

Begründung zum Bebauungsplan "Innenstadtbereich" Plannummer 020 der Stadt Rathenow

1.) Planaufstellung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB und § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch den Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung diesen einfachen Bebauungsplan "Innenstadtbereich" Plannummer 020, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

2.) Planunterlage

Eine Grundkarte über das zu beplanende Gebiet liegt nicht vor. Für den anstehenden Bebauungsplan ist deshalb die auf den Maßstab 1:2000 verkleinerte Flurkarte des Vermessungsdienstes Brandenburg verwendet worden.

3.) Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt den innerstädtischen Bereich von der Stadt Rathenow. Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 28 ha ein. Im Plangebiet befindet sich die historische Altstadtinsel mit der St.-Marien-Andreas-Kirche, eines der ältesten Bauwerke der Altstadt sowie die barocke Neustadt, die im 17. Jahrhundert errichtet wurde.

Die Berliner Straße, die nach dem 2. Weltkrieg neu gestaltet wurde, sowie die Goethestraße stellen die innerörtlichen Einkaufsstraßen von Rathenow dar. Die Bebauung der Goethestraße ist kleinteilig und bei der geschäftlichen Nutzung überwiegt der kleinflächige Einzelhandel im Erdgeschoß mit einer breiten Branchensteuerung.

Die anderen dargestellten Wohnquartiere im B-Planbereich sind überwiegend mit einer Wohnnutzung belegt. Vereinzelt sind nichtstörende Handwerks- sowie Gewerbebetriebe vorhanden. Sie entstanden in einem Zeitraum von Mitte 19. Jahrhundert bis zur heutigen Zeit.

Die gemischten Bauflächen I und II befinden sich am Stadtkanal und sind dünn besiedelt. Auf der gemischten Baufläche I befindet sich ein störendes Gewerbe, das in Treuhandverwaltung ist. Das Gewerbe genießt keinen Bestandsschutz.

4.) Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf § 9 BauGB sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der z.Z. geltenden Fassung.

5.) Stand der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow befindet sich in Aufstellung.

Das Vorkonzept des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow stellt für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (Mi), Sonderbauflächen (So) und Flächen für Gemeinbedarf (Schulen, Kindereinrichtungen, öffentliche Verwaltungen) dar.

Der anstehende einfache Bebauungsplan soll vor der rechtskräftigen Genehmigung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Der vorzeitige B-Plan ist aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt worden (siehe Anlage - Auszug Vorkonzept des FNP).

Nach dem Baugesetzbuch gibt es die Möglichkeit, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht.

Der Bebauungsplan "Innenstadtbereich" wurde erarbeitet, um Vergnügungsstätten im Sinne des § 33 GewO im gesamten Geltungsbereich auszuschließen außer in den Gebieten, die in der textlichen Festsetzung festgehalten wurden. Desweiteren stellt der einfache Bebauungsplan die Nutzungsart dar.

6.) Ziele und Zwecke des einfachen Bebauungsplanes

Die Innenstadt von Rathenow weist vorherrschend den Charakter von Wohnbauflächen auf. Die Wohnquartiere sind historisch gewachsen und beinhalten vereinzelt Einzelhandel, überwiegend nichtstörende Gewerbe- sowie Handwerksbetriebe (außer Goethestraße und Berliner Straße).

Die Erhaltung der Attraktivität des innerstädtischen Stadtgebietes ist notwendig, um das Ortszentrum lebensfähig zu erhalten. Durch eine negative Veränderung des Stadtkerns, durch Diskotheken, Spielhallen oder Sexdarbietungen ist zu befürchten, daß wie in vielen Städten ein Absinken des höherwertigen Einzelhandels durch verstärkte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verzeichnen ist.

Diese Verdrängung hätte ein Absinken des Geschäftsniveaus zur Folge und würde eine Minderung der Leistungsfähigkeit des Hauptgeschäftsbereichs und einen Attraktivitätsverlust der Wohngebiete bedeuten.

Da die Wohngebiete gerade zur Erhaltung, vor allem jedoch zur besseren Wohnnutzung vorgesehen sind und vorwiegend dem Wohnen dienen, sieht die Stadt Rathenow einen generellen Ausschluß der Vergnügungsstätte in den in der Planzeichnung aufgeführten Gebieten vor.

Durch entsprechende Vergnügungsstätten kann die Nachtruhe der näheren Umgebung erheblich gestört werden. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit am Wochenende erstrecken. Die ungestörte Nachtruhe ist unbedingt einzuhalten. Die allgemeinen bekannten Störungen und Belästigungen, das Drum und Dran u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher sind oftmals schwer zu verhindern oder zu unterbinden.

Die Umgriffsfläche des einfachen Bebauungsplanes weist zum größten Teil einen bebauten Bestand auf. In einzelnen Quartieren der Wohn- und der Mischgebiete befinden sich Baulücken bzw. kleine Flächen, die durch eine bauaufsichtliche Genehmigung gemäß § 29 BauGB geschlossen werden können. Die Beurteilung der Bauvorhaben richtet sich gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bauvorhaben sind danach zulässig, wenn sie die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widersprechen und im übrigen nach § 34 BauGB zulässig sind. Konfliktsituationen können bezüglich der Lärmimmissionen an den Bundesstraßen 188 und 102 auftreten. Die Konfliktdarstellung und die Konfliktlösung werden im Punkt 10 nochmals ausführlich erläutert.

Das Amt für Immissionsschutz hat am 20.03.1997 die Konfliktbewältigung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bestätigt.

Ein anderer Grund Vergnügungsstätten auszuschließen ist, städtebauliche Spannungen zu vermeiden, die wegen der historischen Repräsentationsbauten in der Nachbarschaft zu befürchten sind. Das ist einmal im besonderen die Altstadtinsel mit der St.-Marien-Andreas-Kirche und die barocke Neustadt mit dem eventuellen Museum. Die Kirche steht unter Denkmalschutz und wird zu kulturellen und sakralen Zwecken genutzt. Sie ist im historischen Stadtbild ein bedeutendes Monument.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es mehrere Profan- und Sakralbauten, die sich nicht mit Vergnügungsstätten harmonisieren.

Der Bebauungsplan weist einige Gebiete aus (siehe textl. Festsetzung), wo nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten zulässig sind.

Das sind

- 1.) Die gemischten Bauflächen I und II stellen zur Zeit teilweise Brachflächen dar.
Beide Gebiete befinden sich am Stadtkanal.
Durch die Lage der Umgriffsflächen, die am Stadtkanal liegen, ist eine Nachbarstörung durch anfallende Immissionen kaum möglich.
Die gemischte Baufläche III ist begrenzt durch die Stadtmauer, die B 102 und dem Stadtkanal.
In der gemischten Baufläche II befindet sich ein Autohaus und Garagenkomplexe.
Die Flächen können städtebaulich neu konzipiert werden.
- 2.) Die gemischte Baufläche III befindet sich an der Bundesstraße 102.
Das Gelände ist nur durch Scheunen bebaut. Auch hier kann eine neue städtebauliche Entwicklung stattfinden.

Auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes „Innenstadtbereich“ können sich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO ansiedeln. Hiermit ist dem Erfordernis genüge getan, daß ein pauschaler Ausschluß von Vergnügungsstätten aus allen Gebieten, die grundsätzlich dafür prädestiniert sind, nicht zulässig ist.

Allgemeine Wohngebiete wurden überall dort festgesetzt, wo das Wohnen vorrangig geschieht.

Neben dem Wohnen befinden sich dort nicht beeinträchtigte Nutzungsarten. Es sind meist dem Wohnen zugeordnete Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und Vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Die Gewährleistung der Wohnruhe in diesen Umgriffsflächen wird größtmöglich eingehalten.

Viele Wohnquartiere des Plangebietes wurden als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die Tatbestandsmerkmale der besonderen Wohngebiete sind von den Voraussetzungen sehr verschieden.

Ein besonderes Wohngebiet wurde generell dort festgesetzt, wo die Wohnnutzung noch überwiegend vorherrscht. Auch hier sind verträgliche gewerbliche Nutzungen vorhanden, besonders in den tertiären Sektoren, wie z.B. Dienstleistungsbetriebe. Diese Gebiete weisen oft die typische mehrgeschossige Blockrandbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise auf.

Sie sind in der Regel mit meist kleineren wohnverträglichen Gewerbebetrieben durchsetzt. Die Ausübung gewerblicher Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht dort durchaus sinnvoll. In den ausgewiesenen besonderen Wohngebieten läßt sich trotz des Grades der Mischung eine vorwiegende Wohnnutzung erkennen, die sich zu einem gesunden innerstädtischen Wohnen entwickeln kann.

Aussiedlungen von störendem Gewerbe in den entsprechenden Baugebieten sollen vorgenommen werden (z.B. Tischlerei). Die Gewerbebezüge genießen nach Baurecht Bestandschutz.

Einige Wohnquartiere unterliegen der Abwanderung der Wohnbevölkerung wegen schlechter Umweltverhältnisse, überalterter Bausubstanz, fehlender Modernisierung und unzureichender Verkehrsverhältnisse.

Das allgemeine Interesse an solchen Gebieten, die „Attraktivität“, nimmt im Verhältnis der Verslumung oder Überfremdung ab, obwohl die Gebäude aus städtebaulicher oder denkmalpflegerischer Sicht oftmals erhaltenswert sind.

Die Brauerei befindet sich in einem besonderen Wohngebiet. Sie ist in einer gewachsenen städtebaulichen Struktur integriert und wurde 1892 errichtet. Es sind städtebaulich prägende Gebäude, die das Stadtbild beleben und aus diesem Grund erhalten bleiben.

Brauereien sind lt. Nutzungskatalog in Gewerbegebieten zulässig und sollen nach dem brandenb. Abstandsrichtlinien 200 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt sein. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen vorgenommen werden können

In dem Plangebiet wurden 3 gemischte Bauflächen im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Umgriffsfläche am Stadtkanal und an den sogenannten Meierhöfen sollte als gemischte Baufläche weiterentwickelt werden. Auf dem Gelände befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Brachflächen. Der Gewerbebetrieb am Stadtkanal (gemischte Baufläche I) genießt wie schon im Pkt 3 keinen Bestandschutz mehr. Die Gleichwertigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit muß in diesem Gebiet gewährt werden.

Auf der gemischten Baufläche II sollte aus Rücksicht auf die Kindertagesstätte und die Förderschule Vergnügungsstätten nur auf den Flurstücken 161/8 und 167/10 in der Flur 22 der Gemarkung Rathenow entstehen.

Die Sondergebiete I und II wurden als solches ausgewiesen, weil sie einen wesentlichen Unterschied durch ihre baulichen Anlagen und ihrer besonderen Nutzung aufweisen.

Die Sondergebiete sind nach der gängigen Rechtssprechung in Bezug auf den Betriebstyp und das angebotene Warensortiment konkretisiert worden, um eine missbrauchliche Umnutzung auszuschließen. Sie dienen als wichtigste Stärkung des Innenstadtbereiches für den Einkaufs- und Dienstleistungsstandort. Der Verkehrslagewert dieser Standorte ist durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße und gleichzeitig Hauptstraße der Stadt Rathenow gegeben.

Mit der Schaffung von Parkplätzen wird eine bequeme Erreichbarkeit gewährleistet und der Bedeutung von Rathenow als Mittelzentrum für das Umland Rechnung getragen.

Vorherrschend sind in den Sondergebieten Einzelhandels-, Dienstleistungsbetriebe, Speise- und Schankwirtschaften vertreten. Die Dienstleistungsbetriebe, wie Reisebüros, Wettannahmebüros, Reinigungen stehen in enger Beziehung zum Einkauf oder werden mit diesem verbunden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Innenstadt ist eine Beschränkung der Verkaufsflächen sowie eine Beschränkung der Sortimente notwendig geworden.

In den letzten Jahren hat sich die Angebotsbreite des Innenstadthandels deutlich verringert.

Es ist eine Textilisierung eingetreten, das heißt, vorwiegend sind die Textilgeschäfte und Schuhgeschäfte in der Innenstadt vorzufinden.

Dieser Entwicklung entgegenzuwirken wurde eine Beschränkung der Sortimente und eine Beschränkung der Verkaufsflächen vorgenommen. Es soll auch erreicht werden, dass sich durch die detaillierten Festsetzungen, Fachgeschäfte, in den einzelnen Einkaufsstraßen (Goethestraße, Berliner Straße), die eine räumliche Verbindung zu den Sondergebieten darstellen, ansiedeln.

Die Umwandlung der Fachgeschäfte in Filialen bundesweit tätiger Einzelhandelsunternehmen (z. B. Jeans und Boutiquenketten) führten zum Verlust von Individualität, Niveau und Attraktivität der Geschäftsstraßen.

Die Geschäftsstraßen und die Sondergebiete werden als eine funktionelle Einheit betrachtet, die sich einander bedingen sollten.

Die Ansiedlung der Sondergebiete in der Innenstadt sollte auch der Ansiedlung auf der sogenannten „grünen Wiese“ entgegenwirken. Die folgenden zugeordneten Einrichtungen der Einkaufszentren, wie gastronomische Einrichtungen, Einrichtungen für Dienstleistungen, Einrichtungen für Kinderbetreuung ect. dienen einer höheren Attraktivität der Sondergebiete. Wohnungsanteile sollten in den Sondergebieten einen geringeren Anteil enthalten.

7.) Planinhalt

Da die Planung keine baulichen Veränderungen beinhaltet, sondern nur die zukünftige Nutzung lenken will, beschränken sich die gebietsbezogenen Festsetzungen im Plan auf die Angabe der Nutzungsart.

8.) Denkmalschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 DSchG Bbg. ist Denkmalschutz ein öffentlicher Belang. Baudenkmale, ortsfeste Bodendenkmale und Denkmalschutzbereiche sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB immer von städtebaulicher Bedeutung, weil sie Auswirkungen auf die boden-, raum- und siedlungsstrukturellen Bezüge haben, die planerisch geregelt werden.

In der Planzeichnung wurden alle Baudenkmale bzw. Ensembles von Baudenkmalen dargestellt. Entnommen wurden diese aus dem Verzeichnis der Denkmale des Landkreises Havelland im Sonderamtsblatt Nr. 10.

9.) Löschwasserbedarf

Der Feuerlöschwasserbedarf kann nicht 100 % aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden. Die Stadt Rathenow hat ein zweigleisiges System für die Abdeckung des Feuerlöschwasserbedarfes.

Im gesamten Stadtgebiet befinden sich 98 Löschwasserbrunnen, davon sind in der Umgriffsfläche des einfachen Bebauungsplanes 15 Löschwasserbrunnen vorhanden. Teilweise wird auch das Löschwasser aus natürlichen Gewässern entnommen (Havel oder aus Havelkanälen). Somit ist eine Absicherung des Löschwasserbedarfes für die Stadt Rathenow auch in Zukunft gesichert.

10.) Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraßen 102 und 188

Das Kfz-Verkehrsaufkommen ist in den vergangenen Jahren insgesamt gestiegen.

Der Schwerkraftverkehr und der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Bundesstraßen 188 und 102 sowie die Curlandstraße und dem Friedrich-Ebert-Ring.

Die stärkste Ausrichtung des Durchgangsverkehrs ist in Ost-West-Richtung.

An unmittelbarer Straßenrandnähe der B 102 und 188 ist der Mittelungspegel tagsüber bei mehr als 70 dB (A). Das entspricht einer Überschreitung von mehr als 10 dB (A) nach TA-Lärm. Zur besseren Einschätzung der Lärmimmissionen in der Stadt Rathenow wurde eine Lärminderungsplanung erstellt. Die Lärminderungsplanung der Stadt Rathenow weist für die Eindämmung der Verkehrslärmimmissionen an der B 188 und B 102 folgende Alternativen auf.

- a) Mögliche Ergänzung und Modifikation im Straßennetz,
- b) Verbesserung der Fahrbahnbeläge,

c) geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung.

Zu a)

Die größte Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes ist eine südlich der heutigen B 188 in West-Ost-Richtung verlaufende möglichst stadtnahe Umfahrung .

Das Land Brandenburg plant zur Zeit im Auftrag des Bundes eine südliche Umgehungsstraße, die parallel zur Ost-West-Bahntrasse verlaufen soll. Das Raumordnungsverfahren (ROV) wurde im Dezember 1996 abgeschlossen.

Die Linienfeststellung wird 1998 abgeschlossen sein, so daß man mit dem Planfeststellungsverfahren 1999 beginnen kann. Der Baubeginn der Umgehungsstraße wird voraussichtlich im Jahre 2000 sein.

Die Linienführung der B 188 liegt beim Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam vor.

Zu b)

Die Sanierung lärmintensiver Fahrbahnbeläge durch Asphaltierung führt bei gleichbleibender Verkehrsmenge und Zusammensetzung zu einer hörbaren Senkung der Lärmimmission, bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h bis zu 6 dB (A).

Das Aufbringen von lärmarmen Fahrbahnbelägen (Asphalt) wurde bezüglich der Bundesstraßen 102 und 188 im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes realisiert.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße und dem Aufbringen von lärmarmen Fahrbahnbelägen ist ein wesentlicher Schritt zur Vermeidung bzw. Verminderung der Verkehrslärmimmissionen an der heutigen B 188 und B 102 gegeben.

Zu c)

Wenn es neue Erkenntnisse durch das Baugenehmigungsverfahren bezüglich Lärmimmissionen gibt, sind Möglichkeiten vorhanden, diese weiterhin zu minimieren. Diese Möglichkeit besteht zum Beispiel in lärmschützende Wohngrundrisse (Wohn- und Schlafräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite) oder durch Einsetzen von Lärmschutzfenstern.

11) Altlasten

In der Planzeichnung zum einfachen Bebauungsplan „Innenstadtbereiche“ wurden Altlastenverdachtsflächen aufgenommen, deren Böden, bei vorliegender Untersuchung, mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können.

Die dargestellten Altlastenflächen wurden aus dem Altlastenkataster des Landkreises Havelland übernommen. Insgesamt befinden sich 6 Altlastenverdachtsflächen mit umweltgefährdeten Stoffen im Plangebiet.

Für viele dieser Altlasten liegen keine Untersuchungen vor. Es ist aber möglich, durch vorhabenbezogene Sanierung der Flächen, der im Plan dargestellten Nutzungen Rechnung zu tragen.

Bei 3 Altlastenverdachtsflächen sind die jetzigen Benutzer dieser Flächen Verursacher für die anstehenden Altlasten. Zur Zeit besteht kein Nutzungskonflikt.

Mit Schreiben vom 31.08.1998 hat der Landkreis der Klärung im Baugenehmigungsverfahren für die restlichen Altlasten zugestimmt.

gemischte Baufläche „Am Stadtkanal“

Hier handelt es sich um eine Fläche, die vor 1992 von einem Metallverarbeitungsbetrieb genutzt wurde. Eine Untersuchung zum Altlastenverdacht liegt bisher nicht vor. Durch eine nutzungsbezogene Sanierung durch den jeweiligen Eigentümer kann die Fläche der dargestellten Nutzung herbeigeführt werden.

chemische Reinigung in der Mittelstraße

Für dieses Gebiet liegt teilweise eine Untersuchung vor.

Boden- und Grundwasserkontamination wurde festgestellt. Bei einer eventuellen Nutzungsänderung der chem. Reinigung muß eine nutzungsbezogene Sanierung stattfinden.
ehem. ROW-Gelände an der Puschkinstraße

Es liegen nur teilweise Untersuchungen vor. Verdacht auf Bodenkontamination. Durch vorhabenbezogene Sanierung in Form von Oberbodenabtrag und Mutterbodenauffüllung kann die dargestellte Nutzung im Plan erfolgen.

Tankstelle an der Curlandstraße

Es erfolgte in Kürze eine Sanierung des Geländes in Form von Bodenaustausch.

Erdmann's Reisedienst in der Berliner Straße und

Fa. Mack & Heitzmann an der Kleinen Waldemarstraße

Der Altlastenverdacht besteht auf die jetzigen Werkstättenbetriebe, die sich auf den jeweiligen Flächen befinden. Bei Nutzungsänderung müßten standortbezogene Untersuchungen bzw. Sanierungen durchgeführt werden. Untersuchungen liegen zur Zeit nicht vor.