

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 015  
„Gewerbepark Heidefeld“

2. Änderung

## **Begründung**

## **Änderung des Bebauungsplans**

Folgende Änderungen werden vorgenommen.

Die festgesetzte Bahnanlage soll zurückgebaut werden. Somit entfällt zeichnerisch wie textlich die Bahnanlage. Sie wird teilweise zur überbaubaren Grundstücksfläche entwickelt.

Gleichzeitig soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für eine Bahnanlage ausgewiesen werden.

Im Falle der Herstellung eines Infrastrukturanschlusses an das öffentliche Schienennetz der DB AG bedarf es des Abschlusses eines Infrastrukturanschlussvertrages zwischen dem neuen Eigentümer/Betreiber des Anschlusses und der DB Netz AG sowie eines Bedienungsvertrages zwischen dem neuen Eigentümer/Betreiber des Anschlusses und einem zugelassenen Eisenbahnverkaufsunternehmen. Dazu ist ein entsprechender Antrag an die DB Netz AG in Leipzig zu richten. Vor der Beantragung muss die Finanzierung der Maßnahme durch den Veranlasser geklärt sein.

Für die Errichtung des Anschlussgleises und die Anpassungsmaßnahmen an den Anlagen der DB Netz AG ist das Baurecht entsprechend Verwaltungsverfahrensgesetz herzustellen.

Anpflanzungen dürfen nur so angelegt werden, dass die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Es ist daher ein Streifen von 5-6 m Breite, bei Bäumen 12m zur äußeren Gleismitte freizuhalten. Es dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.

## **Rückbau Bahnanlage**

Durch den Rückbau der Bahnanlage kann das südlich anschließende Baufenster und die nicht überbaubare Fläche um 5.520m<sup>2</sup> nach Norden vergrößert werden.

Im östlichen Bereich, nördlich des denkmalgeschützten Gebäudes wird die ehemalige Bahn- anlage zu nicht überbaubarer Grundstücksfläche ( 2.125m<sup>2</sup> ).

Entlang der in nord-südlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraße wird nach Rückbau der Gleise die angeschnittene § 9(1)25a BauGB Fläche entsprechend nach Süden bis zur fest- gesetzten § 9(1)25b BauGB Fläche ausgedehnt (160m<sup>2</sup>).

## **Allgemeines**

In Rathenow Süd soll ein Gewerbegebiet entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 015 „Heidefeld“ ist genehmigt und rechtskräftig. An der ursprünglich festgesetzten Gewerbenutzung soll nichts geändert werden. Folgende Änderungen werden vorgenommen.

Die festgesetzte Bahnanlage soll zurück gebaut werden. Gleichzeitig soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für eine Bahnanlage ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow ist genehmigt und ist rechtskräftig. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung nicht entgegen. Im FNP ist die Umgriffsfläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Somit wird das Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 015 „Gewerbepark Heidefeld“

Ersatzmaßnahmen im Bereich des ehem. Munitionslagers im Riesenbruch unter Bezug auf die vertragliche Ausgangssituation

### Inhaltsverzeichnis

|    |                                                    |   |
|----|----------------------------------------------------|---|
| 1. | Ausgangssituation.....                             | 1 |
| 2. | Grundlagen.....                                    | 1 |
| 3. | Vertrag.....                                       | 2 |
| 4. | Rechtskräftige Planung.....                        | 2 |
| 5. | Änderungen 2002 / 2003.....                        | 3 |
| 6. | Kompensationskonzept Riesenbruch („KoKoRies“)..... | 3 |
| 7. | Ersatzmaßnahmen für das Gebiet „Heidefeld“.....    | 4 |

## 1. Ausgangssituation

Die Stadt Rathenow hat sich gegenüber dem Landkreis Havelland verpflichtet, auf dem Gelände des ehemaligen Munitionslagers im Stadtforst Rathenow Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet Nr. 015 „Gewerbepark Heidefeld“ durchzuführen. Voraussetzung dafür war die Freigabe dieser Fläche durch den staatlichen Munitionsbergungsdienst. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Für diese Fläche wurde vor Freigabe bzw. Munitionsbergung eine „Kurzcharakteristik“ erstellt, welche die Bestandssituation näher beschreibt.

Die Aussagen der Kurzcharakteristik wurden im Rahmen des „Kompensationskonzepts Riesenbruch“ im Sommer 2004 überprüft und neu bewertet.

## 2. Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 015 „Gewerbepark Heidefeld“ ist am 29.2.2000 zur Rechtskraft gekommen. In der Folgezeit war die Planung Gegenstand von Umplanungen. Damit sollten Veränderungen der Erschließung (Straße im Südwesten, Aufgabe des Industriegleises und Verschiebung eines Straßenabschnitts im Nordosten) planungsrechtlich abgesichert werden. Die Änderungsplanung ist formal die 1. Änderung mit Änderungsbeschluss vom 12.4.2000.

Hier die wichtigsten Teile der Planung und deren Daten:

- Bebauungsplan Nr. 015 „Gewerbepark Heidefeld“, Stand 29.2.2000 (Inkrafttreten der Satzung) mit folgenden Planteilen
  - Begründung Feb. 1999
  - Planzeichnung Feb. 1999



- Begründung zum GOP März 1997
- GOP April 1998
- Bestandskartierung Okt. 1996
- Vitalitätsprüfung Okt. 1996
- Vertrag über Ersatzmaßnahmen zwischen Stadt Rathenow und Landkreis Havelland, 10.5.1999
- 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 015 „Gewerbepark Heidefeld“, Grünordnungsplan, Stand Jan. 2002
  - Begründung zum GOP Jan. 2002 (bezieht sich nur auf die Änderungen)
  - Planzeichnung Jan. 2002 (komplette Planzeichnung)
  - *Planzeichnung 2003 / 2004*

### 3. Vertrag

Die auf dem Gelände des ehemaligen Munitionsdepots durchzuführenden Maßnahmen wurden vertraglich zwischen Stadt und Landkreis in § 2 des Vertrages detailliert festgeschrieben. Im einzelnen ging es um folgende Maßnahmen:

1. *Entsiegelung und Rückbau*
2. *Einebnen der Wälle*
3. *Naturnahe Aufforstung*
4. *Erhalt von baulichen Anlagen*
5. *Wiederherstellung des alten Wegesystems*

### 4. Rechtskräftige Planung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergab für die rechtskräftige Planung in der Summe ein Defizit von 5,2 ha.

Die durch die Planung bedingten Eingriffe wurden in der Begründung zum Bebauungsplan schutzgutbezogen dargestellt.

Für Ersatzmaßnahmen im „Riesenbruch“ waren die Flurstücke 14/4; 12; 13 und 36/1 (teilweise) der Flur 29 vorgesehen. Die Flächen sind Eigentum der Stadt Rathenow. Dort sollten folgende Maßnahmen durchgeführt werden.

- **Entsiegelung und Rückbau** von Gebäuden, Wegen, Eisenbahnschwellen und Wällen auf einer Gesamtfläche von etwa 2,0 ha.
- **Erhalt von baulichen Anlagen:** Bunker im Süden und Transformatorgebäude im Westen als Lebensraum für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse.
- Alle **Wälle** außerhalb der vorgesehenen Aufforstungsflächen sollen erhalten werden, ebenfalls die in L-Form gelegten Betonplatten westlich der nördlichen Halle.
- **Naturnahe Aufforstung** nach den Ergebnissen einer Standortkartierung, auf ca. 6,4 ha.

## 5. Änderungen 2002 | 2003

Durch die Änderungen der Planung im Jahr 2002/2003 ergeben sich folgende Defizite:

- Rückbau Bahnanlage: Hier hat sich in Teilbereichen eine Ruderalflur mit der Artenzusammensetzung entsprechend Biotoptyp „126632 – Bahnbrache ohne Gehölzaufwuchs“ entwickelt. Es wird angenommen, dass sich 20 % der Gleisflächen zu Ruderalvegetationsfläche entwickelt haben. Bei einer Gleisanlagenfläche von insgesamt 7.645 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Vegetationsfläche von 1.529 m<sup>2</sup>. Es müssen rund 1.529 m<sup>2</sup> in entsprechender Biotopwertigkeit ausgeglichen werden.
- 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 m<sup>2</sup> + 236 m<sup>2</sup> = 788 m<sup>2</sup> reduziert. Es müssen rund 788 m<sup>2</sup> in entsprechender Biotopwertigkeit ausgeglichen werden. Da die Fläche zum Erhalt festgesetzt war, ist der seinerzeitige Biotoptyp 08480 – Kiefernforst / 03229 ruderale Pioniervegetation trockener Ausprägung anzusetzen.
- Festsetzung eines Bahngleises Durch die Festsetzung einer Bahnanlage, welche größten Teils auf einer überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehen ist, wird eine angrenzende Grünfläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, um 750 m<sup>2</sup> reduziert. Es müssen 750 m<sup>2</sup> in entsprechender Wertigkeit ausgeglichen werden.

Auch die vergleichsweise geringfügigen Eingriffe aus der Änderungsplanung in einer Größenordnung von 0,3 ha sind mit den vorgesehenen Maßnahmen ausgleichbar.

## 6. Kompensationskonzept Riesenbruch („KoKoRies“)

Schon unter dem Gesichtspunkt der Flächengröße des ehemaligen Depotgeländes lag der Gedanke nahe, die gesamte Fläche in Überlegungen zur Kompensation von Eingriffen einzubeziehen und den Ausgleichüberschuss in das städtische Ökokonto bzw. den **Ausgleichsflächen-Pool** einzuspeisen. Dies kann zur Sicherung eines der letzten Offenlandgebiete nördlich von Rathenow beitragen und zugleich die städtebaulichen Absichten der Stadt wirkungsvoll unterstützen.

Die genannten Voraussetzungen führten zu einer Diskussion über eine denkbare **Optimierung der vorgesehenen Maßnahmen** mit dem Ziel einer größeren Wirksamkeit zugunsten der Natur und einer höheren Kosteneffizienz. Auf dieser Basis wurde das Büro Thomas mit Büro Gall beauftragt, eine detaillierte naturschutzfachliche Aufnahme des Munitionsdepots durchzuführen, um darauf aufbauend weitergehende Vorschläge für Maßnahmen auf dem Gelände zu erarbeiten. Arbeitstitel dieser Beauftragung ist „Kompensationskonzept Riesenbruch“ („KoKoRies“).

Im Einzelnen hat das KoKoRies folgende wesentliche Ziele und Aufgaben:

1. Erstellung einer Konzeption zur **naturschutzfachlichen Optimierung** der vorgesehenen Maßnahmen;
2. Erarbeiten der Grundlagen für die **Abstimmung der Maßnahmenvorschläge** mit den Trägern öffentlicher Belange;



3. **Optimierung der Ausgleichswirkung** der Maßnahmen zur Erzielung eines Ausgleichsüberhangs zur Einspeisung in einen Flächen- / Maßnahmenpool;
4. **Optimierung des finanziellen Mitteleinsatzes** durch Reduktion der Kosten und Erzielung eines höheren Ausgleichsertrags pro investiertem Euro;
5. Aufzeigen von Möglichkeiten für eine **langfristige, kosteneffiziente Erhaltung und Entwicklung des Munitionsdepots** sowie planerische Vorbereitung dieser Maßnahmen;
6. Optimierung der Maßnahmen hinsichtlich der **Integration in die städtische Entwicklungsplanung** (z.B. Erholung, Naturerleben, Umweltbildung).

Aufbauend auf dem Gesamtkonzept sind dem Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbepark Heidefeld“ Ersatzmaßnahmen zuzuordnen, die den vertraglich fixierten Maßnahmen gleichwertig sind.

## 7. Ersatzmaßnahmen für das Gebiet „Heidefeld“

Den Eingriffen im Plangebiet „Heidefeld“ wurden ursprünglich folgende Ersatzmaßnahmen mit insgesamt 5,2 ha Fläche zugeordnet:

- 6,4 ha Aufforstung, wobei die Hälfte, also 3,2 ha, als Ersatzmaßnahme angerechnet wird,
- 2,0 ha Entsiegelung durch Abriss von Gebäuden und Rückbau von versiegelten Verkehrsflächen.

Auf der Basis der im KoKoRies vorgeschlagenen Aufwertungsfaktoren wird für die ermittelte Ausgleichsfläche (Ersatzmaßnahmen) folgende Zuordnung vorgeschlagen:

1. Aufforstungen (Eichen-Mischwald – Maßnahme 9 des KoKoRies) mit einem Gesamtumfang von 2,8 ha. Der Aufwertungsfaktor beträgt 2:1, so dass sich eine Flächengutschrift von **1,4 ha** ergibt.
2. Schaffung offener Fluren (Maßnahme 3 des KoKoRies) mit einem Gesamtumfang von 0,7 ha. Die Aufwertungsfaktoren betragen 1:3 und 1:2.
  - Aufwertungsfaktor 1:2 –  $3.771 \text{ m}^2 = 7.542 \text{ m}^2$
  - Aufwertungsfaktor 1:3 –  $3.080 \text{ m}^2 = 9.240 \text{ m}^2$
 so dass sich eine Flächengutschrift von **1,7 ha** ergibt.
3. Gebäudeeinsturz und Schaffung neuer Rohbodenflächen (Maßnahme 10 des KoKoRies) mit einem Gesamtumfang von 1,8 ha. Die Aufwertungsfaktoren betragen 1:1 und 1:2
  - Aufwertungsfaktor 1:1 –  $10.949 \text{ m}^2$
  - Aufwertungsfaktor 1:2 –  $7.233 \text{ m}^2 = 14.466 \text{ m}^2$
 so dass sich eine Flächengutschrift von **2,5 ha** ergibt.

Damit wird ein **Umfang der Ersatzmaßnahmen von 5,6 ha** erreicht. Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt im Baugebiet „Heidefeld“ ist damit nachgewiesen. Zusätzlich kann auch das aus den Planänderungen errechnete Defizit (ca. 0,3 ha) abgedeckt werden.