

Stadt Rathenow
Grünordnungsplan zum
vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 015
„Gewerbepark Heidefeld“

1. Änderung

B E G R Ü N D U N G

Bearbeitung:

Büro Dr.-Ing. Klaus Thomas
Planer und Architekt
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel : 06101/582106
Fax: 06101/582108

Bearbeitungsstand: 12/2002



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat mit Beschluss DS. NR. 050/00 vom 12.04.00 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 015 „Heidefeld“ zu ändern.

Folgende Änderungen werden vorgenommen.

- Des weiteren ist im südlichen Plangebiet parallel zur B 102 eine zusätzliche Straße geplant. Anlass hierfür ist, dass mehrere kleine Grundstücke erschlossen werden sollen. Die Änderung betrifft eine Fläche, die bisher als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt war.

Im Zuge dieser Änderung sollte außerdem eine Anpassung an die inzwischen ausgeführte Erschließung östlich der denkmalgeschützten ehemaligen Flugzeughalle erfolgen.

Erste Überlegungen die im Rahmen der 1. Änderung eine Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet „Grünauer Fenn“ und dem Gewerbegebiet „Heidefeld“ im Nordosten vorgesehen haben, wurden im Laufe des Verfahrens aufgegeben. Diese Entscheidung war Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Anregungen, wobei insbesondere die naturschutzrechtlichen Belange für diesen Bereich höher gewichtet wurden.

2. GEGENÜBERSTELLUNG MIT DEN FESTSETZUNGEN DES GÜLTIGEN BEBAUUNGSPLANS

Erschließungsschleife Südwesten

Durch die im Südwesten vorgesehene Erschließungsschleife wird überwiegend überbaubare Grundstücksfläche betroffen. Lediglich direkt an den Anschlüssen der Schleife an die vorhandene in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße ist Verkehrsgrün in einer Breite von 10 m betroffen.

Die zusätzliche Verkehrsfläche hat eine Größe von 6.345 m², davon sind 2.430 m² Straßenfläche, die restlichen 3915 m² Verkehrsgrün.



Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße

Im Bereich der denkmalgeschützten Instandsetzungshalle für Flugzeuge ist die dortige Erschließungsstraße weiter nach Osten verschoben worden, um im Gebäudevorfeld eine ca. 8 m breite nicht überbaubare Fläche zu schaffen. Diese kann – im Rahmen der brandenburgischen Bauordnung – unter anderem für Stellplätze und als Lagefläche genutzt werden.

Durch die Ostverschiebung der Straße, die zur Schaffung bzw. Vergrößerung nicht überbaubaren Grundstücksflächen führt, reduzieren sich im gleichen Maße die Grünflächen am östlichen Gebietsrand. Die Grundstücksflächen vergrößern sich nördlich der eingeschobenen Grünfläche um 552 m² und südlich davon um 236 m². Der Gesamtverlust an Grünfläche beträgt somit 788 m².

3. BILANZIERUNG

Erschließungsschleife Südwesten

Überwiegend betroffen von der Änderung ist ein Baufenster in dem eine max. Versiegelung von 80 % zulässig ist.

Die geplante Verkehrsfläche gliedert sich in Fahrbahn (38%) und Verkehrsgrün (62%). Das Verkehrsgrün kann in Abständen durch Einfahrten unterbrochen werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Gesamtversiegelung der Verkehrsfläche max. 80% betragen wird. Zudem gilt für die neuen Verkehrsflächen weiterhin die Festsetzung zum Verkehrsgrün:

In den als "Verkehrsgrün" festgesetzten Flächen sind notwendige Grundstückszufahrten zulässig. In einem Abstand von 15 m sind Laubbäume der Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Standorte können in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen um 2 m modifiziert werden. Die Bodenvegetation ist durch Ansaat einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil als Wiese anzulegen und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)."



Es ergibt sich somit keine Verschlechterung der bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Situation im Bezug auf Natur- und Landschaft und somit auch keine Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße

Durch die Verschiebung der Verkehrsfläche nach Osten wird die angrenzende Grünfläche, die gem. § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, um $552 \text{ m}^2 + 236 \text{ m}^2 = 788 \text{ m}^2$ reduziert. Die nutzbare Grundstücksfläche vergrößert sich um die gleiche Größenordnung.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht in diesem Änderungsbereich.

4. AUSGLEICHSMABNAHMEN

Erschließungsschleife Südwesten

Die bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Situation im Bezug auf Natur- und Landschaft verschlechtert sich nicht. Somit sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Verschiebung der östlichen Erschließungsstraße

Der Verlust von 788 m^2 Grünfläche ist im Rahmen der Ersatzmaßnahmen vollständig auszugleichen. Die Vergrößerung des Eingriffs ist – bezogen auf das gesamte Plangebiet – relativ gering. Vorzusehen ist eine entsprechende Intensivierung der Ersatzmaßnahmen.

5. ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTE

Die in den vorhergehenden Abschnitten erläuterten Auswirkungen der verschiedenen Eingriffe auf die Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst und bewertet.

Eingriff	Boden	Wasser	Klima	Biotope	Landschaftsbild
Erschließungsschleife Südwesten	gering	gering	gering	gering	gering
Verschiebung der östlichen Straße	mittel	mittel	gering	mittel	gering

6. GRÜNORDNERISCHE ZIELSETZUNGEN

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Folgen der durch die Änderung entstehenden Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren und, wo dies nicht möglich ist, durch geeignete



Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zu einem Ausgleich der ökologischen Gesamtsituation zu kommen.

Nachfolgend sind die Maßnahmen verbal beschrieben; danach erfolgt die Bilanzierung bezüglich der flächigen bzw. funktionalen Kompensation.

Schutzgut Boden

Vermeidung / Minimierung:

Begrenzung der Versiegelung auf die Verkehrsflächen; Wege, Plätze, Stellplätze, Lagerflächen etc. sind versickerungsfähig herzustellen, zur weitgehenden Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen

Ausgleich:

Anlage von Grünflächen und Anpflanzungen

Schutzgut Wasser

Vermeidung / Minimierung:

Begrenzung der Versiegelung auf die Verkehrsflächen; Wege, Plätze, Stellplätze, Lagerflächen etc. sind versickerungsfähig herzustellen.

Schutzgut Klima /Luft

Vermeidung / Minimierung:

Minimierung der Versiegelung zur weitgehenden Aufrechterhaltung des Kleinklimas

Teilweiser Erhalt und Schutz des kleinklimabeeinflussenden Gehölzbestandes

Schutzgut Biotop- und Artenpotential

Vermeidung:

Reduzierung des Eingriffs auf das erforderliche Maß durch weitgehende Erhaltung der im rechtskräftigen Bebauungsplan geschützten Biotope, Grünflächen und des Baumbestands

Erhalt von Gehölzstreifen

Ausgleich:

Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen in Form von Alleen entlang der Verkehrswege auf extensiven Grünstreifen

Anlage von Gehölzstreifen

Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung:

Erhalt und Schutz eines Großteils des Gehölzbestandes im Plangebiet

Ausgleich:

Begleitung der Verkehrswege mit Alleen



Allgemein

Eine wichtige Rolle zur Vermeidung von Eingriffen spielt in diesem Zusammenhang auch die Rücknahme der geplanten Verbindungsstraße zum Grünauer Fenn. Der Gesamteingriff hat sich somit rein von der Flächengröße aber auch insbesondere von den Auswirkungen auf die bestehenden Biotope und Schutzgüter drastisch reduziert.

7. BILANZIERUNG

Um das Ausmaß der nicht im Plangebiet auszugleichenden Eingriffe besser abschätzen zu können, wird eine Flächenbilanzierung vorangestellt, in der die Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten vor und nach der Bebauung dargestellt ist.

Flächennutzung	qm	Planung	qm	Ausgleich
Verschiebung der östlichen Verbindungsstraße				
Grünfläche	788	Baugrundstück / Verkehrsfläche / Begrünung	788	Ersatzfläche 788 qm

Die insgesamt nicht im Plangebiet auszugleichenden Eingriffe haben eine Flächengröße von **788** m². Die Gegenüberstellung zeigt, dass der durch die Änderung ermöglichte Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgleichbar sind. Schutzgutbezogen bedeutet dies:

Schutzgut Boden

Die mögliche Verdichtung und Versiegelung von Freiflächen durch Straßen, Gebäude und Wege kann durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Wegen, Stellplätzen und Nebenflächen reduziert werden. Ein flächenbezogener Ausgleich ist im Plangebiet jedoch nicht vollständig möglich. Der vollständige Ausgleich muss auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebiets erfolgen.

Durch die Maßnahmen muss auf der Ersatzfläche eine Aufwertung der ökologischen Bodenfunktionen erreicht werden, z.B. durch Entsiegelung von versiegeltem Boden mit anschließender Begrünung oder Extensivierung von intensiv genutzter Fläche und Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen zum Schutz vor mechanischen und stofflichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser

Die mögliche Verdichtung und Versiegelung von Freiflächen durch Straßen, Gebäude und Wege kann durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Wegen, Stellplätzen und Nebenflächen reduziert werden. Ein flächenbezogener Ausgleich ist im Plangebiet jedoch nicht vollständig möglich. Der vollständige Ausgleich muss auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Die Ersatzmaßnahmen sind in Verbindung mit der o.g. Maßnahme zum Schutzgut Boden zu sehen.



Schutzgut Klima

Die Auswirkungen durch die Beseitigung von Gehölzbeständen und Flächenversiegelung auf das Schutzgut Klima sind durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf Wegen, Stellplätzen und Nebenflächen, die Begrünung von Dachflächen und Fassaden und die Anlage von Gehölzstreifen funktional ausgleichbar.

Schutzgut Biotop- und Artenpotential

Der Verlust von Gehölzbiotopen ist durch die Anlage von Gehölzstreifen aus standortgerechten Arten und die Anpflanzung von Straßenbäumen zum Teil flächenmäßig ausgleichbar, wenn auch funktional erst in Jahrzehnten möglich.

Schutzgut Landschaftsbild

Einflüsse auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich durch die Änderungen nicht.

8. ERSATZMASSNAHMEN

Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die Eingriffe im Bereich der Verschiebung der Straße an der Flugzeughalle :

Durch die Erschließungsschleife ergibt sich keine Veränderung der Situation von Boden, Natur und Landschaft, die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich machen würde.

Die Anforderungen der Grünordnung sind beträchtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplan eingeflossen, sie gelten auch im geänderten Bebauungsplan weiter.

Die Ersatzmaßnahmen für den rechtsgültigen Bebauungsplan „Heidefeld“ sind Gegenstand eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Rathenow und dem Landkreis Havelland. Es handelt sich um Maßnahmen im ehemaligen Munitionslager im „Riesenbruch“.

Die Stadt Rathenow hat sich hiermit gegenüber dem Landkreis Havelland verpflichtet, auf dem Gelände des ehemaligen Munitionslagers im Stadtforst Rathenow Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Voraussetzung dafür ist, dass die Fläche durch den staatlichen Munitionsbergungsdienst freigegeben ist. Dies ist bis heute nicht erfolgt, obwohl die Räumung der Fläche beantragt ist. Der Munitionsbergungsdienst ist nicht in der Lage den Zeitpunkt der Räumung festzulegen, da bei gefährlichen Munitionsfunden erst diese beseitigt werden müssen. So kommt es zu ständigen Zeitverschiebungen.

Das Gelände kann erst betreten werden, wenn der Munitionsbergungsdienst das Gelände freigegeben hat. Erst dann kann eine konkretere Biotopkartierung und Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbepark im Heidefeld wurden die erforderlichen Ersatzmaßnahmen bereits beschrieben und vertraglich gesichert. Der betroffene Änderungsbereich benötigt Ersatzflächen in einer Größenordnung von **700** m² in unterschiedlicher Wertigkeit. Der im Verhältnis zum Gesamtgebiet kleine Eingriff erfordert somit nur eine geringe Vergrößerung der Ersatzflächen und ist problemlos auf dem Gelände des ehemaligen Munitionslagers möglich. Es können allerdings zu diesem Zeitpunkt keine Maßnahmen benannt werden,



da das Gelände nicht begehbar und bilanzierbar ist. Vorerst sind die Ersatzmaßnahmen analog zur Gesamtplanung allgemein vertraglich zu sichern.

Da jedoch der größte und in seiner Auswirkung auf die grünordnerischen Belange bedeutsamste Teil des ehemals geplanten Eingriffs nicht mehr Gegenstand der Änderungsplanung ist, können die Auswirkungen der möglichen Eingriffe allgemein geringer gewichtet werden.