

STADT RATHENOW

Landkreis Havelland



Bebauungsplan Nr. 013

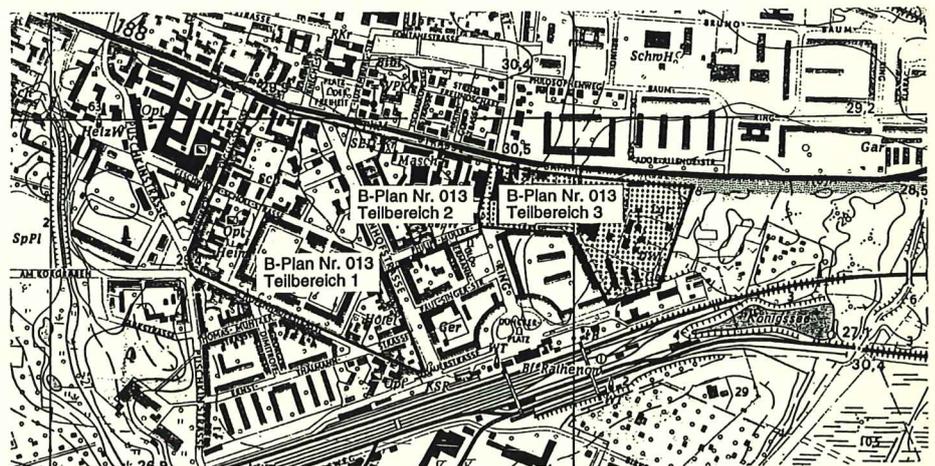
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
Teilbereich 3:
Südlich der Bammer Landstraße"

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

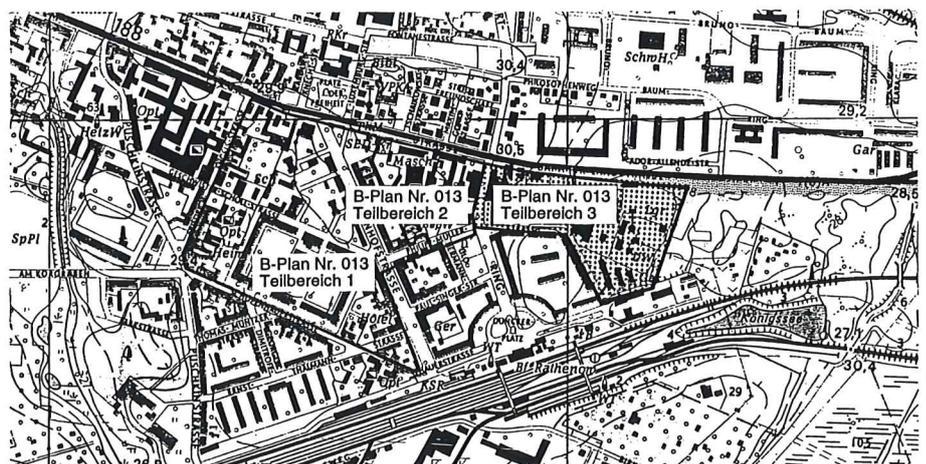
"Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
Teilbereich 3:
Südlich der Bammer Landstraße"

in Rathenow

Begründung

Teil A Begründung zu zeichnerischen und
textlichen Festsetzungen

Teil B Grünordnungsplan



Bebauungsplan Nr. 013 „Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße“

Stadt Rathenow

Teil A: Begründung von Planung und Festsetzungen
(Teil B: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan - Auszug für Teilbereich 3,
Begründung der grünordnerischen Festsetzungen)

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	9
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	9
5	Zustand von Natur und Landschaft	10
6	Planungskonzept	11
7	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	13
8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
9	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	14
10	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	14
11	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
12	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	15
13	Der Stadt Rathenow voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung	15
14	Zahlen und Daten	16
15	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
15.1	Art der baulichen Nutzung	17
15.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
15.3	Maß der baulichen Nutzung	18
15.4	Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)	19
15.5	Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen	19
15.6	Bauweise, abweichend (a)	19
15.7	Stellung der baulichen Anlagen	20
15.8	Nebenanlagen	20
15.9	Garagen, Stellplätze und Zufahrten	20
15.10	Immissionsschutz an der Bammer Landstraße (B 188) und am Friedrich-Ebert-Ring	21
15.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	21
15.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
15.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	21
15.14	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	21
15.15	Erhaltung von Nist- und Ruheplätzen geschützter Vogelarten	22
16	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	23
16.1	Gebäudehöhe - höchstens zulässige Höhe der Traufe und des Firstes	23
16.2	Zulässige Farbtöne	23
16.3	Fassaden - Materialien und Farben	23
16.4	Dächer	24
16.5	Garagen	24
16.6	Überdachte Stellplätze	24
16.7	Standplätze und Schränke für Mülltonnen und Müllbehälter	24
16.8	Stützmauern	25
16.9	Nicht überbaute Grundstücksflächen	25
16.10	Einfriedungen	25
17	Hinweise für die Durchführung des Bebauungsplans	26
	Verfahrensvermerk zur öffentlichen Auslegung	28

Bebauungsplan Nr. 013 „Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße“

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 Nut-

zung 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 3 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;
- 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 der ehemals gewerblich genutzten Flächen auf mögliche Kontaminierung des Bodens;
- Zuordnung der Flächen für Stellplätze und Garagen an der Ferdinand-Lassalle-Straße zu den Wohngebäuden ihrer Nutzer und Eigentümer;
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen für stadtbildprägende Neubebauung an der Bammer Landstraße (B 188), Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße sowie eine neue Bebauung mit Wohngebäuden oder gewerblich genutzten Gebäuden;
- Berücksichtigung vom Umspannwerk möglicherweise ausgehender Geräusch- und Strahlenbelastungen auf die Bewohner der vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung.
- Berücksichtigung der Absicht, an der Bammer Landstraße 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 unterschiedliche Nutzungsansprüche auf dem ehemals gewerblich genutzten Gelände zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße zu klären.

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:

- den Friedrich-Ebert-Ring verkehrsgerecht umzugestalten und beidseitig mit Bäumen teilweise neu bepflanzte Grün- und Parkstreifen anzulegen;
- die vorhandenen großkronigen Bäume, unter anderem die über 150 Jahre alten Eichen an der Bammer Landstraße, vor Beeinträchtigungen durch abgestellte Fahrzeuge zu schützen;
- einen verrohrten Wasserlauf wieder zu öffnen und einen begleitenden Grünzug anzulegen;
- großflächig mit Betonplatten befestigte Flächen zu entsiegeln und als gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen;
- das Baugebiet durch abschirmende Eingrünungen zu gliedern und
- neu anzulegende Stellplatzanlagen einzugrünen und 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 wurden folgende, bei der weiteren Planung zu berücksichtigende Belange angesprochen:

- Erhaltung einer mit Eichen bestandenen Fläche südlich der Bammer Landstraße;
- Prüfung der Planung auf ihre Übereinstimmung mit naturschutzrechtlichen Anforderungen;
- Altlastenverdachtsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans;
- Auswirkungen des Umspannwerks auf angrenzende Nutzungen, insbesondere die geplante Wohnnutzung.

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. Während der Landkreis Havelland die Ausarbeitung eines reduzierten Grünordnungsplans für angemessen hielt, forderte das Landesumweltamt Brandenburg jedoch nachdrücklich die Erarbeitung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan und eine Festsetzung des Waldbestandes als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Außerdem gab das Landesumweltamt Hinweise zu vermuteten Konflikten aus schädlichen Auswirkungen des Umspannwerkes auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA). Gegenstand der Äußerungen waren befürchtete Auswirkungen elektrischer und magnetischer Felder auf die Gesundheit von Menschen. Das Amt riet, hierzu speziell eine Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz einzuholen. Obwohl das Amt für Immissionsschutz zunächst keine Bedenken erhoben hatte, stellte es in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 10. September 1996 abschließend fest: "daß dem Afl keine immissionsrelevanten Angaben zum Umspannwerk in Rathenow vorliegen. Wegen der deutlichen Unterschreitung der Mindestabstandsempfehlung (geplantes allgemeines Wohngebiet (WA) in ca. 30 m!) soll eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden. Bereits in der Stellungnahme des Afl vom 30. März 1995 wurde ein Schallgutachten empfohlen. Hierbei ist gutachterlich zu prüfen, ob die vom Umspannwerk verursachte Schallemission im geplanten Wohngebiet den für WA geltenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts einhält.". Damit wird deutlich, daß schädliche Auswirkungen durch Elektrosmog in der Nähe des Umspannwerkes nicht befürchtet werden, jedoch Lärmbelästigungen und zwar, nicht wie in der Stellungnahme vom März 1995 zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, sondern zwischen Umspannwerk und Wohngebiet. Diese Bedenken entsprechen den von Bürgern während der öffentlichen Auslegung erhobenen Bedenken gegen eine Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) westlich des Umspannwerkes. Das

Amt für Immissionsschutz Brandenburg hat als Nachtrag zu seiner Stellungnahme vom 10. September 1996 am 17. September 1996 noch einmal betont, daß wegen der Unterschreitung des Mindestabstandes von 100 m eine Einzelfallprüfung (schalltechnische Untersuchung) empfohlen wird. Die Stadt Rathenow wird die Ergebnisse der 2. öffentlichen Auslegung abwarten, um zu entscheiden, ob und wann ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben wird. Sie hat den Bedenken der Bürger dadurch entsprochen, daß sie im überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans teilweise auf eine zusätzliche Wohnbebauung östlich der Ferdinand-Lassalle-Straße verzichtet hat, um auf diesen Flächen vorhandenen und zukünftigen Bedarf an Einstellplätzen rechtsverbindlich zu sichern.

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 wurde, 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 3 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 worden. Der Grünordnungsplan ist Teil B dieser Begründung und hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt.

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 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 Bevölke-

zung 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 einerseits 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 wird 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 ver-

mieden 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 Bauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist

Die Stadt Rathenow führt das Verfahren zur Aufstellung des in drei Teilbereiche unterteilten Bauungsplans 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 Bauungsplans 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 Bauungsplans

Die Stadt Rathenow verfolgt mit der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 013 im räumlichen Geltungsbereich des Teilbereichs 3 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 Wohnzwecken;
- Abgrenzung des Grundstücks für die berufsbildende Schule mit dazugehörigen Freiflächen und Verlagerung der Stellplatzflächen von der Bammer Landstraße auf das Schulgrundstück zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zum Schutz des Eichenbestandes entlang der Straße;
- Anlage einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Bereich eines ehemaligen Wasserlaufs zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße;
- Modernisierung und Erneuerung des Wohngebäudes an der Bammer Landstraße und Neuabgrenzung eines zugehörigen Grundstücks;
- Stufenweise Umnutzung des in den vergangenen Jahren vorwiegend gewerblich genutzten Grundstücks zu Wohnzwecken, Erschließung von der Ferdinand-Lassalle-Straße und Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern;
- Begrenzung der Grundstücksfläche für das vorhandene Umspannwerk auf die unbedingt erforderliche Größe;
- Neuaufteilung der an das Umspannwerk angrenzenden und durch das Umspannwerk beeinträchtigten Flächen für gewerbliche Zwecke, die entweder funktional unmittelbar mit dem Umspannwerk zusammenhängen oder aber keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die benachbarte Schule erwarten lassen;
- Ergänzende zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung an der Ostseite der Ferdinand-Lassalle-Straße;
- Neuordnung der zur vorhandenen Wohnbebauung südwestlich der Ferdinand-Lassalle-Straße gehörenden Einstellplätze;
- Entwicklung eines grünordnerischen Konzeptes zur Gliederung der Baugebiete im Plangebiet nach ihrer überwiegenden Nutzung und zur Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse;
- Anlage von Fuß- und Radweg an der Südseite der Bammer Landstraße bis zur Einmündung der Planstraße A östlich des neu abgegrenzten Schulgrundstücks;

- Schutz des vorhandenen Eichenbestandes an der Südseite der Bammer Landstraße und Ergänzung der Bepflanzung nach Westen als Allee bis zur Kreuzung mit dem Friedrich-Ebert-Ring.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zwecken:

- Ausweisung von Mischgebiet (MI) am Friedrich-Ebert-Ring zwischen Bammer Landstraße (B 188) und Ferdinand-Lassalle-Straße für das vorhandene 5-geschossige Verwaltungsgebäude und eine mögliche, dichter an die Straße heranrückende straßenraumbildende Bebauung mit Büros und Wohnungen;
- Abgrenzung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen für eine 2- bis 4-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,
- Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) für eine Fläche mit Baracken und anderen ehemals oder noch immer gewerblich genutzten Gebäuden zur Erhaltung, Erneuerung und Modernisierung des an der Bammer Landstraße liegenden 3-geschossigen Wohngebäudes und für eine 3-geschossige Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern, die von der Ferdinand-Lassalle-Straße aus erschlossen werden soll;
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße im Bereich eines ehemals offenen Wasserlaufs zur Anlage einer Grün- und Wegeverbindung;
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für die vorhandene berufsbildende 4-geschossige Schule an der Bammer Landstraße und zur Anlage von Stellplätzen, um das wilde Parken unter den Eichen an der Bammer Landstraße wegen der Verkehrssicherheit und des Schutzes der Bäume zu vermeiden;
- Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet (WA) an der Ostseite der Ferdinand-Lassalle-Straße für eine neue 2- und 3-geschossige Wohnbebauung und von Flächen für Stellplätze;
- Ausweisung von eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) für die zum Umspannwerk gehörenden Betriebseinrichtungen und einige nördlich des Umspannwerks neu anzusiedelnde kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe oder eine Tankstelle mit Werkstatt;
- Ausweisung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Umspannwerks und den dazugehörigen Betriebsanlagen mit gewerblichem Charakter;
- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen für das vorhandene Umspannwerk;
- Ausweisung der Flächen mit waldartigem Baumbestand zwischen Bammer Landstraße und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern;
- Ausweisung von Verkehrsflächen für den Ausbau des Kreuzungspunktes Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188) und Friedrich-Ebert-Ring;
- Ausweisung von Verkehrsflächen, zum Teil auf privaten Grundstücksflächen, zum Ausbau und zur Umgestaltung des Friedrich-Ebert-Rings und zur Bepflanzung eines fahrbahnbegleitenden Grünstreifens mit großkronigen Bäumen, z.B. Linden;
- Ausweisung von Verkehrsflächen im östlichen Abschnitt der Ferdinand-Lassalle-Straße zum Ausbau und zur Umgestaltung des Straßenraums und der Eingangsbereiche vor den Wohngebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite, zur Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum und seine Bepflanzung mit Bäumen.

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 Grund-

lage 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 3 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 3 des Bebauungsplans Nr. 013 ist Teil B dieser Begründung.

6 Planungskonzept

Über längere Zeit bildete die Bebauung an der östlichen Seite des Friedrich-Ebert-Rings den Stadtrand von Rathenow. An der Ecke Bammer Landstraße (B 188) / Friedrich-Ebert-Ring stehen vor mehr als 80 Jahren errichtete Fabrikhallen und weiter östlich an der Bammer Landstraße ein vor mehr als 50 Jahren errichtetes 3-geschossiges Wohngebäude. Die übrige Bebauung im Plangebiet ist vor weniger als 20 Jahren entstanden. Dazu gehören das Schulgebäude, das jetzt von der Landesfachschule Friesack als Außenstelle genutzt wird, und die früher zur Industrie- und Spezialbau Brandenburg gehörenden Verwaltungs- und Betriebsgebäude. Das 5-geschossige Verwaltungsgebäude ist 1992 grundlegend erneuert und modernisiert und von mehreren Ingenieur- und Architekturbüros bezogen worden. Die ehemaligen Betriebsgebäude werden von kleineren Gewerbebetrieben, z.B. für Trockenbau und Isolierungen, genutzt. Einige Gebäude stehen leer.

Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für diesen Bereich soll die dringend erforderliche städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung vorbereitet werden.

Das Planungskonzept ergibt sich aus den auf das Gebiet von außen einwirkenden Anforderungen des Verkehrs und der benachbarten Bebauung sowie aus der Nutzung des Gebiets und den Möglichkeiten einer mittelfristigen Neubebauung des Gebiets.

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Friedrich-Ebert-Ring und die Kreuzung mit der Berliner Straße/Bammer Landstraße (B 188). Ein Ausbau der Kreuzung ist sowohl zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und Verkehrsführung für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr als auch die Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich. Da dieser Knotenpunkt für die Verkehrsverteilung nach Westen in die Innenstadt, nach Norden um die Innenstadt und zu den innenstadtnahen Wohngebieten und nach Süden zum Bahnhof erhebliche Bedeutung besitzt, ist auch eine stadträumliche, das heißt bauliche Umgestaltung, aus stadtgestalterischen Gründen

wünschenswert und erforderlich. Die auf die Kreuzung zuführenden Straßenabschnitte müssen für Fußgänger und Radfahrer, Linksabbieger und Überquerungshilfen (Mittelinseln für Fußgänger) zu Lasten der angrenzenden südlichen oder östlichen privaten Grundstücksflächen verbreitert werden. Die Entwurfsplanung für den Ausbau der B 188 im Zuge der Ortsdurchfahrt durch das Brandenburgische Straßenbauamt Potsdam sieht bei 6,50 m Fahrbahnbreite beidseitig einen Geh- und Radweg vor und u.U. auch ein Verschwenken des Radweges an der südlichen Seite auf einen bestehenden Waldweg. Die Stadt Rathenow wird vor einer Neugestaltung des Straßenraumes die erforderlichen Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Potsdam durchführen und die Führung des Radweges und den Umfang unvermeidlicher Eingriffe in den Waldbestand klären.

Die Voraussetzungen für eine Änderung der ausgeübten Nutzung und Neubebauung des Eckgrundstücks Bammer Landstraße/Friedrich-Ebert-Ring, korrespondierend zu einer Neubebauung des Eckgrundstücks auf der Westseite der Straße (s. Teilbereich 2), sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand günstig, allerdings bedarf es noch einer gründlichen Abstimmung zwischen Grundstückseigentümern, künftigen Bauherren und der Stadt Rathenow. Das südlich angrenzende Grundstück reicht bis zur Ferdinand-Lassalle-Straße, die das südlich angrenzende mit 3- und 4-geschossigen Wohngebäuden bebaute Gebiet am Bahnhof Rathenow erschließt und die geplante Wohnbebauung an ihrer Nord- und Ostseite erschließen soll. An der Ecke Friedrich-Ebert-Ring/Ferdinand-Lassalle-Straße steht das 5-geschossige, modernisierte Verwaltungsgebäude. Eine bauliche Erweiterung nach Westen und Osten ist zwar gegenwärtig nicht vorgesehen, soll jedoch planungsrechtlich vorbereitet werden, um unter gegebenen Voraussetzungen den Straßenraum des Friedrich-Ebert-Rings baulich zu schließen und ihn stadtgestalterisch entsprechend seiner Bedeutung aufzuwerten.

Die neu zu bebauenden und bereits bebauten Grundstücke an der Ostseite des Friedrich-Ebert-Rings werden wegen ihrer gemischt gewerblichen und zu Wohnzwecken vorgesehenen Nutzung für die vorhandene 5-geschossige und eine neue 4-geschossige Bebauung als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die östlich angrenzenden Flächen könnten aus städtebaulichen Gründen ebenso wie die südlich benachbarten Grundstücke zu Wohnzwecken oder auch für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, genutzt werden. Da sich an der Bammer Landstraße ein älteres Wohngebäude befindet, das erneuert, modernisiert und wieder zu Wohnzwecken genutzt werden soll, ist es naheliegend, die südlich angrenzende Fläche bis an die vorhandene Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern zu bebauen, wenn die dort ansässigen kleineren Gewerbebetriebe sich für einen neuen, für sie geeigneteren Standort entschieden haben sollten.

Zur Gliederung des Baugebiets und zur Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse in dem neuen Wohngebiet soll im Bereich eines ehemaligen offenen Wasserlaufs eine öffentliche Grünverbindung mit Fuß- und Radweg zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße angelegt werden. Sie könnte ihre Fortsetzung zum Bahnhof durch das vorhandene Wohngebiet oder an der Ferdinand-Lassalle-Straße finden. Die zunächst 10 m breit vorgesehene Grünfläche könnte bei einer angemessenen Gestaltung der Freiflächen des westlich angrenzenden Wohngebiets und der östlich angrenzenden Landesfachschule zu einer wesentlichen Verbesserung der Durchgrünung des gegenwärtig weitgehend versiegelten Gebiets beitragen. Die vorgeschlagene Neuabgrenzung des Grundstücks der Landesfachschule für das Schulgebäude und eine ihm vorgelagerte mit Bäumen bepflanzte Stellplatzfläche für Mitarbeiter der Schule und Schüler stellt zunächst nur einen Vorschlag für die notwendige Abstimmung mit den Beteiligten dar. Die Stellplätze sollen aus Gründen der Verkehrssicherheit und zum Schutz des Bestandes an Eichen entlang der Bammer Landstraße (B 188) auf das Grundstück der Schule verlagert werden.

Östlich und südlich schließen sich kleinere gewerblich nutzbare Grundstücke an, die durch die vorgeschlagene neue Abgrenzung die zum Umspannwerk gehörenden Betriebsgebäude berücksichtigen und außerdem einen vorhandenen Lagerplatz und Lagerplätze kleinerer neuer Betriebe aufnehmen können. Auch in diesem Bereich sind mit den betroffenen Betrieben und Grundstückseigentümern grundlegende Abstimmungen erforderlich, um die Zustimmung zu erhalten, das Grundstück für das Umspannwerk auf eine unbedingt erforderliche Größe abzugrenzen und dadurch größere Flächen für eine ergänzende 2- und 3-geschossige Wohnbebauung und die Anlage von Stellplätzen oder in Gruppen angeordnete Kleingaragen an der Ostseite der Ferdinand-Lassalle-Straße zu erhalten.

Eine abschirmende Abpflanzung gegenüber den das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen soll auf einem mindestens 7 m breiten Grundstückstreifen im Wohngebiet vorgenommen werden. Eine Neubebauung mit Wohngebäuden für Mehrfamilienhäuser wird nicht die Grundstücksteile betreffen, auf denen von den Eigentümern Garagen errichtet worden sind, weil diese Flächen weiterhin für Stellplätze genutzt werden sollen und eine Wohnnutzung wegen bestehender Geräusch- und Strahlen-Emissionen des Umspannwerks nicht mehr beabsichtigt ist.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Teilbereichs 3 des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen/ Friedrich-Ebert-Ring" verfolgt die Stadt das Ziel, diese am östlichen Rand der Stadt, jedoch verkehrsgünstig und in geringer Entfernung von der Stadtmitte und dem Bahnhof gelegenen Grundstücke nach geänderten städtebaulichen Zielsetzungen intensiver, abgestimmt auf die benachbarte Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der langfristig im Plangebiet beizubehaltenden Einzelnutzungen bebauen und nutzen zu lassen.

7 Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wird für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M), gewerbliche Baufläche (G), Fläche für den Gemeinbedarf, Schule, und Flächen für Versorgungsanlagen, Umspannwerk, 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 allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE).

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 Bammer Landstraße (B 188), im Osten an einen Eichen-Mischwald, im Süden an die Ferdinand-Lassalle-Straße und im Westen an den räumlichen Geltungsbereich des Teilgebiets 2 dieses Bebauungsplans und den Friedrich-Ebert-Ring.

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 232/3 (Bammer Landstraße - B 188),
- im Osten : über das Flurstück 66/4 (Stadtforst), in der Westgrenze des Flurstücks 48/10 und in dessen geradliniger Verlängerung über das Flurstück 48/9,
- im Süden : in der Nordgrenze der Flurstücke 59 und 48/8 (Ferdinand-Lassalle-Straße) und des Flurstücks 44/2 und
- im Westen : in der Westgrenze des Flurstücks 58 (Friedrich-Ebert-Ring).

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

58 (teilweise) (Friedrich-Ebert-Ring), 63/5, 63/6, 64/2, 65/3, 65/4 (Umspannwerk), 65/5, 65/6, 66/3, 66/4 (teilweise) (Stadtforst), 66/6, 48/3, 48/9 (teilweise).

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 sind für Kleinkinder nur 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 umfaßt etwa 6 ha. Davon sind etwa 2,1 ha als allgemeines Wohngebiet (WA) und etwa 0,8 ha als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Nach den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist es zulässig, im Spielplatzbereich Wohngebäude mit höchstens 33.000 m² Geschoßfläche zu errichten, tatsächlich wird die Geschoßfläche 30.000 m² groß sein. Bei einem Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von mindestens 2% der zulässigen Geschoßflächen ergibt sich rechnerisch eine Flächengröße von mindestens 600, höchstens 700 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 900 m² und höchstens 1.150 m².

Es werden im mittleren Bereich des Wohngebiets zwei Spielplätze ausgewiesen und den einzelnen Baugebietsteilen zugeordnet. Spielmöglichkeiten bestehen außerdem innerhalb der neu anzulegenden öffentlichen Grünfläche.

11 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Baugebiete werden von der Bammer Landstraße (B 188), dem Friedrich-Ebert-Ring und der Ferdinand-Lassalle-Straße sowie über private Erschließungsflächen 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 Aufteilung der verhältnismäßig großen Flurstücke, in geringem Umfang 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 3 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			6,0 ha
1. Baugebiete			4,62 ha
– Allgemeine Wohngebiete (WA)		2,05 ha	
– Mischgebiete (MI)		0,78 ha	
– Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe)		1,24 ha	
– Grundstücke für den Gemeinbedarf, Schule		0,55 ha	
– Schulen	0,55 ha		
2. Grün-, Verkehrs- und sonstige Flächen			1,38 ha
– Grünflächen		0,32 ha	
– Grünverbindungen	0,11 ha		
– Grünanlagen	0,21 ha		
– Verkehrsflächen		0,34 ha	
– Straßenverkehrsflächen, vorhanden	0,34 ha		
– Wasserflächen			
– Versorgungsflächen, Umspannwerk	0,72 ha		

15 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

(siehe: Planzeichnung und § 1 Textliche Festsetzungen Ziffern 1 bis 9)

15.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI), als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Grundstücke für den Gemeinbedarf, Schule, und als Flächen für Versorgungsanlagen, Umspannwerk, festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA) wird für städtebaulich neu zu ordnende Flächen zwischen Bammer Landstraße (B 188) und Ferdinand-Lassalle-Straße und östlich der Ferdinand-Lassalle-Straße festgesetzt, weil die Grundstücke wegen ihrer Lage zwischen angrenzenden Wohngebieten und in der Nähe zur Innenstadt künftig nicht mehr gewerblich genutzt werden sollen. Die an die Bammer Landstraße angrenzenden Flächen sind durch Verkehrslärm und Abgase vorbelastet und sollen deshalb nicht ausschließlich dem Wohnen dienen. Diese Absicht entspricht, ebenso wie die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) und besonderer Wohngebiete (WB) in den Teilbereichen 1 und 2 zeitgemäßen Anforderungen an eine flächensparende Stadtentwicklung. Bebaute und umzunutzende Grundstücke sollen, soweit möglich, baulich verdichtet bzw. vorrangig neu bebaut werden, um durch intensive Nutzung und Ergänzung vorhandener Bebauung und bebaubarer Flächen vorhandene Infrastruktureinrichtungen kostengünstig nutzen zu können. Gleichzeitig sollen die gegebenen Voraussetzungen genutzt werden, um individuelles und urbanes Wohnen in der Verdichtung zu ermöglichen. Nach dem langfristig angelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen die städtebaulichen und grünordnerischen Verhältnisse unter ökologischen und funktionellen Gesichtspunkten kosten- und flächensparend neu geordnet werden. Umweltgerechtes Bauen und eine umweltgerechte schonende Nutzung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sollen dazu beitragen, städtisches Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen wieder attraktiv und angenehm zu machen, auch wenn der Schutz des Wohnens vor Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen nur in dem für innerstädtische Wohngebiete charakteristischen und nach den Richtlinien zu fordernden Umfang zu gewährleisten sein wird. Im Rahmen der charakteristischen Vorbelastungen bestehen allerdings häufig Voraussetzungen für vielfältige persönliche Initiativen der Bewohner, ohne die in Wohngebieten anzustrebende Qualität der Wohnumfeldverhältnisse unangemessen zu beeinträchtigen. Den künftigen Bewohnern soll es in den ausgewiesenen innenstadtnahen Wohngebieten gestattet sein, wie in den angrenzenden Wohngebieten und den übrigen im Stadtgebiet liegenden Gebieten üblich, privat oder gewerblich handwerkliche Tätigkeiten auszuüben.

Nachdem die Stadt ursprünglich beabsichtigt hatte, auch auf der mit Kleingaragen bebauten Fläche östlich der Ferdinand-Lassalle-Straße Wohnbebauung zu ermöglichen, hat sie diese Planung nochmals überprüft und darauf verzichtet. Gleichzeitig hat diese Überprüfung ergeben, in welchem Umfang Bedarf an Einstellplätzen aufgrund der vorhandenen Bebauung zwischen Friedrich-Ebert-Ring und Ferdinand-Lassalle-Straße besteht und daß die Flächen zur Deckung dieses Einstellplatzbedarfs zukünftig an diesem Standort rechtsverbindlich geregelt werden sollen. Die vorhandenen Garagen genießen Bestandsschutz auf der Grundlage geltender privatrechtlicher Vereinbarungen. Mit der Aufstellung des Bauungsplans werden die privaten Vertragsverhältnisse nicht unmittelbar berührt, so daß die Frage nach der Kündigung bestehender Verträge und möglicher Entschädigungen sich im Rahmen des Verfahrens nicht stellt.

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 der eines Mischgebiets (MI).

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen von Umspannwerken auf die Gesundheit in seiner Nähe lebender Menschen liegen bisher keine bei der Bauleitplanung verwendbaren Untersuchungser-

gebnisse und Richtlinien vor. Dies veranlaßt die Stadt Rathenow zu besonderer Vorsicht bei der Planung und bei einer künftig durchzuführenden Überprüfung möglicher Gefährdungen nach kritischeren Maßstäben als sie sich aus vorgegebenen technischen Bestimmungen und gesetzlichen Regelungen über die Zweckmäßigkeit einer baulichen Nutzung der Grundstücksflächen im Einwirkungsbereich des Umspannwerks ergeben würden. Das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat ergeben, daß hinsichtlich des sogenannten Elektroschmogs keine Bedenken wegen der Nachbarschaft von Umspannwerk und allgemeinem Wohngebiet (WA) bestehen. Dies betrifft auch die Abstände zur 110 kV-Freileitung. Jedoch hat das Amt für Immissionsschutz Brandenburg, das gezielt um eine Stellungnahme gebeten worden war, im September 1996 darauf hingewiesen, daß "die mit dem Betrieb von Elektro-Umspannanlagen verbundenen schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich als Lärmimmissionen aufzutreten - verursacht sowohl durch die typischen niederfrequenten Geräuschanteile der Transformatoren als auch durch die zur Kühlung eingebauten Lüfter sowie durch die Schaltvorgänge der Hochspannungsschalter -." Das Amt für Immissionsschutz empfiehlt, da zwischen der Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannwerk, und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Mindestabstand von 100 m unterschritten wird, eine Einzelfallprüfung über ein Schallgutachten zu veranlassen. Die Stadt Rathenow wird die Frage der Erforderlichkeit eines schalltechnischen Gutachtens nach Abschluß der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Bedeutung für die Durchführung des Bebauungsplans klären oder künftige Investoren veranlassen, eine entsprechende Untersuchung durchführen zu lassen, bevor sie ihr Einvernehmen zu einer ergänzenden neuen Wohnbebauung erteilt.

Gewerbegebiet (GEe) wird für Flächen festgesetzt, die bisher teilweise zum Umspannwerk gehören oder unmittelbar daran angrenzen. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung auf ein zumutbares, geltenden Orientierungswerten entsprechendes Maß zu begrenzen, wird das Gewerbegebiet (GE) in seiner Nutzung durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln eingeschränkt. Es soll zusätzlich zur Milderung optischer Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch eine abschirmende Bepflanzung eingegrünt werden.

Als Fläche für den Gemeinbedarf, Schule, wird das Grundstück der vorhandenen berufsbildenden Schule ausgewiesen, obwohl gegenwärtig noch nicht abzusehen ist, wie lange diese Einrichtung erhalten bleiben kann und welche Nachnutzung beabsichtigt ist.
(Ziffer 1 Textliche Festsetzungen)

15.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung des neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets (WA) nördlich der Bammer Landstraße und südlich der Ferdinand-Lassalle-Straße besteht aus Wohngebäuden mit zwei bis acht Wohnungen je Erschließungseinheit. Nach den Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe, Höhe der Traufe, ist es zulässig, Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß zu errichten. Nach den städtebaulichen Zielen der Stadt sollen vorrangig größere Wohnungen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß 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 Geschoßflächenzahl (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 landschaftsgestalterischer 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 abgestimmt auf den verbliebenen schützenswerten baulichen Bestand und auf seine Zuordnung der neuen Bebauung 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 festgesetzte abweichende Bauweise (a).

15.6 Bauweise, abweichend (a)

Die Festsetzung abweichender Bauweise (a), unterschieden nach der Zuordnung der Bebauung zur Bammer Landstraße (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, insbesondere zur zulässigen Gebäudehöhe. Sie berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch stadtgestalterische Absichten, nimmt das Charakteristische der vorhandenen, weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung auf, eröffnet aber gleichzeitig auch Möglichkeiten, daraus entwickelte Grundsätze für eine neue Bebauung zu variieren.

(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 17 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 freizuhaltenen Flächenanteile andererseits, beschränkt auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung zulässiger Ausnahmen soll eine vielfältige, vor allem gärtnerische Nutzung der privaten Freiflächen möglich bleiben.

(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 dafür ausgewiesene Flächen, 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 im allgemeinen Wohngebiet auf 5 m begrenzt, damit die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten entsprechend den Bestimmungen nach Ziffern 20 und 21 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 Bammer Landstraße (B 188) und am Friedrich-Ebert-Ring

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Bammer Landstraße (B 188) (7.500 Kfz/24h, 65,5 dB(A) tags, 58,5 dB(A) nachts) wurden die städtebaulichen Orientierungswerte (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) (60 dB(A) tags, 45/50 dB(A) nachts) um etwa 5,5 dB(A) tags und um 13,5 dB(A) nachts überschritten. Die Grundstücke liegen danach im 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 Bammer Landstraße 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 Bammer Landstraße jedoch wichtigste Hauptverkehrsstraße in 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 Bammer Landstraße 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.

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 Bammer Landstraße (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 13 Textliche Festset-

zungen) ergibt sich aus den Texten, Tabellen und Karten des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring", insbesondere zu "Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße". Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieser Begründung und ihr auszugswise 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: Textliche Festsetzungen § 2 Ziffern 9 bis 15)

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 stadtgesterischen 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. Es soll erreicht werden, daß Gebäude sich durch die vorgegebene Höhe gut in das Stadtbild einfügen und den Maßstab vorhandener Bebauung berücksichtigen. Diese städtebauliche und stadtgesterische Absicht ist jedoch nicht zu verwirklichen, wenn sich die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse beschränken würde.

(Ziffer 14.1 bis 14.4 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 Farbton in der Tabelle zu finden. Die Nummern zwischen den zur Bezeichnung des Farbrahmens verwendeten Nummern sind unmaßgeblich zur Bestimmung des zulässigen Farbtons.

(Ziffer 15 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 16 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 17 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 18 Textliche Festsetzungen)

16.6 Überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze und Einzelgaragen sind an mindestens zwei Seiten einzuzugrünen, 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 12.5 und 20.3 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 19.1 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 19.2 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 20 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.

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 21 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 3, 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.
- 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.
- Nach der Abstandsleitlinie Nr. 42 des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 06. Juli 1995 sind Elektromessspannanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Überspannung von 110 kV oder mehr der Abstandsklasse IV zugeordnet. Der Schutzabstand von 500 m zu reinen Wohngebieten darf bei Anlagenarten, die überwiegend aus Lärmschutzgründen einen Mindestabstand erfordern, um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet (§§ 4, 4a BauNVO) handelt. Das bedeutet, daß gegenüber diesen Wohngebieten ein Abstand von 300 m erforderlich ist.
Falls ein Mindestabstand von 100 m unterschritten wird, sollte eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.
- Dem Amt für Immissionsschutz Brandenburg liegen keine immissionsrelevanten Angaben zum Umspannwerk Rathenow vor.
Wegen der deutlichen Unterschreitung der Mindestabstandsempfehlung soll nach Mitteilung des Amtes eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden, um zu ermitteln, ob die vom Umspannwerk verursachte Schallemission im geplanten Wohngebiet den für WA geltenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A) einhält.

Diese Begründung hat zusammen mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring, Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße" 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 3: Südlich der Bammer Landstraße" gebilligt.

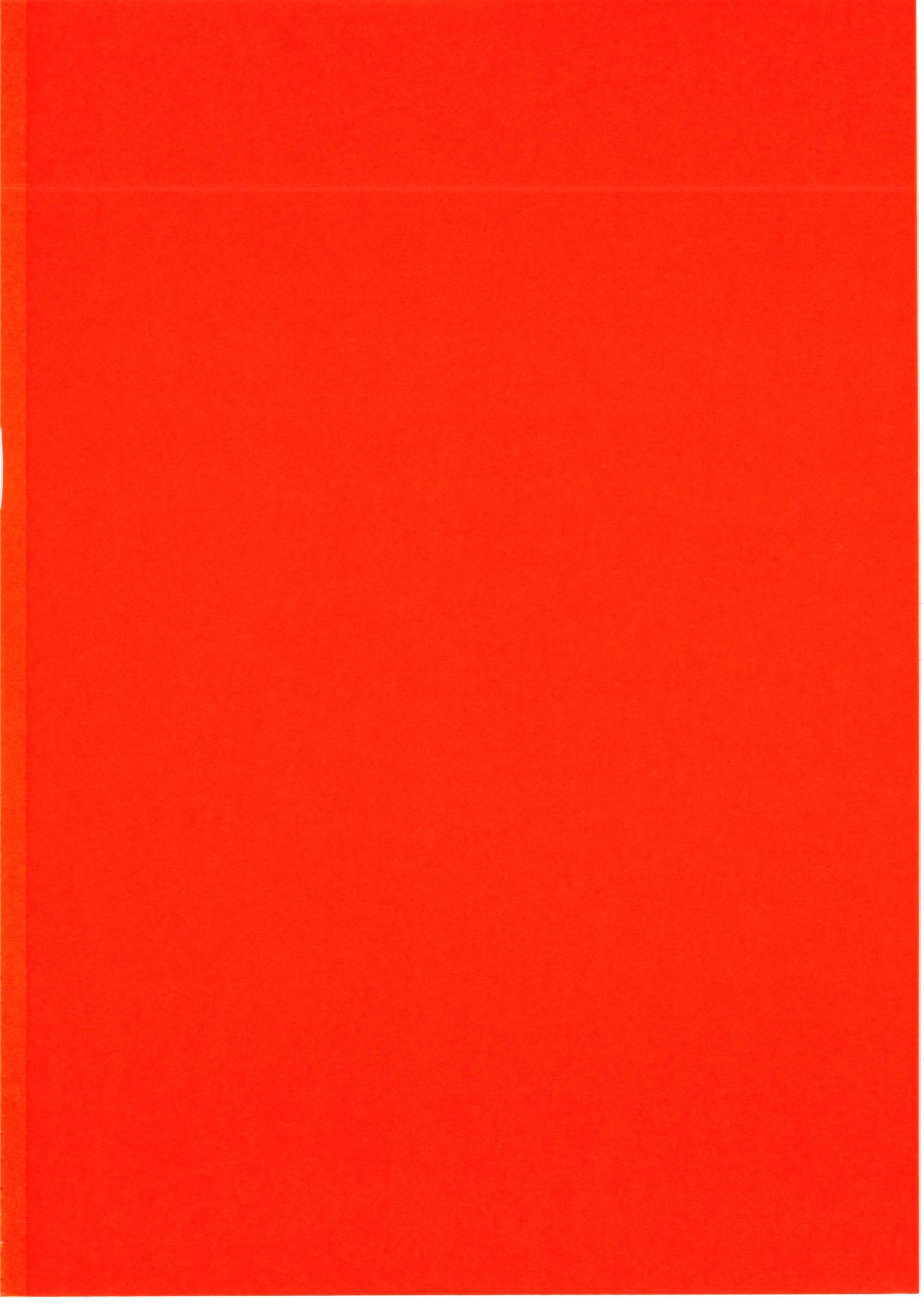
Die Begründung besteht aus: Teil A: Begründung von Planung und Festsetzungen
Teil B: Begründung der grünordnerischen Festsetzungen
(Grünordnungsplan : Auszug für Teilbereich 3)

Rathenow, den

L.S.

Siegel

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



Auszug aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" für Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“

Teil B: Begründung der im Bebauungsplan 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 Bebauungsplans	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 3.1: Bestand: Lageplan Biotope)	14
2.3	Bewertungsverfahren	15
2.4	Baumkartierung	15
	(Blatt 3.2: Bestand: Lageplan Bäume)	16
3	Ausgeübte Nutzungen	17
4	Vorbelastungen	17
4.1	Allgemeine Vorbelastungen	18
5	Zielvorgaben	18
II.	Planungen zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring,	20
II.3	Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße"	20
1	Eingriffe in Natur und Landschaft	20
1.1	Art und Umfang der zulässigen Eingriffe	20
	(Blatt 3.4: Planung: Bebauungsplan Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“)	21
	(Tabelle 3.1: Flächenangaben zu den zulässigen Eingriffen)	22
1.2	Konfliktanalyse	23
2	Kompensationsmaßnahmen	24
2.1	Minimierungsmaßnahmen	25
2.2	Maßnahmen ohne Festsetzungscharakter	27
2.3	Ausgleichsmaßnahmen	29

3	Bewertung der Bestandsaufnahme und Beurteilung der Eingriffe nach § 8 BNatSchG	33
3.1	Bewertung des Ist-Zustandes (Bestand)	33
3.2	Bewertung des Soll-Zustandes (Planung)	34
	(Blatt 3.5: Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 3)	35
	(Tabelle 3.2: Bewertung der ausgeübten Nutzungen)	36
	(Tabelle 3.3: Bewertung des Soll-Zustands der Flächen)	37
3.3	Eingriffsbilanzierung	38
III.	Zusammenfassung	39
IV.	Fachliche Grundlagen	41
1	Gesetze und Verordnungen	41
2	Literatur	41
V.	Anlagen	43
1	Biotopkartierung Brandenburg	43
2	Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft	43
3	Liste der kartierten Bäume im Plangebiet	43
4	Avifaunistisches Kurzgutachten	43
5	Liste der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschlagenen Arten	43

Auszug aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring" für Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“

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 (MSVV) 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 Konfliktanalyse, 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 oder werden gerade erneuert. Die östliche Grenze des mittleren Teilbereichs bildet der Friedrich-Ebert-Ring. Im östlich

anschließenden 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).



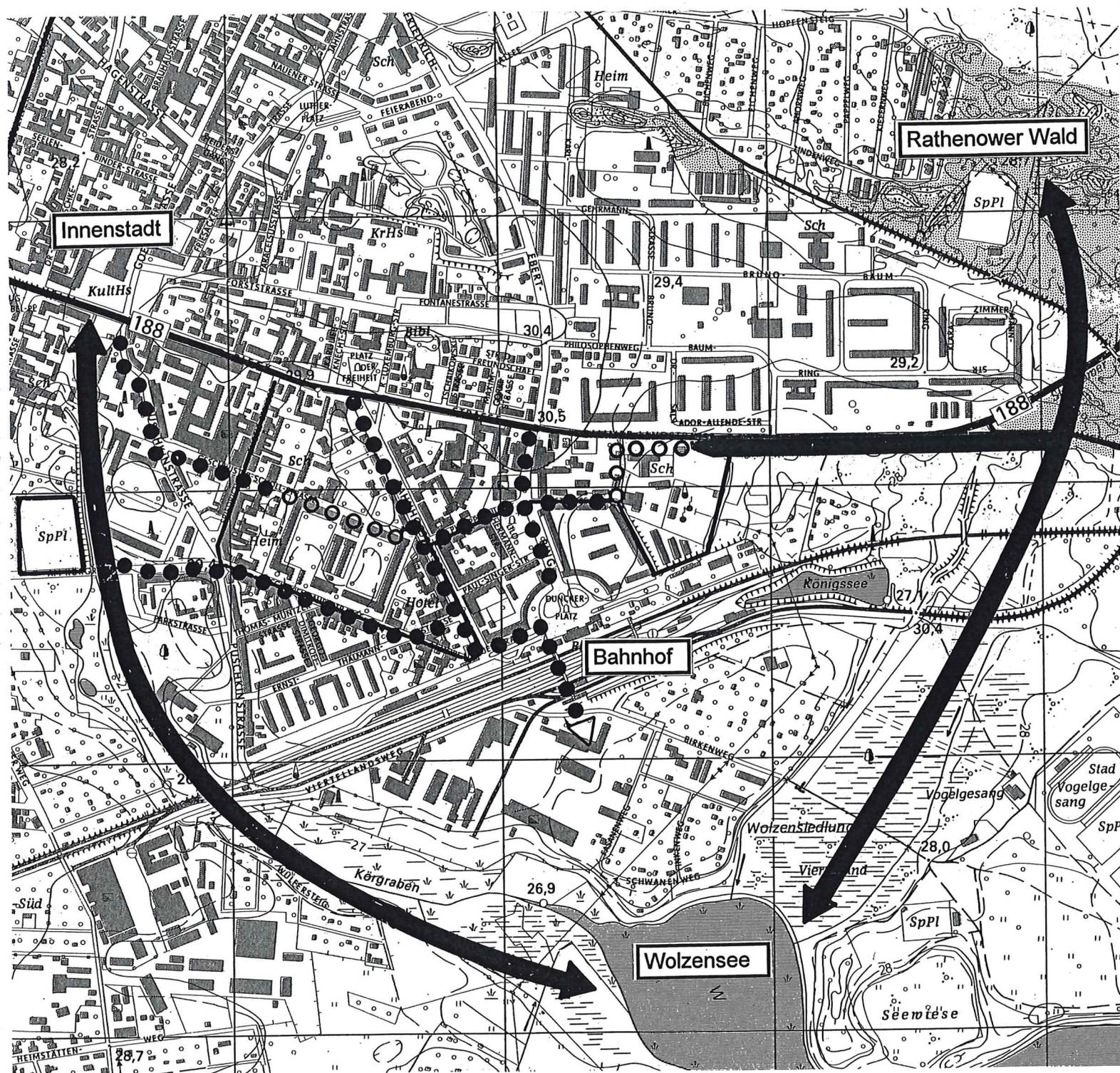
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring"



Übersicht: Plangebiet

Karte 1

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



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: Lageplan Biotope" dargestellt.

(Blatt 3.1: Bestand: Lageplan Biotope im Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“)

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. 30: Bammer Landstraße / Ecke Friedrich-Ebert-Ring

Biotop PAB dem Haus zugeordnete Rasenfläche mit großen Robinien, keine Nutzung erkennbar. Zwei große Linden auf dem Fußweg direkt an der Grundstücksgrenze, Abgrenzung zum Haus durch ein dichtes Gebüsch aus verschiedenen Ziergehölzen (Forsythie, Ahorn, Kiefer, Douglasie, Fichte)

Fläche Nr. 31: Büro- und Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Ring

Biotop OBW dem Gebäude zugeordneter Parkplatz mit vorwiegend wassergebundener Befestigung, z.T. Großplatten, Gebüschanpflanzung entlang dem nördlich angrenzenden

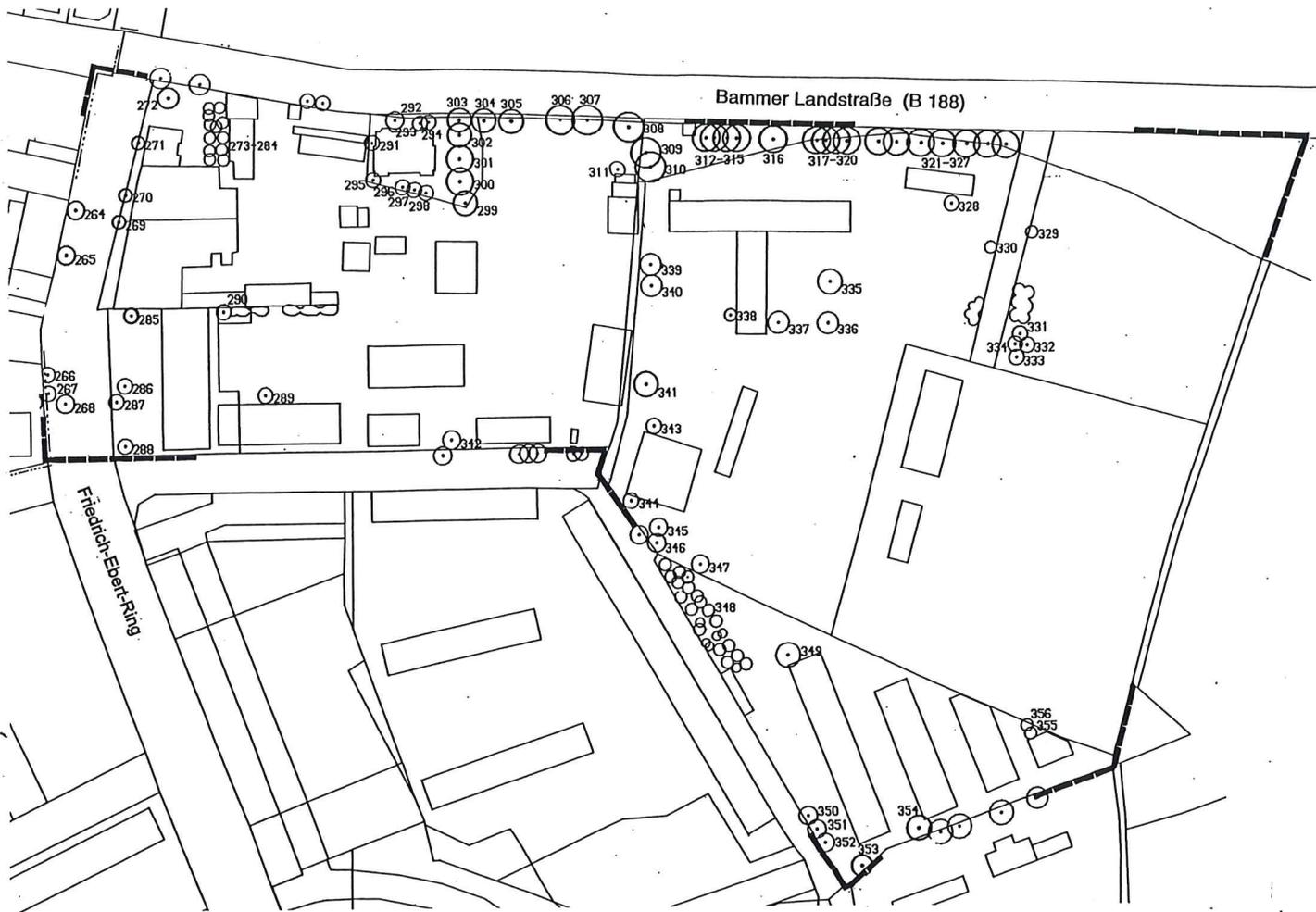
- Gebäude
- Biotop PAB Rasenfläche mit verschiedenen jungen Ziergehölzen (Lärche, Ahorn, Eiche) bestanden
- Biotop PEB Beet mit Zierstauden entlang der östlichen Gebäudeseite
- Biotop PAU Rasenflächen
- Biotop OBP mit Platten versiegelter Zugangsweg zum Gebäude
- Fläche Nr. 32: Leerstehendes Gebäude an der Bammer Landstraße**
- Biotop BE großer, alter und schützenswerter Baumbestand (4 Ahörner, 1 Eiche)
- Biotop PGB verwilderter Garten mit großem Baumbestand (Ahorn, Robinien) entlang der südlichen Grundstücksgrenze, Müllablagerungen südlich des Gebäudes
- Fläche Nr. 33: Ehemalige Gewerbefläche**
- Biotop BE alter schützenswerter Baumbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (Robinie, Ahorn, Eiche, Buche, 2 große Rotbuchen beidseitig der Grundstückszufahrt), zur Straße hin hohe Mauer als Abgrenzung
- Biotop PRS schmaler Ruderalstreifen zwischen Mauer und Fußweg, geprägt von *Urtica urens* (Kleine Brennnessel)
- Biotop OBP großflächige, mit Großplatten vollständig versiegelte Verkehrs- und Parkfläche zwischen den Gebäuden, auf weniger genutzten Flächen Aufkommen von Spontanvegetation am Rande der Platten, verrohrter und überbauter Wassergraben
- Biotop PRS Ruderalvegetation auf allen nicht mit Platten belegten Flächen sowie entlang der Gebäude, entwickelt sich sofort auch auf den Flächen, auf denen kurz zuvor Gebäude abgerissen wurden
- Biotop OAD Plattenablagerungen (Baumaterial), Müllablagerungen, Bauschutt
- Biotop OAB Baustelle: offener Boden ohne Vegetation aufgrund Gebäudeabriß, Baugeräte
- Fläche Nr. 34: Schulgelände**
- Biotop BRRG Baumreihe mit großem, altem und schützenswertem Baumbestand (Eichen, ca. 100 Jahre alt) entlang der Bammer Landstraße, befestigter und durch parkende Autos beeinträchtigter Wurzelbereich
- Biotop OBW als Parkplatz und Fußweg genutzte Fläche unter bzw. zwischen den Bäumen, wassergebundene Befestigung
- Biotop OBV mit Platten versiegelter Zugang zur Schule
- Biotop PAU Rasenfläche ohne Gehölze um die Schule herum, niedrige Hecke als Abgrenzung zur Straße (*Spiraea*) und zum Schuleingang (*Rosa*)
- Biotop PAB Rasenfläche mit Obstgehölz entlang der westlichen Gebäudeseite
- Fläche Nr. 35: Östlicher Gewerbegebietbereich**
- Biotop OBP mit Großplatten versiegelte Verkehrsfläche (vergleiche Fläche Nr. 33), größtenteils als Parkplatz genutzt, Spontanvegetation in den Fugen, zwei kleine, bereits abgestorbene Eichen westlich des Schulgebäudes, beeinträchtigt durch Versiegelung des Wurzelraumes
- Biotop PRS Ruderalvegetation entlang der Gebäude sowie der noch erkennbaren ehemaligen Gebäuderänder, z.T. mit mittelalten Gehölzen (Ahorn)
- Fläche Nr. 36: Ruderalfläche westlich des Umspannwerkes**
- Biotop PRP /OBP mit Großplatten versiegelte Fläche, auf der sich aus den Fugen heraus Ruderalvegetation ausbreitet; mit Gräsern und Hochstauden, z.T. verbuscht, aber keine hohen Gehölze
- Fläche Nr. 37: Ruderalfläche nördlich der Fläche Nr. 36**

- Biotop PRP Ruderalvegetation auf stellenweise sandigem Substrat, ein kleiner Ahorn, die Pflanzenarten weisen auf einen gestörten, kleinflächig wechselnden Boden hin
- Kennzeichnende Pflanzenarten:
- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Achillea millefolium | Gewöhnliche Schafgarbe |
| Artemisia vulgaris | Gewöhnlicher Beifuß |
| Chrysanthemum vulgare | Reinfarn |
| Cirsium spec. | Kratzdistel |
| Echium vulgare | Stolzer Heinrich |
| Hypericum perforatum | Echtes Johanniskraut |
| Medicago lupulina | Hopfenklee |
| Pastinaca sativa | Pastinak |
| Trifolium pratense | Roter Wiesen-Klee |
| Verbascum spec. | Königskerze |
- Fläche Nr. 38: Ruderalfläche nordwestlich des Umspannwerkes
- Biotop PRP Ruderalvegetation (kennzeichnende Pflanzenarten ähnlich denen der Fläche Nr. 37)
- Biotop OBU unbefestigter Weg, der vom Rand aus allmählich zuwächst
- Fläche Nr. 39: Ruderalfläche nördlich des Umspannwerkes
- Biotop OBR Fundamentreste, z.T. inzwischen überwachsen
- Biotop PRA Hohe Ruderalflur, breiter Streifen entlang Waldrand
- Kennzeichnende Pflanzenarten:
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Anchusa officinalis | Gewöhnliche Ochsenzunge |
| Artemisia vulgaris | Gewöhnlicher Beifuß |
| Hypericum perforatum | Echtes Johanniskraut |
| Medicago lupulina | Hopfenklee |
| Plantago major | Großer Wegerich |
| Solidago canadensis | Kanadische Goldrute |
| Urtica dioica | Große Brennnessel |
- Biotop PRP niedrige Ruderalflur, auf und um die Fundamentreste herum
- Fläche Nr. 40: Laubwald
- Biotop WS schützenswerter Laubwald, übergehend in einen großen Laubwaldbestand östlich des Planungsgebietes, vorwiegend heimische Baumarten (Eiche, Esche, Ulme, Buche, Erle, Robinie, Hainbuche) mit Symphoricarpos im Unterwuchs. Liegt etwas erhöht über den südlich angrenzenden Ruderalflächen (Fläche Nr. 39)
- Biotop FG z.Z. der Kartierung nicht wasserführender Graben entlang der südlichen Waldgrenze, weiterer Verlauf entlang der östlichen Grenze der Fläche Nr. 39 außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Fläche Nr. 41: Umspannwerk
- Biotop OST eingezäunter Bereich des Umspannwerkes mit den elektrischen Anlagen, den Plattenwegen und regelmäßig gemähten Rasenflächen, Graben entlang der östlichen Grenze des Umspannwerkes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- Biotop PAU regelmäßig gemähter Rasenstreifen entlang der Zufahrt zum Umspannwerk
- Biotop OBP mit Großplatten versiegelte Zufahrt zum Umspannwerk
- Fläche Nr. 42: Garagenanlage südlich des Umspannwerkes
- Biotop OBW unbefestigte Garagenzufahrt, Trittrasengesellschaft auf nicht bzw. selten befahrenen Bereichen vor den Garagen
- Biotop OBV versiegelte Fläche vor Garagen

- Biotop PRS Ruderalfläche nördlich der Garagen und entlang der kurzen Garagenseiten, prägende Pflanzenart: Chrysanthemum vulgare (Rainfarn)
- Biotop GSM in nassen Perioden unter Wasser stehende Wiese mit Arten frischer, nährstoffreicher Standorte, am Rand (zur Straße hoch) übergehend in jungen Robinienhain, der z.T. durch den hohen Wasserstand beschädigt ist.

Typische Pflanzenarten:

Aegopodium podagraria	Giersch
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Heracleum spec.	Bärenklau
Urtica dioica	Große Brennnessel
Vicia spec.	Wicke



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 3: Südlich der Bammer Landstraße"



Im Original 1 : 2.000



Bestand: Lageplan Bäume

Blatt 3.2

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

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

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 3.2: Bestand: Lageplan Bäume im Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“)

Bebauungsplan Nr. 013 RN
"Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring,
Teilbereich 3:
Südlich der Bammer Landstraße"
in Rathenow

Teil B der Begründung:
Auszug aus dem Grünordnungsplan
II.2 Planung und Eingriffsbilanzierung

Fassung: Genehmigung
(§ 10 Abs. 2 BauGB)

Seite : 16
1/rst/p-06plan/grünord/061b1338 31. März 1999

(Blatt 3.2: Bestand: Lageplan Bäume im Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“)

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 (I.-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 Gewerbehof 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 aufgegebenener 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 den Tabellen 1.2; 2.2 und 3.2 '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 stärkbefahrene 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 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.

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 als Voraussetzung für alle geplanten Baumaßnahmen.
- Großflächige Entsiegelung von Flächen, vor allem im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Grundstücke.

3. Wasser:

Schonender Umgang mit dem Naturgut Wasser.

- Beseitigung von Kontaminationen und Belastungen des Grundwassers und Schutz vor Verunreinigungen durch schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser.
- Weitgehende Entsiegelung der vorwiegend mit Betongroßplatten versiegelten Flächen der ehemaligen Gewerbehöfe.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Flächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen (z.B. Stellplätze, 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 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 Entwickeln der Erholungsfunktion im östlichen Randbereich der Stadt durch Anlage von Grünverbindungen und öffentlichen Grünflächen.
- Erhöhen der Durchlässigkeit der Baugebiete für Fußgänger zur Verbesserung der Verknüpfung von Bahnhofsbereich und Zentrum und zur städtebaulichen und grünordnerischen Gliederung der Baublöcke entsprechend benachbarten Baugebieten.
- Weitgehendes Erhalten und Pflegen vorhandener Gärten als innerstädtisches, wohnungsnahes Grün.

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

II.3 Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße"

1 Eingriffe in Natur und Landschaft

1.1 Art und Umfang der zulässigen Eingriffe

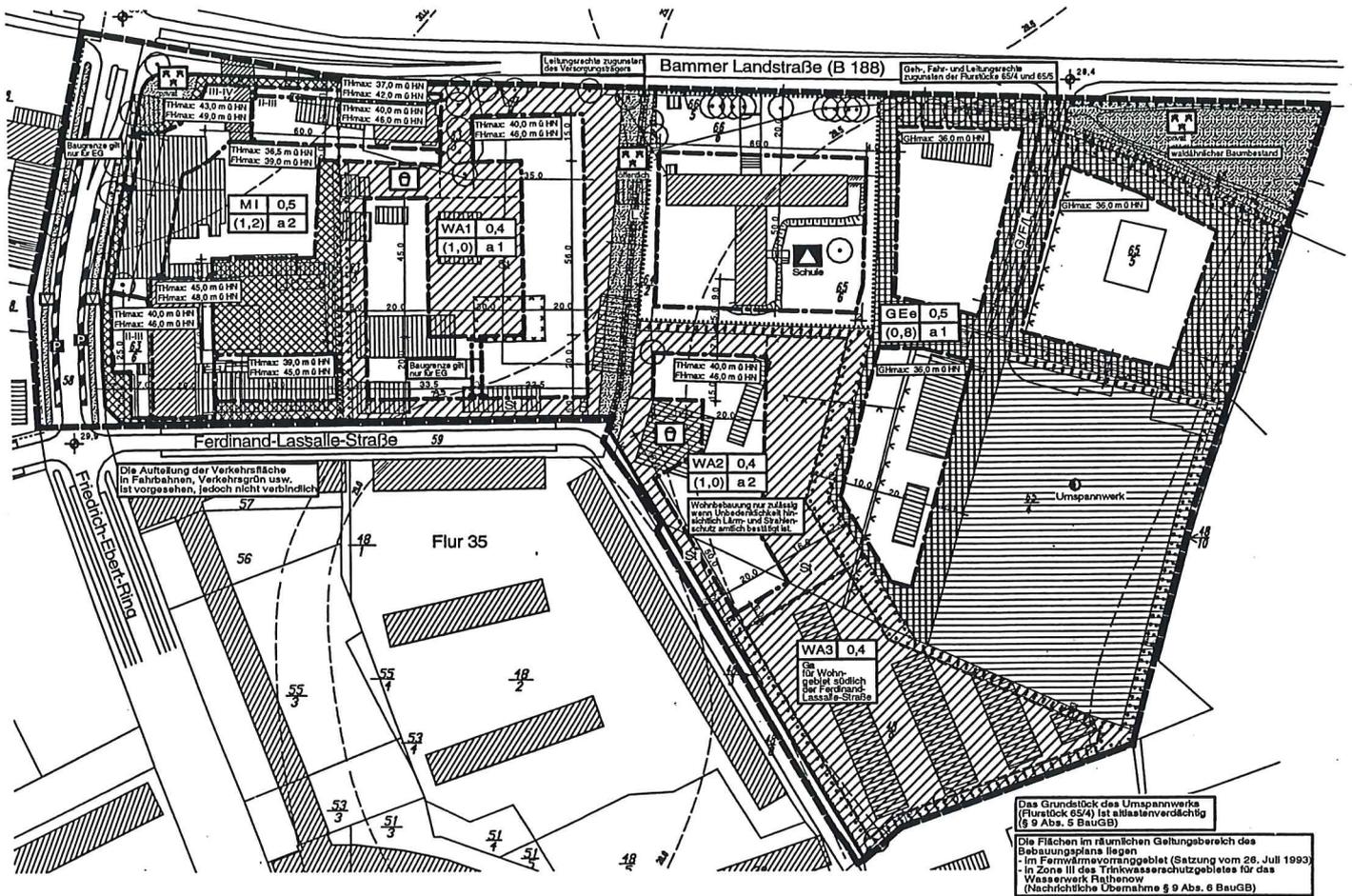
Grundlage der Bewertung von Auswirkungen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen auf Natur und Landschaft sind die jeweils letzten Fassungen der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 013 für die einzelnen Teilbereiche.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“ sind nach der Fassung des Entwurfs vom 24. September 1996 für die zweite öffentliche Auslegung folgende Eingriffe mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt zulässig.

(Blatt 3.4: Planung: Bebauungsplan Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“)
(Tabelle 3.1: 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.



Das Grundstück des Umspannwerkes (Flurstück 65/4) ist altlastenverdächtig (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen
 - im Fernwärmavorangebiet (Satzung vom 26. Juli 1993)
 - in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Falbenow
 (Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB)

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
 Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße"



Im Original 1 : 2.000

Planung: Bebauungsplan Blatt 3.4

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

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

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. 51)

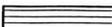
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Gewerbegebiete, eingeschränkt	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 16 Abs. 3 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 4 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Mindest- und Höchstgrenze	§ 16 Abs. 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
(1,0)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 16 BauNVO

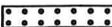
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

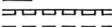
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für Gemeinbedarf	
	Schule	

Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsgrün	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität	§ 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 Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen		
	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ga	Garagen	
St	Stellplätze	
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Gehrechte	
F	Fahrrechte	
L	Leitungsrechte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
THmax 37,0 m üHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, 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 Höchstgrenze, Firsthöhe in m über HN	§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO
GHmax 36,0 m üHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, Gebäudehöhe 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

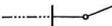
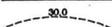
Darstellung der Planunterlage		
	Flurgrenze, Flurstücksgrenze	
1/7	Flurstücknummer	
	Gebäude mit Wohnnutzung	
	Gebäude mit sonstiger Nutzung	
	Höhenschichtlinie, z.B. 30,0 m über HN	
	Höhenlage der Verkehrsflächen z.B. 28,4 m über HN	

Tabelle 3.1: 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 textlichen Festsetzungen mögliche Überschreitung der GRZ (30%) nicht überbaubare Fläche / Gärten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2,06 ha	0,82 ha 0,25 ha	0,78 ha 0,21 ha
Mischgebiet (MI) überbaubar bis GRZ 0,5 Nach Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen mögliche Überschreitung der GRZ (30%) nicht überbaubare Fläche / Außenanlagen Fläche zum Anpflanzen v Bäumen u Sträu- chern	0,78 ha	0,39 ha 0,12 ha	0,25 ha 0,02 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) überbaubar bis GRZ 0,5 Nach Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen mögliche Überschreitung der GRZ (30%) nicht überbaubar/Außenanlagen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1,24 ha	0,62 ha 0,19 ha	0,31 ha 0,12 ha
Fläche für den Gemeinbedarf, Berufsschule überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,56 ha	0,33 ha	0,23 ha
Fläche für Versorgungsanlagen, Umspann- werk überbaubare Grundstücksfläche teilweise versiegelte Grundstücksfläche unversiegelte Grundstücksfläche	0,72 ha	0,10 ha 0,22 ha	0,40 ha
Grünflächen öffentliche Grünfläche private Grünfläche	0,32 ha		0,11 ha 0,21 ha
öffentliche Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen	0,32 ha	0,32 ha	
Summen	6,00 ha	3,36 ha	2,64 ha

(Blatt 3.4 Planung: Bebauungsplan Teilbereich 3 "Südlich der Bammer Landstraße")

1.2 Konfliktanalyse

Auswirkungen der künftig zulässigen Nutzungen auf die Funktionen des Naturhaushaltes auf

1. Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Durch die Neuversiegelung von ca. 1,19 ha teils bewachsener Flächen geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Diese Flächen sind zwar erst durch Abbruch von Gebäuden und Aufbruch großflächig mit Betonplatten befestigter Flächen entstanden. Es sind jedoch wertvolle innenstadtnahe Flächen mit hoher Bedeutung für Pflanzen und Tiere.
- Jüngere Einzelgehölze werden beseitigt. Die im Bebauungsplan als "zu erhalten" gekennzeichneten Bäume bleiben allerdings erhalten. Dies betrifft einige ältere Bäume entlang der Bammer Landstraße, nicht jedoch die Eichen.
- Großflächig zusammenhängende Ruderalflächen mit z.T. aus den Fugen von Betongroßplatten oder aus Fundamenten herauswachsenden Gehölzen werden überbaut.
- 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 1,19 ha geht im Bereich von Gebäuden, 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, denn der Einbau von Tragschichten teilweise versiegelter Flächen kann bereits Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigen. Es werden vor allem Flächen in der östlichen Hälfte des Gebiets neu versiegelt. Die Flächen in der westlichen Hälfte sind bereits weitgehend versiegelt.
- 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 allerdings durch gewerbliche Nutzung vorbelasteter Boden.
- Durch den Einsatz schwerer Baufahrzeuge besteht die Gefahr der Bodenverdichtung.
- Bei unsachgemäßer Beseitigung von Schadstoffen kann es zu ihrer Anreicherung im Boden kommen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden dadurch zusätzlich beeinträchtigt.

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. Besonders gefährdet sind Bereiche, bei denen das Grundwasser schon jetzt zur Vernässung führt (1.-2.2; Biotop-Fläche Nr. 42 Garagenanlage südlich des Umspannwerkes).

4. Klima / Luft:

- Durch Neuversiegelung wird die Funktionfähigkeit innerstädtischer, für die Entstehung von Kalt- und Frischluft wichtiger Flächen erheblich beeinträchtigt. 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 zusätzlich Luftverunreinigungen verursacht.
- Die Schadstoffbelastungen durch Immissionen aus Hausbrand sowie zusätzlichen Verkehr nehmen zu.

5. Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

- Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung wird den städtebaulichen Charakter des Gebiets östlich des Friedrich-Ebert-Rings grundlegend verändern. Unregelmäßig und wie zufällig auf einer fast vollständig versiegelten Fläche errichtete niedrige Bauten für kleinere Gewerbebetrieben werden einer geordneten 3- bis 4-geschossigen Bebauung weichen. Abschirmende Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen gliedern das neue Baugebiet nach den unterschiedlichen Nutzungen. Bisher offene, als Lagerplätze und Wirtschaftshöfe genutzte Freiflächen oder früher teilweise bebaute Flächen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Sie sollen bebaut werden. Zulässige Gebäudehöhe und Dichte der künftigen Bebauung sind ihrer innerstädtischen Lage und der stadträumlichen Umgebung angemessen. Ihre Verwirklichung wird zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen und stadtgestalterischen Verhältnisse zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße beitragen können.
- Das bisher öffentlich nicht zugängliche noch gewerblich genutzte Gelände soll künftig über eine Grün- und Fußwegeverbindung zwischen Bammer Landstraße und Ferdinand-Lassalle-Straße zugänglich und erlebbar gemacht werden. Die Grünverbindung wird als Wegeverbindung zwischen Wohngebieten und Bahnhof wichtiges Element beim weiteren Ausbau übergeordneter Grünverbindungen.
- Weitere größere wohnungsnaher öffentliche Grün- und Erholungsflächen sind nach der Planung nicht vorgesehen.

Durch die zusätzliche Versiegelung von bis zu 1,19 ha werden die Funktionen des Naturhaushaltes auf den betroffenen Flächen langfristig beeinträchtigt. Als erheblich und nachhaltig sind die durch die Neuversiegelung verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu bewerten. Auf den versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen unterbunden oder erheblich eingeschränkt und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Niederschlagswasser wird nicht vollständig in Gebiet versickern und gespeichert werden können und deshalb abgeleitet werden müssen. Darüberhinaus werden Biotoptypen mittlerer Bedeutung beseitigt, die klimatischen Funktionen begrünter und offener Freiflächen durch Bebauung und Flächenversiegelung erheblich eingeschränkt. Die Stadt wird ihr Erscheinungsbild am östlichen Rand zwischen zwei ausgedehnten Wohngebieten verändern. Es wird gegenüber dem östlich anschließenden Wald ein baulich geprägter Stadtrand entstehen.

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 3 im Blatt 3.5: '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 von 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.

- 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, Pflege und Entwicklung des Laubwaldes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ziele: Sicherung des Lebensräume von Pflanzen und Tieren; Erhalt eines schützenswerten Laubwaldes; Schutz aller Bodenfunktionen und Sicherung des Grundwasserhaushaltes; Stabilisierung des städtischen Mikroklimas; Erhalt des gehölzgeprägten Stadtbildes an dieser Stelle im Zusammenhang mit der Erholungsfunktion des Wohnumfeldes.

- Der im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs liegende Teil des naturnahen Laubwaldes ist zu sichern, vor Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu erhalten.

Maßnahme Nr. 3 Schutz, Sicherung und Erhalt des Einzelbaumbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 erhaltende" 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 Bäume fachgerecht vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen von Wurzel- Stamm- und Kronenteilen zu schützen. Die Versiegelung von Flächen in der Nähe des Baumstandorts ist auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.
- Totholz sollte - soweit nicht aus Gründen der Sicherheit erforderlich - nicht aus den Bäumen entfernt werden. Totholz ist wertvoller Lebensraum für viele Tierarten.
- Für den übrigen Gehölzbestand der nicht als „zu erhalten“ festgesetzt ist und der nicht überbaut wird, gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Rathenow. Der Verlust an Gehölzen bei einer Neubebauung oder anderen zulässigen Baumaßnahmen ist bei der Bilanzierung berücksichtigt worden.

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

Ziele: Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Situation; bauphysikalische Positivwirkungen (Wärmedämmung); Erhöhung des Grünanteils im Baugebiet; optische Aufwertung des Wohngebietes mit "gestalterischer Wohlfahrtswirkung"; grünordnerische Einbindung der Gebäude in angrenzenden Freiraum; Verbesserung der Lebensbedingungen für Tiere 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. 5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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.

- Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 25° sind dauerhaft zu begrünen. Als Mindeststandard ist eine extensive Begrünung im Einschichtaufbau vorzunehmen.

Maßnahme Nr. 6 Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO)

Ziele: Landschaftsgerechter und gebietstypischer Charakter des Baugebiets am Stadtrand.

- Einfriedungen von Vorgärten dürfen höchstens 0,6 m hoch sein.
- Einfriedungen von Gartenflächen sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträu-

chern und Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

Maßnahme Nr. 7 **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 Trinkwassereinsparung; 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.
- Die Voraussetzungen, das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser, mindestens des unbelasteten Niederschlagswasser von den Dachflächen, in den östlich am Gebiet entlangführenden Graben zu leiten, sollten geprüft werden.

Maßnahme Nr. 8 **Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Ziele: Erhaltung 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.
- Abfälle und Bauschutt sind auf der Baustelle gesondert zu sammeln und zu lagern und nach Beendigung der Bauphase vorschriftsmäßig zu entsorgen.

2.2 **Maßnahmen ohne Festsetzungscharakter**

Maßnahme A **Schutz des Oberbodens** (§ 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 Baunebentätigkeiten, Wege und Lagerplätze für Material auf ein Mindestmaß zu beschränken und umliegende Bereiche vor Zerstörung der Vegetation, Bodenverdichtung und Verunreinigungen zu schützen.
- Mutterboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu schützen, entsprechend DIN 18 915 zu sichern und auf den Grundstücken wieder zu verwenden. Mutterboden ist ausschließlich für vegetationstechnische Zwecke, nicht jedoch 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 Gestaltung baulicher Anlagen und Stadtgestaltung (§ 12 BbgBO)

Ziele: Landschaftsgerechter und gebietstypischer Charakter des Baugebiets am Stadtrand, Schutz der bestehenden Klimaverhältnisse.

- Baukörper sollen in Größe, Proportion, Farb- und Materialwahl an die bestehende Siedlung den örtlichen Verhältnissen angemessen und zeitgemäß gestaltet werden.

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 Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes zurückbleiben. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, ist es erforderlich, vom Verursacher von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft folgende Maßnahmen durchzuführen zu lassen. Die Maßnahmen sind im Maßnahmenplan zum Bebauungsplan für den Teilbereich 3 dargestellt: (Blatt 3.5; Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 3)

Maßnahme Nr. 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ziele: Erhaltung, Verbesserung und Neuschaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Entwicklung von vernetzenden Biotopstrukturen; grünordnerische Einbindung der Bebauung zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und als deutliche Abgrenzung zwischen unterschiedlich genutzten Flächen; Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse (z.B. Temperaturabsenkung, Luftfeuchteanreicherung, Luftschadstoffbindung); Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Sicherung des Wasserhaushaltes, Versickerung der anfallenden Niederschläge.

- Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortverträgliche heimische Laubbäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sollten mindestens zwei Pflanzreihen angelegt werden. Die Pflanzungen sind dicht, artenreich anzulegen. Sie sind zu 20% aus mittel- bis großkronigen Bäumen, Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm, und/oder Heister mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und zu 80% aus Sträuchern mit einer Höhe von mindestens 1 m anzulegen.
- Sträucher sollten in Gruppen von drei bis sechs Stück einer Art gepflanzt werden, damit langsam wachsende Arten sich ebenfalls durchsetzen können. Die Sträucher sind im Abstand von 1 m bis 1,5 m im Verband und die Bäume im Abstand von durchschnittlich 6 m zu pflanzen.
- Entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereichs ist als Übergang zu den angrenzenden, zum Teil waldbestanden Flächen eine breite, durchgehende Gehölzpflanzung anzulegen. Bei der Pflanzenauswahl sind die vom dort entlang führenden Graben beeinflussten Bodenverhältnisse zu beachten und entsprechend nässeverträgliche Gehölze auszuwählen. Der Graben ist zu erhalten. Bei der Eingrünung des Grundstücks des Umspannwerks kann auf Großgehölze verzichtet werden, um Konflikte mit Starkstrom-Freileitungen zu vermeiden.

Maßnahme Nr. 10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ziele: Anlage, Pflege und Entwicklung einer hochwertigen, durchgängigen Straßenbepflanzung; Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und des örtlichen Kleinklimas; Entwicklung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

- Je 150 m² zusätzlich versiegelter 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 standortverträglicher großkroniger Laubbaum als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung und einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen.
- Gehölze sind in offene Vegetationsflächen von mindestens 10 m² Größe je Baum zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern.

Maßnahme Nr. 11 Anpflanzungen auf nicht überbauten Grundstücksflächen in Wohn- und Mischgebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 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 Wohngebiets zur Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere; Erhöhen der Freiraumqualität des Wohngebietes; Entwickeln eines gebiets- und ortstypischen, grünordnerisch geprägten Erscheinungsbildes.

- Die Flächen zwischen öffentlichen Wege- und Straßenverkehrsfläche und Vorderfronten der Gebäude sind - soweit sie nicht als Zufahrten oder Stellplätze angelegt werden - als Vorgärten anzulegen und mit standortverträglichen Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- Je angefangene 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 Stammumfang von mindestens 14 cm oder als Stammbusch mit einer Höhe von mindestens 3 m zu pflanzen. Außer Laubbäumen und Sträuchern sind Obstgehölze zulässig.
- Bei der 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. 12 Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der gewerblich genutzten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ziele: Grünordnerische Einbindung der Bebauung zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes; Neuschaffung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Verbesserung des Kleinklimas; Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen; Versickerung der anfallenden Niederschläge.

- Je angefangene 200 m² überbaute oder versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 cm oder als Stammbusch mit einer Höhe von mindestens 3 m zu pflanzen. Die im Zusammenhang mit Stellplätzen gepflanzten Gehölze können darauf angerechnet werden. Die Bäume sind in offene, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m² pro Baum zu pflanzen.
- Bei Anlage von Stellplätzen für Pkw ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation, Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, mindestens 18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Stellplatzflächen für mehr als 6 Fahrzeuge sind durch einen mindestens 1,5 m breiten, dicht mit Laubgehölzen,

Bodendeckern, Wildstauden und -gräsern vorwiegend der potentiell natürlichen Vegetation bepflanzten Streifen einzugrünen.

Maßnahme Nr. 13 Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ziele: Grünordnerische Einbindung zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes; Entwickeln von Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Naturnahe Gestaltung des Schulgeländes.

- Je angefangene 200 m² neu überbaute oder neu versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16 cm oder als Stammbusch mit einer Höhe von mindestens 3 m zu pflanzen. Die im Zusammenhang mit Stellplätzen gepflanzten Gehölze können darauf angerechnet werden. Die Bäume sind in offene, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von mindestens 10 m² je Baum zu pflanzen.

Maßnahme Nr. 14 Anlage einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ziele: Erhaltung und Schaffung von vielfältigem Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Verbesserung der Bodenfunktionen; Versickerung von Niederschlagswasser mit positiven Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt; Sicherung von Erholungsflächen im wohnungsnahen Umfeld; Anlage einer Weges am Graben in der Grünverbindung.

- Auf mindestens 25% der Grünfläche sind standortverträgliche Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Der Anteil der Bäume soll mindestens 15% der Gesamtstückzahl betragen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.
- Die übrigen Flächen sind - sofern sie nicht als Wege- oder Aufenthaltsfläche dienen - als naturnahe Vegetationsflächen mit Bodendeckern, Stauden und Gräsern der potentiell natürlichen Vegetation anzulegen.
- Bäume sind als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mindestens 18 cm, oder als Stammbusch, dreimal verpflanzt, mit einer Höhe von mindestens 350 cm zu pflanzen. Sträucher sollen mindestens 100 cm hoch sein.
- Es dürfen nur Arten verwendet werden, die die Gesundheit von Kindern nicht gefährden können.
- Wegen sind luft- und wasserdurchlässig anzulegen.
- Der früher in einem offenen Graben verlaufende, inzwischen verrohrte Wasserlauf ist wieder als offenes naturnahes Gewässer anzulegen. Die Ufer sind standortgerecht zu bepflanzen.

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

Ziele: Erhaltung und Entwicklung einer geschichtlichen und stadtbildprägenden Platzsituation.

- Der Platz im Kreuzungsbereich von Berliner Straße/Bammer Landstraße und Friedrich-Ebert-Ring ist langfristig als Platz zu erhalten und als 'Eingang in die Stadt' zu gestalten. Das unbebaute Eckgrundstück soll entsprechend der auf der gegenüberliegenden Straßenseite angelegten Grünfläche gestaltet werden; Sicherung innerstädtischer Freiflächen mit stadtbildprägender Bedeutung in enger Verbindung mit einer Freifläche auf der gegenüberliegenden Seite der Straße.&&&

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

Ziele: Entwicklung und Erhaltung von qualitativ und ökologisch hochwertigen Bepflanzungen, die in einem überschaubaren Zeitraum die ihnen zugedachten Funktionen übernehmen

können.

- Bei der Auswahl der Gehölze (Pflanzenqualität) und ihrer Verwendung sind die Bestimmungen der DIN 18 916 zu beachten.
- Auf Grundstücksflächen, die nicht bebaut oder versiegelt werden, sind während der Bauzeit alle Gehölze zu schützen.
- Für Neupflanzungen und für die Ergänzung, Umwandlung oder Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in deren Eigenschaften und Funktionen verträglich sind.
- Außer Obstgehölzen werden die in Anlage 5 genannten Arten vorgeschlagen.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) durchzuführen, damit die verursachten Beeinträchtigungen möglichst kurze Zeit nach dem Eingriff beendet und ausgeglichen werden.
- Pflanzflächen und Anpflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen, ständig zu erhalten. Anpflanzungen sind, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.
- Die Angabe der Pflanzenqualität soll dazu beitragen, daß die angestrebte Wirkung der Ausgleichsmaßnahme nach 20 bis 25 Jahren erreicht wird.
- 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 der Bewertung besteht im ermittelten Flächenwert für die ausgeübten Nutzungen im 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. Das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich aus der Gegenüberstellung von ermitteltem Flächenwert für den Soll-Zustand (Planung) und ermitteltem Flächenwert für den Ist-Zustand (Bestand). Zur Ermittlung des Kompensationsüberschusses, bzw. des Kompensationsdefizits durch Addition wird der Flächenwert für den Ist-Zustand mit einem negativem Vorzeichen versehen. Die angegebene Bewertung der Biotope dient dabei lediglich als Hilfsmittel, um Ist- und Soll-Zustand in ihrer Größenordnung vergleichen zu können.

Bewertung und Bilanzierung sind in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen (MURL, 1996) durchgeführt (V.2 Anlagen) vorgenommen worden. 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 3.1: '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 3.2: 'Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 3' gleichartige Flächen nach gleichartigen und damit gleichwertigen Biotoptypen zusammengefaßt. Dadurch können Mehrfachnennungen vermieden werden. Die Biotope werden deshalb in Tabelle 3.2 nicht entsprechend der Nummerierung der Flächenbeschreibung (I.-2.2 'Biotopkartierung') aufgelistet. Bäume werden zusätzlich zu den Biotoptypen kartiert und bewertet, wenn sie nicht bereits über eine Aufwertung des entsprechenden Biotoptyps (z.B. Garten mit Baumbestand) berücksichtigt wurden. Für die Bewertung maßgebend ist der Traufbereich von Bäume, um Gehölzverluste, Gehölzerhaltung und Gehölzneupflanzungen unmittelbar gegenüberstellen zu können.

Alle Biotoptypen sind bewertet worden, auch die mit dem Grundwert 0, weil Größe und Art versiegelter Flächen und ihre Entsiegelung sich erheblich auf das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung auswirken können (II.3-3.1 'Bewertung des Ist-Zustandes').

Bei atypischer oder besonderer Ausbildung oder besonderer Bedeutung eines Biotops für den Biotopverbund kann der festgelegte Grundwert dieses Biotops durch Faktoren nach oben oder unten korrigiert werden:

- ehemals durch industrielle Nutzung vorbelastete Ruderafläche x 0,8

(Tabelle 3.2: Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 3) (Ist-Zustand - Bestand)
(Blatt 3.1: Bestand: Lageplan Biotope im Teilbereich 3: „Südlich der Bammer Landstraße“)

3.2 Bewertung des Soll-Zustandes (Planung)

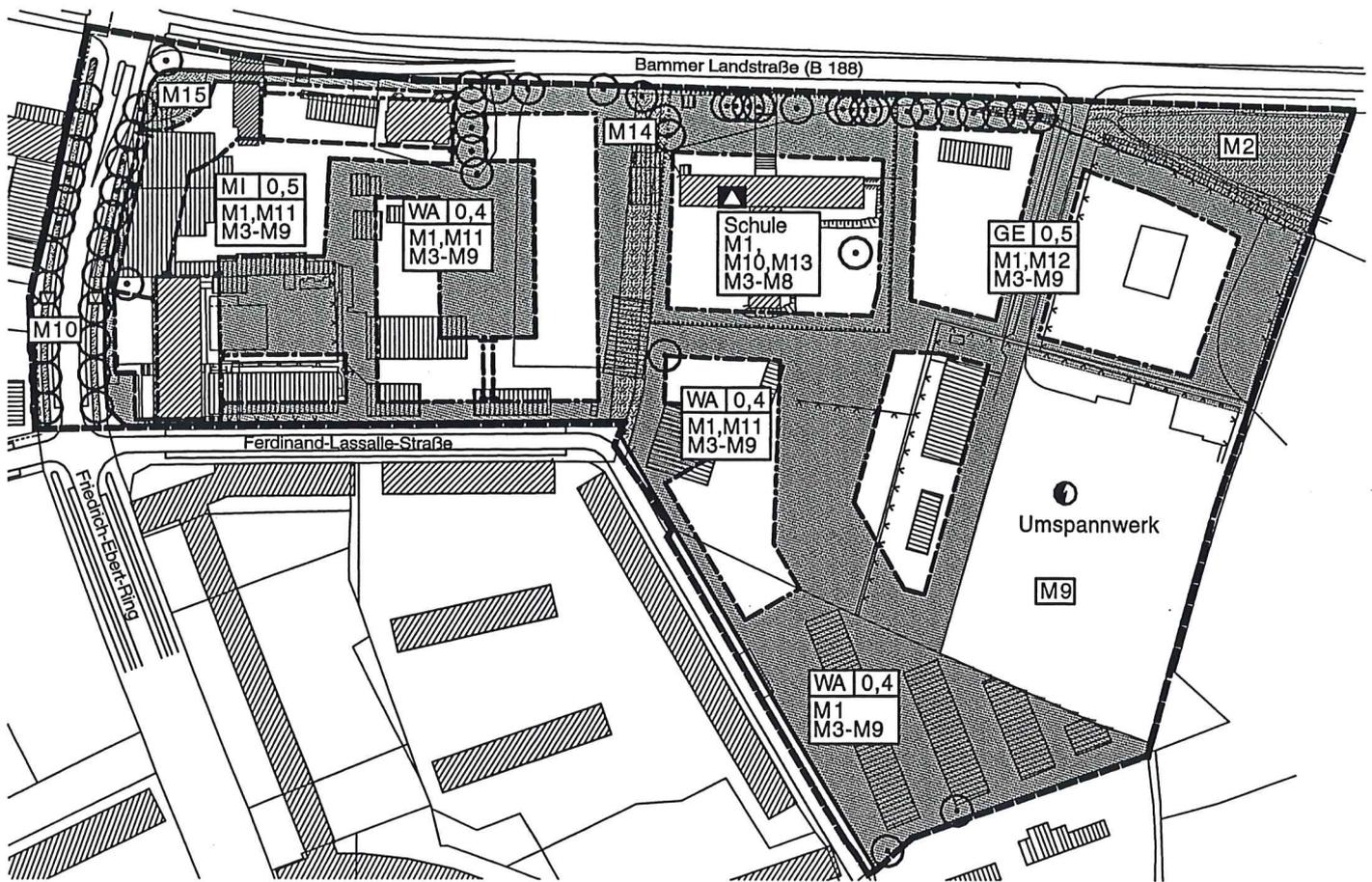
Grundlage der Bewertung des planerisch angestrebten künftigen Zustandes sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 013 für den Teilbereich 3 zum Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ), und die als Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen.

Um den Vergleich der Bewertung des Ist-Zustandes mit der Bewertung des Soll-Zustandes zu erleichtern, werden gleichartige Flächen auch in der Tabelle 3.3: 'Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 3' 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 bestehenden Biotops in die Bewertung ein:

- Gehölzpflanzungen in Außenanlagen der Wohn- und Mischgebiete x 1,2
- Gehölzpflanzungen in Außenanlagen des Gewerbegebietes x 1,1
- Gehölzpflanzungen und Öffnung eines Grabens in öffentlicher Grünfläche. x 1,3
- Gehölzpflanzungen auf einer Fläche zum Anpflanzen mit einer Breite < 5 m x 0,9
- Straßenbäume entlang der Bammer Landstraße, Stammdurchmesser 60 - 100 cm x 1,2

Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen auf dem Grundstück des Umspannwerks am Graben entlang der Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird nicht mit einem Korrekturfaktor bewertet, weil eine Aufwertung aufgrund standortgerechter feuchteverträglicher Bepflanzung wegen der geringen Breite des Flächenstreifens (< 5 m) nicht gerechtfertigt ist.

(Blatt 3.5: Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 3)
(Tabelle 3.3: Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 3)



Planzeichenerklärung

Baugebiete

- | | | | |
|------------|-----------|-----------|--|
| WA | WB | MI | Allgemeine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, Mischgebiete |
| GE | | | Gewerbegebiete, Flächen für den Gemeinbedarf, Versorgungsanlagen |
| | | | Nicht überbaubare Grundstücksflächen der Baugebiete |
| 0,5 | | | Überbaubarer Grundstücksanteil Grundflächenzahl (GRZ) |

Verkehrsflächen

- | | |
|--|------------------------------------|
| | Straßenverkehrsflächen, versiegelt |
| | Verkehrsgrün |

Grünflächen

- | | |
|--|-------------|
| | Grünflächen |
|--|-------------|

Maßnahmen

- | | |
|---------------|--|
| M1-M10 | Nummern der Maßnahmen |
| | M1 Minimierung der Bodenversiegelung |
| | M2 Schutz des Laubwaldes |
| | M3 Erhaltung von Bäumen |
| | M4 Fassadenbegrünung |
| | M5 Dachbegrünung |
| | M6 Gestaltung von Einfriedungen |
| | M7 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser |
| | M8 Aufschüttungen und Abgrabungen |
| | M9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| | M10 Anpflanzen von Bäumen auf Verkehrsflächen |
| | M11 Anpflanzungen in Wohn- und Mischgebieten |
| | M12 Anpflanzungen im Gewerbegebiet |
| | M13 Anpflanzungen auf dem Schulgrundstück |
| | M14 Anlage einer öffentlichen Grünfläche |
| | M15 Anlage einer privaten Grünfläche |

Sonstige Darstellungen

- | | |
|--|----------------------------|
| | Abgrenzung des Plangebiets |
|--|----------------------------|

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 013
 "Zietenkasernen/Friedrich-Ebert-Ring
 Teilbereich 3: Südlich der Bammer Landstraße"



Im Original 1 : 2.000

Planung: Maßnahmenplan

Blatt 3.5

bearbeitet: vL bearbeitet: 19. März 1999
 gezeichnet: Sei vervielfältigt: 22. März 1999

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

Tabelle 3.2: Bewertung der ausgeübten Nutzungen im Teilbereich 3 (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)
OB	versiegelte Flächen: Gebäude	9.355	0		0	0
OB	versiegelte Flächen: Straßen	2.497	0		0	0
OBV/ OB	versiegelte Fläche (ohne Straßen, Gebäude)	314	0		0	0
OBP	Betongroßplatten	8.968	0		0	0
OBW	wassergebundene Befestigung, Kies-/Schotterdecke	3.993	1		1	3.993
OBR	Rest von Befestigungen (Großplatten, Fundament) erkennbar	673	1		1	673
OBU	unbefestigte Flächen	528	2		2	1.056
OAB	Bauflächen	1.919	1		1	1.919
OST	Grünflächen in Anlagen der technischen Infrastruktur (Umspannwerk)	9.684	2		2	19.368
PAU	gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün, weitgehend ohne Gehölze	2.720	2		2	5.440
PAB	gärtnerisch gestaltetes Abstandsgrün, mit Gehölzen	2.100	3		3	6.300
PGB	Gartenbrachen	676	4		4	2.704
GSM	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte	1.303	4		4	5.212
PRS/ PRP	Ruderalflächen < 5 Jahre	8.833	4		4	35.332
PRP	Ruderalfläche < 5 Jahre mit Betongroßplatten	4.350	4	0,9	3,6	15.660
FG	Graben	100	4		4	400
BF	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	140	6		6	840
WS	naturnaher Laubwald aus heimischen Baumarten	1.952	9		9	17.568
*BE	Einzelbäume, Kronendurchmesser >4m	1.440	8		8	11.520
*BE	Straßenbäume Friedrich-Ebert-Ring (Blumeneschen)	90	8		8	720
*BE	Straßenbäume Bammer Landstraße (Eichen)	960	8	1,2	9,6	9.216
Flächenwert der ausgeübten Nutzungen (Ist-Zustand)					insgesamt	137.921

BE* Flächen sind in den Flächen anderer Biotoptypen enthalten

(Blatt 3.4 Planung: Bebauungsplan Teilbereich 3 "Südlich der Bammer Landstraße")

Tabelle 3.3: Bewertung des Soll-Zustands der Flächen im Teilbereich 3 (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)	27.298	0		0	0
OA	versiegelte Flächen (Straßen)	3.184	0		0	0
OBW/ OBP	teilversiegelte Flächen (Fußwege)	312	1		1	312
OST	Grünflächen in Anlagen der technischen Infrastruktur (Umspannwerk)	7.239	2		2	14.478
PG	Außenanlagen des Mischgebietes (mit Pflanzbindungen)	2.552	2	1,2	2,4	6.125
PG	Außenanlagen des Gewerbegebietes (mit Pflanzbindungen)	4.346	2	1,1	2,2	9.561
PG	Gärten/Außenanlage des Wohngebietes (mit Pflanzbindungen)	9.880	3	1,2	3,6	35.568
PP	Außenanlage Berufsschule	2.141	3		3	6.423
FG	Graben	100	4		4	400
PF	Öffentliche Grünfläche (mit Pflanzbindung und Öffnung des Grabens)	1.121	4	1,3	5,2	5.829
PF	Private Grünfläche	190	3		3	570
BF	Fläche zum Anpflanzen zwischen dem Misch- und Wohngebiet	430	6		6	2.580
BF	Fläche zum Anpflanzen entlang Ostgrenze des Räumlichen Geltungsbereichs, Breite < 5 m	680	6		6	4.080
BF	Fläche zum Anpflanzen, Breite < 5 m	699	6	0,9	5,4	3.775
BF	Fläche zum Anpflanzen, Rest	1.669	6		6	10.014
WS	naturnaher Laubwald aus heimischen Baumarten/Erhalt	1.952	9		9	17.568
*BE	Erhalt Straßenbäume Friedrich-Ebert-Ring	90	8		8	720
*BE	Ergänzung Straßenbäume Friedrich-Ebert- Ring	570	6		6	3.420
*BE	Erhalt Straßenbäume Bammer Landstraße	960	8	1,2	9,6	9.216
*BE	Erhalt von Einzelbäumen	990	8		8	7.920
Flächenwert der vorgeschlagenen Maßnahmen (Soll-Zustand)					insgesamt	138.559

BE* Flächen sind in den Flächen anderer Biotoptypen enthalten
 (Blatt 3.5 Planung: Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Teilbereich 3)

III. Zusammenfassung

Im Grünordnungsplan werden der Zustand von Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 013 "Zietenkasernen / Friedrich-Ebert-Ring" und die Auswirkungen 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 Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange entscheiden kann.

Für die Flächen in den räumlichen Geltungsbereichen der drei Teilbereiche des Bebauungsplans sind Biotope, Bäume und Avifauna gemeinsam und durchgängig kartiert und dargestellt und auf ihrer Grundlage die bestehenden Verhältnisse bewertet worden. Besondere Bedeutung als Lebensraum 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 Funktionen 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 naheliegender ist es, im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebiets, Umnutzung von Grundstücken und Gebäuden, Entsiegelung und Bepflanzung von Flächen für die künftigen Bewohner des Gebiets und die an den Menschen und seine Lebensweise gewöhnten Tiere die natürlichen Voraussetzungen zu nutzen, angemessene Lebensverhältnisse wieder herzustellen. Dazu gehört, daß bestehende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima gemindert oder beseitigt werden.

Die Verhältnisse in den Teilbereichen des Bebauungsplans bestimmen die für sie getrennt erarbeiteten 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 großer Laubbäume ist in innerstädtischen Bereichen auf privaten Grundstücken und in Straßen- und Platzräumen ebenso vorrangig wie die Ergänzung und Erneuerung des stadtbildprägenden Gehölzbestandes. Der bisherige hohe Anteil an großflächig versiegelten Flächen macht eine weitgehende Entsiegelung und Umgestaltung begeh- und befahrbarer Flächen mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen erforderlich. Alle nicht überbauten und nicht unbedingt zu befestigenden privaten und öffentlichen Flächen sollen als möglichst großflächige und zusammenhängende Vegetationsflächen neu angelegt und mit standortverträglichen heimischen Gehölzen, 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 verbessert werden. Wichtiger Bestandteil dieses Konzeptes ist die Erhaltung des Lebensraums besonders geschützter Vogelarten mit Nist-, Brut- und Ruheplätzen.

Aus der jeweiligen Eingriffsbilanzierung für die Teilbereiche 1 bis 3 ergeben sich sowohl Kompensationsüberschüsse 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 Flächen entsiegelt, geplante Vegetationsflächen dekontaminiert und durch die Beseitigung von Mauern um das Kasernengelände der ehemaligen Zietenkaserne 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 Kompensationsdefizit, weil die auf der freigelegten Fläche der ehemaligen Landmaschinen Fabrik entstandene Ruderalfläche 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 die 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
Helfensen
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 |

Liste der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
vorgesprochenen standortheimischen Arten

Anlage 5 Teil B der Begründung

Bezeichnung deutsch	botanisch
Große Bäume	(Bäume I. Ordnung)
Rote Roßkastanie	Aesculus carnea
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus silvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Waldkiefer	Pinus silvestris
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Kaiserlinde	Tilia pallida
Mittelgroße und kleine Bäume:	(Bäume II. Ordnung)
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Höhere Sträucher:	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Buschrose	Rosa corymbifera
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Apfelrose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kletterpflanzen:	
Jelängerjelier	Lonicera caprifolia
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Kletterrose	Rosa hybrida

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)