zu entsorgen.

2.2 Maßnahmen ohne Festsetzungscharakter

Maßnahme A Oberbodenschutz (§ 202 BauGB)

Ziele: Erhalt des Bodens und seiner natürlichen Funktionen.

- Mit Oberboden ist sorgfältig und schonend umzugehen.
- Schadstoffbelastungen sind grundsätzlich zu vermeiden.
- Das während der Bautätigkeiten benötigte Gelände ist für die ausführenden Firmen deutlich zu kennzeichnen und gegebenenfalls einzuzäunen, um die notwendigen Flächen für Bau- und Baunebenbetätigungen, Wege und Lagerplätze für Material auf ein Mindestmaß zu beschränken und umliegende Bereiche vor Zerstörung der Vegetation, Bodenverdichtung und Verunreinigungen zu schützen.
- Der Mutterboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu schützen, entsprechend der DIN 18 915 zu sichern und auf den Grundstücken wieder zu verwenden. Mutterboden ist ausschließlich für vegetationstechnische Zwecke (und nicht als Füllboden) zu verwenden.
- Der Einbau standortfremden Bodens ist zu vermeiden.

Maßnahme B Vermeidung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt

Ziele: Sicherung des Grundwasserhaushaltes.

- Schadstoffbelastungen sind grundsätzlich zu vermeiden, um das anstehende Grundwasser (Trinkwasserschutzgebiet) nicht zu gefährden.
- Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen, bei starken Verunreinigungen ist eine Entsorgung nach dem Abfallgesetz zu prüfen.

Maßnahme C Gebäudegestaltung und -ausrichtung (§ 12 BbgBO)

Ziele: Erzielung eines ortstypischen und landschaftsgerechten Charakters; Erhalt vorhandener Klimabedingungen.

- Die Baukörper sind in Dimension, Gestaltung, Farb- und Materialwahl an die bestehende Siedlung anzupassen.

2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind zusätzliche Maßnahmen des Verursachers auf der betroffenen Grundfläche, die sicherstellen sollen, daß nach Abschluß des Bauvorhabens keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen, die vom Verursacher des Eingriffs durchzuführen sind. Die Maßnahmen sind im Maßnahmenplan (Plan 4) dargestellt.

Maßnahme Nr. 8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ziele: Schaffung, Pflege und Entwicklung einer hochwertigen, durchgängigen Straßenbepflanzung; Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und des örtlichen Kleinklimas; Schaffen von neuem Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

- Pro 150 m² versiegelte Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die folgenden Pflanzungen können darauf angerechnet werden.
- Entlang der Nordseite der Ferdinand-Lasalle-Straße sind im Abstand von höchstens 15 m großkronige Laubbäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Es werden die in Anlage 5 genannten großkronigen Baumarten vorgeschlagen.
- Bei Anlage von Stellplätzen und öffentlichen Pkw-Parkflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.
- Die Gehölze sind in offene Vegetationsflächen mit einer Größe von mindestens 10 m² pro Baum anzupflanzen. Diese Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

Maßnahme Nr. 9 Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Wohn- und Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1, § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO)

Ziele: Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und des örtlichen Kleinklimas; Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen; Versickerung der anfallenden Niederschläge; Durchgrünung des gesamten Wohngebietes zur Schaffung von neuen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere; Erhöhen der Freiraumqualität des Wohngebietes; Entwickeln eines einheitlichen, ortstypischen Bildes.

- Die Flächen zwischen öffentlichen Wege- und Straßenverkehrsfläche und Vorderfronten der Gebäude sind - soweit sie nicht als Zufahrten oder Stellplätze angelegt werden - als Vorgärten mit standortgerechten Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- Je angefangener 200 m² überbaute oder versiegelte Grundstücksfläche (Abflußbeiwert > 0,6) ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14 cm oder als Stammbusch mit einer Höhe von mindestens 3 m zu pflanzen. Außer standortverträglichen Laubbäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation sind Obstgehölze zulässig.

- Bei Anlage von Stellplätzen und öffentlichen Pkw-Parkflächen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen. Stellflächen für mehr als 6 Fahrzeuge sind durch einen mindestens 1,5 m breiten, vorwiegend mit standortgerechten Laubgehölzen, Bodendeckern, Wildstauden und -gräsern dicht bepflanzten Grundstücksstreifen einzugrünen.
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit die Flächen nicht für eine andere Nutzung benötigt werden.

Maßnahme Nr. 10 Anlage einer privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ziele: Erhalt einer historischen, stadtbildprägenden Platzsituation (von Bebauung freizuhalten Ecksituation).

- Der Platz Ecke Berliner Straße/Friedrich-Ebert-Ring ist langfristig als Platz zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Die Ausmaße des Platzes sollen nicht verkleinert werden.
- Die Lindenallee ist vollständig zu erhalten, zu sichern und bei Abgang zu ersetzen (vgl. Maßnahme 2). Die Gestaltung der Grünfläche und die Ausrichtung der Gebäude ist darauf abzustimmen. Eine Nutzung als Parkfläche ist zum Schutz der Wurzelbereiche der Bäume ist nicht zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Ziele: Entwicklung und Erhalt von qualitativ und ökologisch hochwertigen Bepflanzungen, die in einem überschaubaren Zeitraum die ihnen zugeordneten Funktionen übernehmen können.

- Bei der Auswahl der Gehölze (Pflanzenqualität) und ihrer Verwendung sind die Bestimmungen der DIN 18 916 zugrunde zu legen.
- Alle Gehölze, die nicht direkt auf zu bebauenden Flächen stehen, sind während der Baumaßnahmen zu schützen und langfristig zu erhalten.
- Für Neupflanzungen sowie für die Ergänzung, Umwandlung oder Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.
- Es werden außer Obstgehölzen die in Anlage 5 genannten Pflanzenarten vorgeschlagen.
- Die Pflanzungen sind vor oder während der Baumaßnahmen durchzuführen, damit die verursachten Beeinträchtigungen zeitgleich mit dem Eingriff ausgeglichen sind.
- Pflanzflächen und Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.
- Die Festsetzung der Qualitäten gewährleistet, daß der Ausgleich in einem absehbaren Zeitraum von 10 - 20 Jahren seine Wirksamkeit entfalten kann.
- Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist zu vermeiden.

3 Bewertung der Bestandsaufnahme und Beurteilung der Eingriffe nach § 8 BNatSchG

Biotop- und Baumkartierung sind wesentliche Grundlagen zur Bewertung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme (I. - 2.3 'Bewertungsverfahren') und Beurteilung der zulässigen Eingriffe als Voraussetzung für die Eingriffsbilanzierung. Das Ergebnis ist der Flächenwert der ausgeübten Nutzungen für den Ist-Zustand (Bestand).

Für den nach der Planung beabsichtigten künftigen Zustand wird unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen und vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein Flächenwert der zulässigen Nutzungen für den Soll-Zustand (Planung) ermittelt. Die Gesamtbilanz ergibt sich, indem der ermittelte Soll-Gesamtflächenwert dem Ist-Gesamtflächenwert gegenübergestellt wird. Die zugrundegelegten Biotopwerte sind lediglich als Größenordnung zu verstehen, die einen quantifizierbaren Vergleich zwischen dem Ist- und dem Soll-Zustand ermöglichen.

Die Bewertung und die Bilanzierung wurde in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL, 1996) durchgeführt (V.2 Anlagen). Dieses Verfahren der 10-stufigen Bewertung von Biotoptypen ersetzt keine analytischen und differenzierten Aussagen über die einzelnen Eigenschaften eines Ökosystems. Es ermöglicht aber eine handhabbare und dennoch hinreichend komplexe Informationsbündelung, die abschließende Aussagen zur Eingriffsbewertung quantifizierbar und vergleichbar macht (Bastian/Schreiber, 1994).

3.1 Bewertung des Ist-Zustandes (Bestand)

Grundlage der Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft ist der in Blatt 2.1: 'Bestand: Lageplan Biotope' dargestellte Bestand an Biotopen. Um den Vergleich der Bewertung des Ist-Zustandes mit der Bewertung des Soll-Zustandes zu erleichtern, werden in der Tabelle 2.2: 'Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 2' gleichartige Flächen nach gleichartigen und damit gleichwertigen Biotoptypen zusammengefaßt. Dadurch können Mehrfachnennungen vermieden werden. Die Biotope werden deshalb in Tabelle 2.2 nicht entsprechend der Nummerierung der Flächenbeschreibung (I.-2.2 'Biotopkartierung') aufgelistet. Bäume werden zusätzlich zu den Biotoptypen kartiert und bewertet, wenn sie nicht sowieso über eine Aufwertung des entsprechenden Biotoptyps (z.B. Garten mit Baumbestand) berücksichtigt wurden. Maßgebend ist der Traufbereich der Bäume. Auf diese Weise können Gehölzverluste, Gehölzerhaltung und Gehölzneupflanzungen unmittelbar gegenübergestellt werden.

Alle Biotoptypen, auch die mit dem Grundwert 0, sind bei der Ermittlung der Größe und der Art der versiegelten Flächen berücksichtigt worden (II.2-3.1 'Bewertung des Ist-Zustandes').

Bei atypischer oder besonderer Ausbildung oder besonderer Bedeutung für den Biotopverbund kann der festgelegte Grundwert durch Korrekturfaktoren auf- oder abgewertet werden.

– ehemals durch industrielle Nutzung vorbelastete Ruderalfläche x 0,8

(Tabelle 2.2: Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 2) (Ist-Zustand - Bestand)
(Blatt 2.1: Bestand: Lageplan Biotope im Teilbereich 2: „Südlich der Berliner Straße“)

3.2 Bewertung des Soll-Zustandes (Planung)

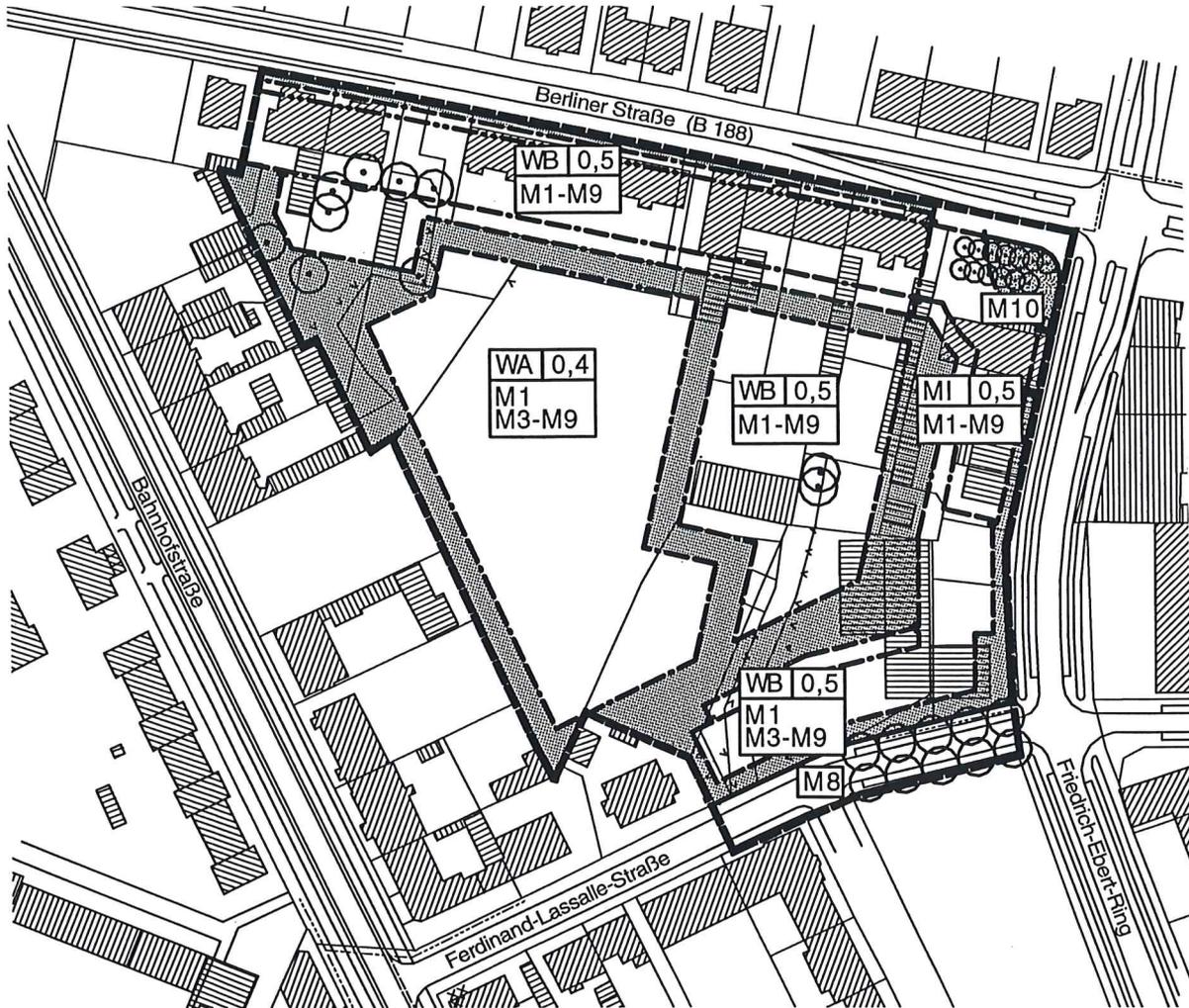
Grundlage der Bewertung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 013, Teilbereich 2, zum Maß der baulichen Nutzung sowie die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen.

Um den Vergleich der Bewertung des Ist-Zustandes mit der Bewertung des Soll-Zustandes zu erleichtern, werden auch in der Tabelle 1.3: 'Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 1' gleichartige Flächen zusammengefaßt. Zu erhaltende oder anzupflanzende Bäume werden entweder zusätzlich zu den Biotoptypen aufgeführt oder gehen - wenn sie nicht einzeln darstellbar sind - über einen Korrekturfaktor zum Grundwert des in der Regel ohne Großgehölze bestandenen Biotops ein:

- Gehölzpflanzungen (Pflanzbindungen) in Außenanlagen der Wohn- und Mischgebiete x 1,2

(Blatt 2.5: Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 2)

(Tabelle 2.3: Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 2 „Südlich der Berliner Straße“)



Planzeichenerklärung

Baugebiete



Allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Mischgebiete



Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete

0,5

Überbaubarer Grundstücksanteil Grundflächenzahl (GRZ)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen, versiegelt



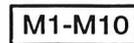
Verkehrsrün

Grünflächen



Private Grünflächen

Maßnahmen



Nummern der Maßnahmen



M1 Minimierung der Bodenversiegelung

M2 Erhaltung von Bäumen

M3 Fassadenbegrünung

M4 Dachbegrünung

M5 Gestaltung von Einfriedungen

M6 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

M7 Aufschüttungen und Abgrabungen

M8 Anpflanzen von Bäumen auf Verkehrsflächen

M9 Anpflanzungen in Wohn- und Mischgebieten

M10 Anlage einer privaten Grünfläche



Sonstige Darstellungen



Abgrenzung des Plangebiets

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring Teilbereich 2: Südlich der Berliner Straße"



1 : 2.000

Planung: Maßnahmenplan

Blatt 2.5

bearbeitet: vL bearbeitet: 19. März 1999
gezeichnet: Sei vervielfältigt: 23. März 1999

Institut für Stadt- und Regionalplanung Rathenow **ISR**

Tabelle 2.2: Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 1 (Ist-Zustand)

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A/P	Gesamt- Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Soll-Zustand (Sp.3 x Sp.6)
Grundstücke der Blockrandbebauung						
PGB	Gartenbrachen	270	4		4	1.080
PGH	Zier- und Nutzgarten, mit Gehölzbestand	885	4		4	3.540
PGU	Zier- und Nutzgärten, ohne Gehölzbestand	428	2		2	856
PGV	Vorgärten	283	2		2	566
PR/P RS	Ruderalflächen < 5 Jahre	2.161	4		4	8.644
PAU	gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze	1.666	2		2	3.332
PEP	Zierbeete und Rabatten mit hoher Pflege- intensität	85	2		2	170
OBV/ OB	versiegelte Fläche (ohne Straßen, Gebäu- de)	1.527	0		0	0
OBW	wassergebundene Befestigung, Kies- /Schotterdecke	865	1		1	865
OBP	Pflaster (Klein- und Großpflaster mit z.T. hohem Fugenanteil)	1.955	1		1	1.955
BE*	Einzelbäume, Kronendurchmesser >4m	960	8		8	7.680
BE*	Lindenallee (Fragment) Ecke Berliner Stra- ße/Friedrich-Ebert-Ring	585	8		8	4.680
OBP	Betongroßplatten	1.904	0		0	0
PR/P RS	Ruderalflächen, < 5 Jahre auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik	9.358	4	0,8	3,2	29.946
OBU	unbefestigte Flächen	261	2		2	522
OB	versiegelte Flächen: Gebäude	5.644	0		0	0
OB	versiegelte Flächen: Straßen	1.105	0		0	0
BF	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	103	6		6	618
Flächenwert der ausgeübten Nutzungen (Ist-Zustand)					insgesamt	64.454

BE* Flächen sind in den Flächen anderer Biotoptypen enthalten

(Blatt 2.4 Planung: Bebauungsplan Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")

Tabelle 2.3: Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 2 (Planung)

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert A/P	Gesamt- Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Soll-Zustand (Sp.3 x Sp.6)
OA	versiegelte Flächen (überbaubare Fläche)	16.330	0		0	0
OA	versiegelte Flächen (Straßen)	1.349	0		0	0
PGH	Gärten/Außenanlage mit Pflanzbindungen (WA/WB)	9.207	3	1,2	3,6	33.145
PG	Außenanlage mit Pflanzbindung (MI)	1.426	2	1,2	2,4	3.422
PF	private Grünflächen (mit Pflanzbindung)	220	3		3	660
*BE	Erhalt der Lindenallee Ecke Berliner Stra- ße/Friedrich-Ebert-Ring	585	8		8	4.680
*BE	Erhalt von Einzelbäumen auf Grundstücken der ehemaligen Blockrandbebauung	600	8		8	4.800
*BE	Neupflanzung von Straßenbäumen Ferdi- nand-Lasalle-Straße	240	6		6	1.440
Flächenwert der vorgeschlagenen Maßnahmen (Soll-Zustand)					insgesamt	48.147

BE* Flächen sind in den Flächen anderer Biotoptypen enthalten

(Blatt 2.5 Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 2: "Südlich der Berliner Straße")

3.3 Eingriffsbilanzierung

Der Kompensationswert, ein Kompensationsüberschuß oder ein Kompensationsdefizit, ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Verlust als Flächenwert der ausgeübten Nutzungen (Tabelle 2.2) und Gewinn als Flächenwert der künftig zulässigen Nutzungen nach Verwirklichung der vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Tabelle 2.3):

Bestand (Ist-Zustand)	Flächenwert-Verlust	·/· 64.454
Planung (Soll-Zustand)	Flächenwert-Gewinn	+ 48.147
Kompensationsdefizit		·/· 16.307

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich, daß selbst bei vollständiger Verwirklichung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen ein Kompensationsdefizit bleiben würde, weil die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Neuversiegelung von 0,56 ha und die dadurch verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht vollständig ausgeglichen werden können.

Zur Kompensation der bei einer Neubebauung durch die Wiederversiegelung verursachten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden wird vorrangig eine weitere Entsiegelung von Flächen und die Bepflanzung entsiegelter Flächen mit Laubgehölzen standortverträglicher heimischer Arten vorgeschlagen. Bestehen keine Möglichkeiten für eine zusätzliche Entsiegelung, sind alle größeren unversiegelten Flächen für eine entsprechende Bepflanzung geeignet. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wirken sich auch als Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft aus. Die natürlichen Bodenfunktionen wieder herstellende oder verbessernde Maßnahmen und großflächige Gehölzpflanzungen verbessern gleichzeitig den Wasserhaushalt und das Mikroklima.

Das bei der Eingriffsbilanzierung festgestellte Kompensationsdefizit ergibt sich vorrangig aus dem Funktionsverlust der im Blockinneren freigelegten Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Es kann durch die Anlage naturnah gestalteter und mit Gehölzen bepflanzter Gärten, Außenanlagen und öffentlicher Straßenräume nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die Erhaltung und Entwicklung einer großen Ruderalfläche im Blockinneren würde dadurch ihren besonderen Wert und ihre Bedeutung erhalten, obwohl sie erst nach dem Abbruch der ehemaligen Landmaschinenfabrik als großer innerstädtischer Freiraum und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstanden ist. Der Wert der Fläche liegt vor allem in ihrer Größe, weniger in der Vielfalt dort festgestellter Arten und ihrer Zusammensetzung.

Ihre Lage und Größe hat auch Bedeutung für die Qualität von Stadtbild und Wohnumfeld. Ihre Erhaltung sollte deshalb maßgebend für die Gestaltung zulässiger Baumaßnahmen werden. Neue Gebäude sollten um eine zusammenhängende und dadurch vielseitig nutzbare Grünfläche angeordnet, statt gleichmäßig auf der Fläche verteilt werden. Auf diese Weise wird nicht nur die Bebauung des Blockes durchlässig für Wegeverbindungen und Durchblicke, Luftströme und Biotopnetzungen, sondern auch ein vielfältig nutzbares Wohnumfeld für Anwohner und ein großflächiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit verschiedenen Rückzugsmöglichkeiten entstehen.

III. Zusammenfassung

Im Grünordnungsplan werden der Zustand von Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" und die Auswirkun-
gen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen auf Boden, Natur
und Landschaft untersucht und dargestellt, um Vorschläge zum Ausgleich i.S.v. § 1a Abs. 3
BauGB entwickeln und formulieren zu können, damit die Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Rathenow im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB über die angemessene Berück-
sichtigung der naturschutzrechtlichen Belange entscheiden kann.

Für die Flächen in den räumlichen Geltungsbereichen der drei Teilbereiche des Bebauungsplans
sind Biotop, Bäume und Avifauna gemeinsam und durchgängig kartiert und dargestellt und auf
ihrer Grundlage die bestehenden Verhältnisse bewertet worden. Besondere Bedeutung als Le-
bensraum für Pflanzen und Tiere haben auf ehemals bebauten Flächen nach dem Abbruch von
Gebäuden entstandene Ruderalflächen und alte Großbäume und als Nist-, Brut- und Ruheplätze
besonders geschützter Vogelarten offene Dachräume ungenutzter Gebäude.

Das Gebiet besitzt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wegen der eingeschränkten Funktio-
nen und seiner Lage am Rand der Innenstadt Rathenows und der weitgehenden Überbauung und
Versiegelung der Flächen nur mittlere bis geringe Bedeutung. Um so notwendiger und nahelie-
gender ist es, im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebiets, Umnutzung von Grundstücken
und Gebäuden, Entsiegelung und Bepflanzung von Flächen für die künftigen Bewohner des Ge-
biets und die an den Menschen und seine Lebensweise gewöhnten Tiere die natürlichen Voraus-
setzungen zu nutzen, angemessene Lebensverhältnisse wieder herzustellen. Dazu gehört, daß
bestehende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima gemindert oder be-
seitigt werden.

Die Verhältnisse in den Teilbereichen des Bebauungsplans bestimmen die für sie getrennt erar-
beiteten grünordnerischen Planungsergebnisse. Aus den Ergebnissen der Bestandsbewertung
und der Konfliktanalyse sind unterschiedliche und übergreifende Vorschläge für grünordnerische
Maßnahmen entwickelt worden. Die Verbesserung der Standortbedingungen und Erhaltung gro-
ßer Laubbäume ist in innerstädtischen Bereichen auf privaten Grundstücken und in Straßen- und
Platzräumen ebenso vorrangig wie die Ergänzung und Erneuerung des stadtbildprägenden Ge-
hölzbestandes. Der bisherige hohe Anteil an großflächig versiegelten Flächen macht eine weitge-
hende Entsiegelung und Umgestaltung begeh- und befahrbarer Flächen mit wasser- und luft-
durchlässigen Oberflächenbefestigungen erforderlich. Alle nicht überbauten und nicht unbedingt
zu befestigenden privaten und öffentlichen Flächen sollen als möglichst großflächige und zusam-
menhängende Vegetationsflächen neu angelegt und mit standortverträglichen heimischen Gehöl-
zen, u.a. aus Gründen eines besseren Mikroklimas vorwiegend Laubgehölzen, bepflanzt werden.
Dadurch soll gleichzeitig erreicht werden, daß Baublöcke für eine Durchlüftung, Vernetzung von
Biotopen und Wegeverbindungen durchlässiger und die innerstädtischen Lebensverhältnisse ver-
bessert werden. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Erhaltung des Lebensraums be-
sonders geschützter Vogelarten mit Nist-, Brut- und Ruheplätzen.

Aus der jeweiligen Eingriffsbilanzierung für die Teilbereiche 1 bis 3 ergeben sich sowohl Kompen-
sationsüberschüsse als auch Kompensationsdefizite.

Für den Teilbereich 1 "Bahnhofstraße" ist rechnerisch - trotz eines höheren als nach § 17 Abs. 1
BauNVO angegebenen oberen Grenzwertes für die höchstens zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
von 0,6 - ein geringfügiger Kompensationsüberschuß erreichbar, weil großflächig versiegelte Flä-
chen entsiegelt, geplante Vegetationsflächen dekontaminiert und durch die Beseitigung von Mau-
ern um das Kasernengelände und die Neuanlage von straßenbegleitenden Grünflächen das
Stadtbild und die Verhältnisse für ein künftiges Wohn- und Arbeitsumfeld erheblich verbessert
werden.

Für den Teilbereich 2 "Südlich der Berliner Straße" ergibt sich rechnerisch ein Kompensationsde-
fizit, weil die auf der freigelegten Fläche der ehemaligen Landmaschinen Fabrik entstandene Ru-

deralfläche als verhältnismäßig hochwertiges Biotop in der Eingriffsbilanzierung erscheint, obwohl die ehemaligen Fabrikgebäude erst abgebrochen und die Flächen erst entsiegelt worden sind nachdem die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen hatte. Unter Berücksichtigung der Verhältnisse bei Beginn des Planaufstellungsverfahrens könnte sich bei einer Bebauung und Nutzung der Flächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein deutlicher Kompensationsüberschuß ergeben, insbesondere wenn auch die Dekontaminierung künftiger Vegetationsflächen und die bereits eingetretenen und durch die Bepflanzung des öffentlichen Straßenraums mit Einzelbäumen und der privaten straßenbegleitenden Gartenflächen mit Stauden und Laubgehölzen zu erwartenden Verbesserungen des Stadtbildes in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden.

Für den Teilbereich 3 "Südlich der Bammer Landstraße" ergibt die Eingriffsbilanzierung einen Ausgleich der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe, einen Kompensationsüberschuß, wenn die Dekontaminierung künftiger Vegetationsflächen und die Verbesserungen des Stadtbildes durch die vorgesehene Stadträume prägende neue Bebauung an Friedrich-Ebert-Ring und Bammer Landstraße und die Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume mit Baumpflanzungen verwirklicht werden.

Auch die Summe der Eingriffsbilanzierungen für die Teilbereiche 1 bis 3 ergibt einen Kompensationsüberschuß. Trotzdem stellt sich die kritische Frage, können Biotopkartierung, Bewertung der bestehenden Verhältnisse, der ausgeübten und künftig zulässigen Nutzungen, Konfliktanalyse, Bewertung vorgeschlagener Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich Aufschluß darüber geben, daß und in welchem Umfang die naturschutzrechtlichen Belange bei der Planung ausreichend und bei der Durchführung der Planung wie politisch beschlossen berücksichtigt werden? Selbst wenn Zweifel an der Möglichkeit bestehen bleiben, natürliche und städtebauliche Verhältnisse und ihren Wert zu quantifizieren, kann als Ergebnis der im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rathenow durchgeführten grünordnerischen Untersuchungen und Planungen festgestellt werden, daß eine insgesamt, wenn auch in einigen Fällen auf Einzelaspekte beschränkte, nachhaltige Verbesserung der Standort- und Lebensverhältnisse im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" erreicht werden kann, wenn die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - soweit dies planungsrechtlich möglich ist - als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, bei der Durchführung des Bebauungsplans verwirklicht und durch fachlich zweckmäßige grünordnerische Maßnahmen bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ergänzt werden.

IV. Fachliche Grundlagen

1 Gesetze und Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
BauGB - MaßnG	Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
InvWoBauLG	Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
BbgNatSchG	Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208), geändert durch Gesetz vom 15.12.1993 (GVBl. S. 150)

2 Literatur

Akademie der Landwirtschaft der DDR	O.J.	Forschungszentrum für Bodenfruchtbarkeit (Hrsg) Landwirtschaftliche Standortkartierung, M. 1 : 100.000, Blatt 25 BRB, Münchenberg
Arbeitsgruppe Bodenkunde	1982	Bodenkundliche Kartieranleitung Hrsg: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe und die geologischen Landesämter in der Bundesrepublik, Hannover
Arbeitsgruppe Eingriffsregelung	1988	Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung. - Natur und Landschaft, 63. Jg., H. 5
Bastian, O.; Schreiber, K.-F. (Hrsg.)	1994	Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft - Stuttgart, Jena
Bund deutscher Baumschulen (BdB)	1984	Teil 1: Laubgehölze, 7. Auflage, Pinneberg
Ellenberg, H.	1982	Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht, 4. Auflage. - Stuttgart
Gaentzsch, G.	1986	Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; Das Verhältnis zwischen Fachrecht und Naturschutzrecht. - Natur und Recht, 8. Jg., H. 3, S. 89-106
Kaule, G.	1991	Arten- und Biotopschutz, Stuttgart
Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.)	1994	Biotopkartierung Brandenburg, Kartieranleitung. - Potsdam

- Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) 1992 Bericht über Bodenbegutachtung für die städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen GUS-Kaserne in Rathenow, Bahnhofstraße. Altlastenuntersuchung, Gefährdungs- und Sanierungskostenschätzung unter Berücksichtigung der kommunalen Verwertungskonzeption. - Potsdam
- Luckwald, G. v.
Büro für Landschaftsplanung
Helpensen
Louis, H. W.; Klatt, g. 1995 Grünordnungsplan "Westliches Bad Eilsen"
- 1987 Anforderungen des Naturschutzrechtes an die Bauleitplanung und deren Vollzugsakte. - Natur und Recht, H. 8, S. 347 - 355
- Meynen, E.; Schmidhüsen, J. u.a. 1961 Handbuch der natürräumlichen Gliederung Deutschlands, 8. Auflage, Bonn - Bad Godesberg
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) 1994 Gemeinsamer Erlaß des MUNR und des MSWV "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 24.10.1994, Potsdam
- Meier, H. 1987 Die Eingriffsregelung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes, Nds. Landesverwaltungsamt (Hrsg.). - Beiheft zur Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, H.16, Hannover
- Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 1996 Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf
- Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (NLfB) 1991 Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS - Methodenbank. - Hannover
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) 1994 Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, H. 1/94, Hannover
- Rat des Bezirks Potsdam
Abt. Geologie (Hrsg.) 1983 Geologische Studie zur Dokumentation und Nutzbarmachung natürlicher Ressourcen in dem Kreis Rathenow, M 1 : 50.000; Blatt 2: Ingenieurgeologische Bebaubarkeitsbedingungen. - Potsdam
- Replanum 1994 Landschaftsplan Gemarkung Rathenow, Rathenow
- Scholz, E. 1962 Die natürräumliche Gliederung Brandenburgs. - Pädagogisches Bezirkskabinett (Potsdam) (Hrsg.). - Potsdam
- Stich, R. et al 1992 Stadtökologie in Bebauungsplänen: Fachgrundlagen, Rechtsvorschriften, Festsetzungen - Wiesbaden und Berlin
- Wetteramt Potsdam 1980 Allgemeine Klimadaten, Potsdam

V. Anlagen

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Biotopkartierung Brandenburg
(Liste der vorkommenden Biotoptypen)
Kartieranleitung (Landesumweltamt, 1994) | nicht Anlage von Teil B der Begründung |
| 2 | Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
(Liste der Biotopwerte)
Arbeitshilfe für die Bauleitplanung
des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL, 1996) | nicht Anlage von Teil B der Begründung |
| 3 | Liste der kartierten Bäume im Plangebiet
(Baumkartierung vom 04. Juni 1996) | nicht Anlage von Teil B der Begründung |
| 4 | Avifaunistisches Kurzgutachten vom 17. Juli 1996 | nicht Anlage von Teil B der Begründung |
| 5 | Liste der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
vorgeschlagenen Arten | Anlage 5 von Teil B der Begründung |