

**Stadt Rathenow**  
**Bebauungsplan Nr. 023 a**  
**„Große Burg-/Baderstraße“**

**B E G R Ü N D U N G**



**Stadtverwaltung Rathenow**  
**Bau- und Ordnungsamt Rathenow**  
**Sachgebiet: Stadtentwicklung**  
**Bearbeitungsstand: Mai 2008**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Grundlagen</b>	<b>5</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
1.2 Ziel und Zweck der Planung	7
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	8
1.4 Planunterlage	9
<b>2. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
2.1 Regional- und Landesplanung	9
2.1.1 Landesentwicklungsplan	9
2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan	10
2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	11
2.3 Aussagen der vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung	11
<b>3. Ausgangssituation</b>	<b>13</b>
3.1 Nutzung und erhaltenswerter Gebäudebestand	13
3.2 Erschließung	15
3.2.1 Äußere Verkehrserschließung	15
3.2.2 Ver- und Entsorgung	17
3.3 Grünbestand	18
3.4 Altlasten	19
3.5 Denkmalschutz	19
<b>4. Planungskonzept</b>	
<b>Erklärungen und Begründungen der Festsetzungen</b>	<b>20</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.1.1 Begrenzung der Verkaufsflächen	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung	22
4.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	22
4.2.2 Grundflächen und Geschossflächen	22
4.2.3 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen	23
4.2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl	24
4.3 Bauweise	24
4.4 Nebenanlagen	25
4.5 Garagen/Carport und Stellplätze	25
4.6 Erschließungsstraßen	26
4.6.1 Baderstraße	26

4.7	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....	26
4.7.1	Dächer .....	27
4.7.2	Fasadengestaltung und Fassadengliederung .....	27
<b>5.</b>	<b>Grünflächen</b> .....	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>Baugrund- und Gründungsgutachten</b> .....	<b>29</b>
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>35</b>
11.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts .....	35
11.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung .....	35
11.3	Szenarienaufstellung .....	35
11.3.1	Szenario I – Nullvariante .....	35
11.3.2	Szenario II – Planaufstellung als rechtskräftige Bauleitplanung ....	36
11.4	Derzeitiger Umweltzustand .....	36
11.4.1	Schutzgut Boden .....	36
11.4.2	Schutzgut Wasser .....	37
11.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume .....	37
11.4.4	Schutzgut Klima / Luft .....	38
11.4.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft ....	38
11.4.6	Kultur- und Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG) .....	38
11.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes .....	39
11.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	39
11.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	39
11.8	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft .....	40
11.9	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere .....	40
11.10	Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft .....	41
11.11	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
11.12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus- gleich der nachteiligen Auswirkungen .....	41
11.13	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	41
11.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	42

12. Textliche Festsetzungen .....	43
Rechtsgrundlagen, Quellen .....	48

## **1.Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen eine am Ziel geordnete räumliche Entwicklung orientierten Ausgleich anzustreben.

Der im Jahre 1999 erlassende Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Große Burgstraße/Baderstraße Pl.Nr. 023 wurde mit Beschluss vom 28.06.2006 aufgehoben. Es wurde sich für ein erneutes Planverfahren entschieden, da andere städtebauliche Entwicklungsziele erreicht werden sollen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert.

**Übersicht über den Ablauf der Planung**

1. Aufstellungsbeschluss	28.06.2006
2. frühzeitige Bürgerbeteiligung	10.10.2006
3. Plananzeige an die gemeinsame Landesplanung	13.11.2006
4. Mitteilung der Landesplanung	
5. frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13.11.2006 - 18.12.2006
6. Abwägung der Stellungnahmen	19.03.2008
7. Auslegungsbeschluss	19.03.2008
8. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18.04.2008- 19.05.2008
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	08.02.2008 17.03.2008
10. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	09.04.2008
11. verkürzte Auslegung	13.06.2008 - 04.07.2008
12. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	13.06.2008
13. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.06.2008 04.07.2008
14. Abwägung der Stellungnahmen	
15. Satzungsbeschluss	

## 1.2 Ziele und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 28.06.2006 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Bereich Große Burgstraße /Baderstraße und ein Abschnitt der Jederitzer Straße ist Teil eines Gesamtkonzeptes zur Sanierung des historischen Stadtkerns der Stadt Rathenow.

Die Stadt Rathenow verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele:

- Klärung der Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung der baulichen und sonstigen Verhältnisse im Plangebiet unter der Berücksichtigung der Eigentümerverhältnisse, der gegenwärtig ausgeübten Nutzungen und der baulichen und sonstigen Absichten des Grundstückseigentümers.
- Klärung der stadträumlichen Verhältnisse und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Großen Burgstraße/Baderstraße durch Wiederbelebung der Brachflächen sowie das behutsame Instandsetzen von alten Häusern an der Jederitzer Straße und nördlich der Baderstraße.
- Verbesserung der Wohnumfeldverhältnisse durch Verringerung des Anteiles der versiegelten Fläche an der Grundstücksfläche.
- Einschränkungen der Zulässigkeit des Verkaufs an letzte Verbraucher
- gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung den Wohnungen zugeordneter Freiflächen, Bepflanzungen ebenerdiger Stellplatzflächen mit Bäumen
- Aufnahme des Burggrabens der Askaniner Burg als öffentliche Grünfläche
- Fortführung des Uferrundwanderweges

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll dabei sicherstellen, dass das Ensemble der neuen Bebauung dazu beiträgt, die Altstadtinsel wieder zu einem liebens- und schützenswerten Stück Rathenow werden zu lassen. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> vgl. Informationsbroschüre Nr. 2 der Stadt Rathenow zum Ideenwettbewerb Große Burg-/Baderstraße

### 1.3 Lage und Größe des Plangebiets

Die Stadt Rathenow liegt im Landkreis Havelland. Rathenow hat ca. 24.600 Einwohner und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Entfernung zu Berlin-Mitte beträgt ca. 70 km.

Das Gebiet ist Teil einer Insel umgeben von Havel und Stadtkanal und gehört zum Sanierungsgebiet „Altstadt“. Es liegt westlich der Stadtmitte in fußläufiger Entfernung. Das Gebiet gehört zu den ältesten Teilen von Rathenow. Es hat eine Gesamtfläche von ca. 3,42 ha.



Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden am Stadtkanal, im Osten an der Jederitzer Straße und im Süden an der Großen Burgstraße.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke der Flur 24, Gemarkung Rathenow:

26; 1; 99; 97; 51; 96; 95; 87/11; 94; 87/36; 87/37; 93; 87/13; 52; 100; 87/26; 87/27; 87/9; 87/4; 87/7; 87/14; 87/6; 87/15; 87/20; 87/17; 87/22; 87/43; 42/1; 87/41; 87/42; 43; 87/8; 92/2; 30 teilw.; 29; 92/10; 92/7; 92/17; 101; 92/13 teilw.; 92/13 teilw.; 92/14; 92/15; 16/3; 92/16; 92/5; 92/6; 92/4

Das Baugelände ist zumeist tiefer als die umgebenden Straßen. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 29 m über NN. In Nord-Süd-Richtung verlaufend, findet sich etwa in der Geländemitte eine verfüllte Grabenzone, die früher wahrscheinlich ein Burggraben war. Die Grabenzone hat eine Breite von ca. 30-50 m. <sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> vgl. Dr.-Ing. Elmiger, Dr.-Ing. Karstedt GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik: Baugrund- und Gründungsgutachten

## 1.4 Planunterlage

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan ist die automatische Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSWV/Mdl vom 03.09.1997; Abl. Bbg.S. 846).



Flurkartenauszug ALK-Daten

## 2. Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Regional und Landesplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan

Für die Beurteilung der zu erstellenden Bebauungsplanung werden insbesondere die aus dem

- gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm –LEPro) Artikel 1 des Staatsvertrages vom 07. August 1997 (GVBl I S. 14), geändert durch den Staatsvertrag vom 05. Mai 2003 (GVBl. I S. 202) und
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEPGR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum –

vom 20. Juli 2004 (GVBI IIS. 558) für die Aussagen der Raumordnung herangezogen.

Gemäß § 15 Abs. 2 und 3 LEPro, § 16 Abs. 2 LEPro, Z 1.2.1 LEPGR hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde innerhalb des bedarfsgerecht festzulegenden Siedlungsraumes zu vollziehen. Zudem ist die Siedlungsentwicklung sowie der Entwicklungsbedarf auf die zentralen Orte auszurichten. Weiterhin hat die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen. Planungen der Gemeinden sollen gemäß § 17 Abs. 7 LEPro, G 1.1.1 LEP GR auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden.

Der Landesentwicklungsplan I (LEP I, in Kraft getreten am 6.7.1995) stellt die zentralörtliche Gliederung für das Land Brandenburg dar. Er ist Grundlage und wesentlicher Bestandteil des raumordnerischen Leitbilds der dezentralen Konzentration, welches von der Landesregierung Brandenburg am 10.8.1993 beschlossen wurde (Teil des Landesentwicklungsprogramms).

Der LEP I legt Rathenow als Mittelzentrum fest. Die Hauptaufgabe eines Mittelzentrums 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. Hierzu sollen vorrangig innerörtliche Siedlungsflächen genutzt werden. Durch eine günstige räumliche Zuordnung zu den vorhandenen zentralen Bereichen ist die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und zu festigen.

Das Mittelzentrum Rathenow übernimmt als Versorgungskern über seinen eigenen Bedarf hinaus Aufgaben für die Bevölkerung des ländlichen Raumes.

### **2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan**

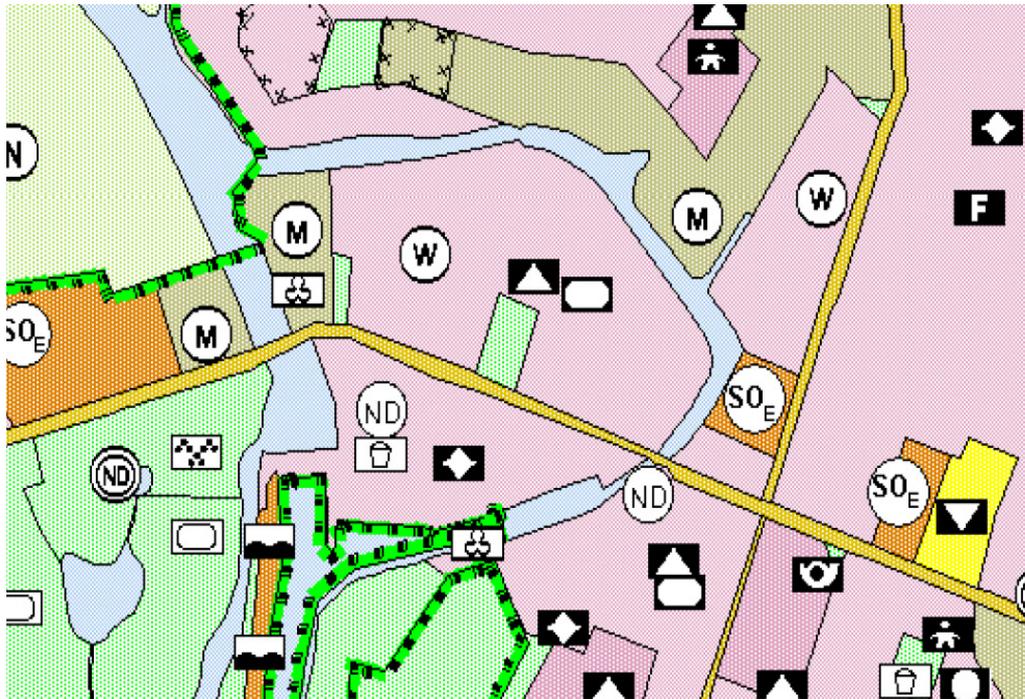
Rathenow gehört zur Planungsregion Havelland-Fläming.

Die Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung einer Region gemäß § 1 BbgLPIG. Sie vertieft die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und bildet die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Der Regionalplan Havelland – Fläming ist seit Februar 1998 genehmigt. Die genehmigte Fassung hatte bis Oktober 2002 Gültigkeit. Mit Beschluss vom 09.10.2002 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg den Regionalplan Havelland – Fläming vom 18.12.1997 für nichtig erklärt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Brandenburg Nr. 37 vom 17. September 2003 veröffentlicht.

## 2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wurde am 21.12.2001 wirksam. Der zugehörige Fachplan zur Landschaftsplanung ist durch das Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz, am 11.06.1997 bestätigt worden.

Im Flächennutzungsplan sowie im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan wurden keine Aussagen zur landschaftsplanerischen Zielsetzung getätigt.



## 2.3 Aussagen der vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung

Am 12.12.1990 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss gefasst, vorbereitende Untersuchungen durchführen zu lassen.<sup>3</sup>

Der Bereich Große Burg-/Baderstraße/Jederitzer Straße ist Teil des Untersuchungsbereiches (Block 2 der Altstadtinsel). Nachfolgend werden die den Bereich des B-Planes betreffenden Ergebnisse und Zielsetzungen der vorbereitenden Untersuchungen kurz vorgestellt. Einige städtebauliche Schwerpunkte stellen sich nach den Jahren von 1991 anders dar. Diese Schwerpunkte werden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes weiter ausgewertet und neu betrachtet.

<sup>3</sup> Architekten Contor Rathenow Selle Bock + Partner; DSK: Ergebnisbericht vorbereitende Untersuchungen (VU) Rathenow/Altstadt, ohne Datum

Die gesamte Altstadtinsel wird in den VU (Vorbereitende Untersuchung) als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) nach BauNVO eingestuft. Im Bereich des Bebauungsplanes Große Burg-/Baderstraße befinden sich noch einige Gebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg, Flächenabriss Mitte der 70-er und 80-er Jahre oder nach dem Krieg noch nicht wieder bebaute Flächen haben allerdings große Lücken in die Bebauung gerissen.

Die augenblickliche Versorgung der Altstadtinsel mit Dienstleistungen konzentriert sich am Platz der Jugend und entlang der Jederitzer Straße. Der in der Jederitzer Straße angesiedelte Gewerbebetrieb wird als störend genannt und für eine Verlagerung vorgeschlagen.

Die Nutzungs- und Gestaltungszielsetzung für das Plangebiet ist eine Vervollständigung der Bebauung in Anlehnung an die noch vorhandenen historischen Bauten mit moderner Architektursprache. In Bezug auf die Maßstäblichkeit soll eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige geschlossene Bebauung zum Teil mit Läden im Erdgeschoss entstehen. Die Straßen sollten an die historisch überlieferten Straßenräume unter Einbeziehung des mittelalterlichen Brunnens anlehnen. Die Baugrundstücke könnten auch einzeln vergeben werden.

Sanierungsziele: <sup>4</sup>

- Rückführung zu und /oder Wiederherstellung von städtebaulichen Zusammenhängen im Gefüge der Altstadt und Einordnung in das Gesamtgefüge Rathenows
- Beseitigung von Störungen der Raumkanten durch Schließung von Baulücken und durch Neubebauungen
- Erhaltung und Wiederherstellung des Erscheinungsbildes der Altstadt durch Sanierung vorhandener Gebäude und durch Neubauten als Baulückenschließung in zeitgemäßer Architektursprache, die dem Charakter der Altstadt entspricht
- Neuordnung und Begrünung der Hofflächen mit Verringerung der versiegelten Fläche.

---

<sup>4</sup> Architekten Contor Rathenow Selle Bock + Partner; DSK: Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen (VU) Rathenow/Altstadt, ohne Datum

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Nutzung und Erhaltenswerter Gebäudebestand

Entlang der Jederitzer Straße stehen einige Gebäude, bei denen in den Obergeschossen Wohnnutzungen und im Erdgeschoss überwiegend gewerbliche Nutzungen untergebracht wurden. Auf den Hofflächen an der Jederitzer Straße befinden sich größere Nebengebäude die meist den gewerblichen Nutzungen unterzuordnen sind. Das letzte Drittel im hinteren Bereich der Hoffläche weist verwilderte Gärten auf. In der Großen Burgstraße, an der Ecke zur Jederitzer Straße, steht ein viergeschossiger Wohnblock, der Anfang der 90- ziger Jahre modernisiert wurde. Die Häuser entlang der Jederitzer Straße sollen erhalten werden. Denkmalgeschützte Gebäude befinden sich nicht an der Jederitzer Straße.



Bebauung Jederitzer Straße



Eckbebauung Jederitzer Straße/  
Baderstraße

Die Bebauung an der Baderstraße entstand zwischen 1801 – 1914. Zum Teil wurden die Wohnhäuser modernisiert und saniert. Es besteht aber noch weiterer Bedarf die übrigen Häuser an der Baderstraße zu modernisieren. An der Baderstraße ist die vorwiegende Nutzung Wohnen. Vereinzelt sind als Unterlagerung des Wohnens, gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Als störend einzustufen ist der Bestand von Nebengebäuden und Garagen direkt an der Baderstraße. Die vorherrschende Bauweise ist geschlossen. Weiterhin sind Fragmente der alten Stadtmauer vorhanden, die erhalten und in die künftigen Bebauung integriert werden sollen. Die restliche Fläche der Großen Burgstraße und Baderstraße (südlicher Teil) liegt brach.

Der südliche Planbereich an der Großen Burgstraße ist mit einem Wohnblock der 90-ziger Jahre sowie mit vier kleineren Wohnhäusern mit teilweise gewerblicher Unterlagerung aus den früheren 19. Jahrhundert geprägt.



Bebauung der Baderstraße



Bebauung der Baderstraße



Bebauung der Baderstraße



Bebauung Hofseite Jederitzerstraße



Bebauung der Baderstraße



Rest der Stadtmauer in der Baderstraße



Bebauung an der Baderstraße

Bebauung an der Gr. Burgstraße

### 3.2 Erschließung

#### 3.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Jederitzer Straße, die Große Burgstraße und die Baderstraße. Die Jederitzer Straße übernimmt neben der Erschließung der anliegenden Nutzungen und Nebenstraßen noch teilweise die Verbindung zwischen B 188 und B 102. Die Große Burg- und Baderstraße haben Erschließungs- und Aufenthaltsfunktionen.

Durch den in der Jederitzer Straße verlaufenden Fahrradweg ist das Gebiet an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angeschlossen.

Die Jederitzer Straße wurde durch ein verkehrsberuhigten Ausbau von einer Durchgangsstraße in einer Anlieger- und Erschließungsstraße beschränkt, so dass eine Belästigung der Anwohner durch übermäßigen Verkehrslärm ausgeschlossen ist.



Jederitzer Straße

Zu den verkehrsberuhigenden Maßnahmen zählte die Verringerung der Fahrbahnbreite, Einbau von Verkehrsinseln, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und die Anordnung wechselseitigen Parkens. Alle Verkehrszeichen zur überörtlichen Verkehrsregelung, die die Jederitzer Straße als Durchgangsstraße auswiesen, sind beseitigt. Der überörtliche Durchgangsverkehr wird über die Steinstraße/Fehrbelliner Str./Curlandstraße geführt. Die Kreuzungspunkte der Straße wurden entsprechend mit Lichtzeichenanlagen ausgestattet, um einen reibungslosen Ablauf des Fahrzeugverkehrs zu gewährleisten.

#### ➤ Straßenquerschnitte

Die Straßenräume in der Jederitzer Straße und der Großen Burgstraße sind in den letzten Jahren neu gestaltet worden. In beiden Straßen sind Fahrbahnen und Gehwege gepflastert. In der Jederitzer Straße ist die Fahrbahn 6,00 m breit und durch ein



Hochbord von Fahrrad- und Fußweg getrennt. Der Fahrradweg ist auf beiden Seiten jeweils 1 m breit, die Gesamtbreite des Fuß- und Radweges beträgt, je nach Breite des Straßenraums zwischen 2,30 m und 2,50 m.

Die Große Burgstraße ist im östlichen Bereich ca. 10,00 m breit. Ab der Mitte der Straße wird der Straßenraum wesentlich breiter. Im westlichen Bereich weist er eine Breite von ca. 17,00 m auf. Die Fahrbahn in der Großen Burgstraße hat durchgehend eine Breite von 4,50 m. Zwischen Fahrbahn und Gehweg sind Längsparkstände angeordnet, die sich in Material und Farbe von Fahrbahn und Gehweg unterscheiden. Die Große Burgstraße stellt von dem Querschnitt eine mittelalterliche Wehrstraße dar.



Große Burgstraße



Große Burgstraße

Die Baderstraße ist im Gegensatz zu den beiden anderen Straßen sehr schmal. An den schmalsten Stellen weist sie eine Breite von weniger als 4,00 m auf. Der Ausbau der Baderstraße ist sehr schlecht. Erkennbar ist eine einheitliche Pflasterung des gesamten Straßenraums.



Baderstraße



Baderstraße

## ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle liegt an der Steinstraße (B 188) auf der Höhe des „Platzes der Jugend“ und ist in ca. 5 min zu Fuß zu erreichen.

### 3.2.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Lage im Altstadtgebiet ist das Plangebiet bereits erschlossen und mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung behalten sich vor darauf hinzuweisen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes eventuell Anlagen ihrer Trägerschaft befinden.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist prinzipiell möglich.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Verbandsgebiet hat der Verband die Planungshoheit. Anschlussmöglichkeiten des Bauvorhabens für Trinkwasser und Schmutzwasser an die öffentlichen Netze sind vorhanden.

Eine Bebauung in der Großen Burgstraße kann mit Trinkwasser direkt aus der vorhandenen Versorgungsleitung AZ, DN 150 in der Großen Burgstraße versorgt werden. Die in der Baderstraße vorhandene Versorgungsleitung ist für die geplante Bebauung nicht ausreichend. Hier ist eine Erneuerung/Neuverlegung der Trinkwasserdruckleitung erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser kann von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal Baderstraße/Burgstraße aufgenommen werden. In der Großen Burgstraße und Baderstraße liegen Kanäle aus Steinzeugrohr DN 200, die in Richtung Jederitzer Straße entwässern.

Im Plangebiet befinden sich zwei Hydranten, die aber auf 80-er Leitungen stehen. Die Zugänglichkeit zum offenen Gewässer (Havelarm) ist an ein bis zwei Stellen möglich. Diese Zugänglichkeit ist allerdings nur über schmale Gänge realisiert. Aus diesem Grunde ist für das Bebauungsplangebiet die Realisierung eines Löschwasserbrunnens mit einer Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/Std. vorzusehen.

### 3.3 Grünbestand

Der gesamte mittlere Teil des Plangebietes ist unbebaut. Auf den Freiflächen wurde ein temporärer Parkplatz für die Besucher der Landesgartenschau 2006 eingerichtet, der derzeit noch in Teilen als Stellplatzfläche für die Anwohner genutzt wird. Auf den übrigen Flächen wurde der Schotter abgetragen, die Flächen geglättet und mit Rasen angesät. Die Bereiche haben ruderalen Charakter und sind sehr stark anthropogen überprägt.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches an der Baderstraße sind Grundstücke bis vorhanden, die bis zum Stadtkanal heranreichen. Dort sind einzelne Baulücken mit aufgelassenen Gärten und Baumbestand vorhanden. Die Höfe der Jederitzer Straße sind zum Teil begrünt.

Nur wenige Bäume sind im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um neugepflanzte Straßenbäume (Winterlinde) an der Großen Burgstraße, die im Zuge der Straßensanierung gepflanzt wurden und um vereinzelt Baumbestand (Robinie, Spitzahorn) in den Freiflächen als Reste von Grünanlagen. In den privaten Gartenflächen sind auch Obst- und Nadelbäume zu finden.



### **3.4 Altlasten**

Eine Altlastensanierung wurde im Bereich der ehemaligen Großen Burgstraße 14 durch Bodenaustausch vorgenommen. Die Maßnahmen waren im Jahr 2002 abgeschlossen. Mit Schreiben vom 16.09.2005 wies der Landkreis Havelland „Untere Naturschutzbehörde - SG Abfallwirtschaft“ darauf hin, dass keine Altlasten im Plangebiet mehr vorliegen.

### **3.5 Denkmalschutz**

Der gesamte Planbereich gehört zu dem mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Stadtkern.

Folgende Baudenkmale befinden sich im Planbereich:

- Platz der Jugend 6 a
- Große Burgstraße 35
- Reste der Stadtmauer in der Baderstraße

Westlich angrenzend am Planbereich verläuft die Stadtmauer.

## **4. Planungskonzept -**

### **Erklärung und Begründung der Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im besonderen Wohngebiet (WB) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) unterteilt worden. Durch die an der Jederitzer Straße bereits untergebrachten Gewerbebetriebe und Läden sowie die mehrgeschossigen Wohnhäuser, übernimmt die Jederitzer Straße den notwendigen Tatbestand, die avisierte Fläche als besonderes Wohngebiet darzustellen. Die Ausweisung des Gebietes als besonderes Wohngebiet erlaubt und ermöglicht es der Stadt auf Grundlage der aufeinander abgestimmten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen diesen Teil der Jederitzer Straße sowohl als Standort innenstadtnahem Wohnens mit privaten Dienstleistern, wie zum Beispiel Beherbergungsgewerbe und Geschäfts- und Bürogebäude zu entwickeln. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rathenow sollen vor allem die das Stadtbild prägenden Gebäude erhalten bleiben und die vorhandenen Baulücken geschlossen werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn die Gebäude künftig nicht nur Wohnzwecken dienen, sondern auch unterschiedliche mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen ausgeübt werden dürfen, die der besonderen Eigenart dieses Gebietes entsprechen.

Die allgemeine Wohngebiete werden festgesetzt, weil die Wohngebiete zwar vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen dienen und es den künftigen Bewohnern gestattet sein soll, wie in den angrenzenden Wohngebieten und den übrigen im Stadtgebiet liegenden Gebieten üblich, privat oder gewerblich handwerkliche Tätigkeiten auszuüben. Der Schutz der Wohnnutzung vor Lärm- und Geruchsbeeinträchtigung soll nur in dem für innerstädtische Wohngebiete charakteristischen, von den Bewohnern zu erwartenden und nach den Richtlinien zu fordernden Umfang gewährleistet sein, um für möglichst vielfältige persönliche Initiativen den für Wohngebieten angemessenen Rahmen zu erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten ist es die städtebauliche Zielstellung ein repräsentatives Wohnambiente zu entwickeln. In den Wohngebäuden, sollen unter anderem kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden. Diese Nutzungen können dazu beitragen, dass sich die Altstadt nicht nur zu einer Schlafstätte entwickelt. Nach den zulässigen Arten wurden die allgemeinen Wohngebiete unterteilt.

In dem allgemeinen Wohngebieten 4 bis 10 sind neben Wohngebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Läden bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hier ist es das Entwicklungsziel mehr private oder öffentliche Dienstleister zu binden.

#### 4.1.1 Begrenzung der Verkaufsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist in der textlichen Festsetzung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO hat die Stadt Rathenow die Möglichkeit eine Begrenzung der Verkaufsfläche festzulegen, wenn städtebauliche Gründe dieses rechtfertigen.

Zurzeit wird seitens der Stadt Rathenow ein Einzelhandelsgutachten erstellt, das aus fachlichen Sicht, die Struktur des Einzelhandels und deren Auswirkungen auf das Stadtgefüge untersucht. Schon heute kann festgestellt werden, dass weitere Ansiedlungen von Vollversorger die Innenstadt schwächen würde. Im Vorschlag zur Beschlussfassung „Zentrenkonzept Rathenow“ wird darauf verwiesen:

„Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche dürfen zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise in Einzelhandelsbetrieben bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> angeboten werden. Für Geschäftsagglomerationen in einer Funktionseinheit gilt eine Obergrenze von 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche.“

Der Beschluss wird voraussichtlich am 16.03.2008 in der SVV der Stadt Rathenow beschlossen.

Die Umgriffsfläche des Bebauungsplangebietes ist zurzeit vorherrschend durch Wohnen und kleinere Geschäftsläden mit einer max. Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> geprägt. Unter kleinen Geschäftsläden fallen Nahversorger sowie Fachgeschäfte. Diese städtebauliche Prägung des Gebietes soll sich in dem neu zu errichtenden Stadtquartier widerspiegeln. Durch die Nähe der Uferpromenade ist die Ansiedlung von kleinteiligen Facheinzelhandel (Boutiquen), Ladenhandwerk (z. B Verkauf von Goldschmiedearbeiten, Kunsthandwerksarbeiten) sowie Lebensmittelhandwerk (Fleischer, Bäcker) sinnvoll. Mit der Schaffung der Uferpromenade und der Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen kann auch das neue Wohngebiet ein Ort des Flanierens und Verweilens werden.

Einzelhandelsläden die als Vollversorger gelten (größer als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind fußläufig in fast allen Himmelsrichtungen vorhanden. So befinden sich in Sondergebiete die dem Einkauf dienen, östlich von dem Bebauungsplangebiet in der Berliner Straße (ca. 880,00 m), westlich vom Bebauungsplangebiet am Schwedendamm (ca. 400,00 m) sowie in der Fehrbelliner Straße (ca. 530 m) Vollversorger. Weiterhin sind in der Rhinower Straße vom Plangebiet 142,00 m entfernt und in der Curlandstraße vom Plangebiet ca. 450,00 m entfernt Märkte mit einer Verkaufsfläche 700 m<sup>2</sup> vorhanden. Es ist nicht das städtebauliche Ziel einer Entwicklung der Vollversorger fortzusetzen, da die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs durch die vorhandenen Märkte in der Umgebung gesichert ist. Durch die Ansiedlung von Märkten, die eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> aufweisen, ist durch den anstehenden Verkehr auch mit einer erhöhten Lärm- und Abgasimmission zu rechnen.

Eine Verkehrsbelastung wird durch die Begrenzung der Verkaufsfläche gesenkt. Ziel ist es, ein Wohngebiet zu schaffen, das eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität aufweisen kann.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung über die max. Vollgeschosse bestimmt.

### **4.2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

Die Wohnbebauung im Plangebiet zeichnet sich durch eine stark unterschiedliche Dichte und Geschossigkeit aus. Während die Bebauung im Norden, entlang des Schleusenkanals sehr kleinteilig und überwiegend zweigeschossig ist, fällt die südlich angrenzende Bebauung wesentlich massiver aus. Hier besteht teilweise eine Bebauung mit Wohnblöcken. Dazu zählen der Wohnblock im südöstlichen Teil des Plangebietes und der Wohnblock auf der südlichen Seite der Großen Burgstraße, der im Jahre 2007 abgerissen werden soll.

Die Bebauung im Plangebiet soll von Dichte und Geschossigkeit her zum einen eine Überleitung von der kleinteiligen Bebauung im Norden zur massiven Bebauung im Osten schaffen, zum anderen sich der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite anpassen. Diese Zielvorstellungen werden verwirklicht, indem im Norden maximal II geschossige –bis III geschossige, im Osten maximal viergeschossige Bebauung zulässig sind. Eine I geschossige Bebauung, wäre in dem gesamten Plangebiet städtebaulich nicht zu vertreten, da es die vorhandene Bebauungsstruktur stören würde.

Für die allgemeinen Wohngebiete 7 bis 9 wurde eine zwingende Zahl der Vollgeschosse angegeben. Dies resultiert zum einen, dass die jetzige Bebauung an die IV geschossigen Wohnbauten an der Steinstraße und der Jederitzer Straße angrenzen. Um einen sanften Übergang zu den im Bebauungsplan festgesetzten II bis III geschossigen Wohnbauten zu erhalten, ist die Festsetzung von einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse notwendig.

### **4.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Gemäß § 16 BauNVO wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter des Baugrundstücks je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen festgesetzt.

Für das Plangebiet sind unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt worden. Im Süden an der Jederitzer Straße wurde für das besondere Wohngebiet eine GRZ von 0,6 und in den allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist die Summe der Flächen in allen Vollgeschossen.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse im besonderen Wohngebiet auf 1,6 im allgemeinen Wohngebiet auf 1,2 festgesetzt.

#### **4.2.3 Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eng abgestimmt mit der vorhandenen Bebauung, an der Jederitzer Straße sowie nördlich der Baderstraße. Hier wurden unterschiedliche Bautiefen vorgegeben. Eine Ausnahme bildet der rückwärtige Bereich der an die Jederitzer Straße angrenzenden Grundstücke. Dort ist ein Baufenster festgesetzt, das im Gebietsinneren liegt. Die Nutzung dieses Baufensters ist allerdings stark eingeschränkt, um eine Wohnbebauung oder massive gewerbliche Nutzung in den innenliegenden Grundstücksflächen auszuschließen. Erlaubt sind nur den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen. Diese Festsetzung ist notwendig, da das direkt an der Straße liegende Baufenster zum Teil weniger als 40% der Grundstücksflächen der betroffenen Grundstücke ausmacht und die GRZ von 0,6 somit nicht mehr ausgeschöpft werden kann.

In der Begründung unter dem Pkt. 8 „Denkmalschutz“ wurde auf die Problematik des Bodendenkmals im Geltungsbereich hingewiesen. Durch die Ausweisung einer Bautiefe von 10,00 m an der Baderstraße (südlicher Bereich) und an der Großen Burgstraße (Nord-westlicher Bereich) ist gesichert, dass eine Minimierung der eventuellen Eingriffe in einem Bodendenkmal, erfolgen kann. Eine Bebauung des Gebietsinneren soll nicht vorgenommen werden. Dementsprechend sind dort auch keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel der Ausweisung einer Bautiefe von 12,00 m nördlich der Baderstraße ist, dass der Uferbereich des Stadtkanals von jeglichen Hauptgebäuden frei bleiben soll.

Die Bindung an den baulichen Bestand und die stadtgestalterischen Absichten zeigt sich an der Festsetzung von Baulinien entlang der Straßenbegrenzungslinie, den Baugrenzen, die eine Gliederung neuer Bebauung festlegen und der Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Ausnahmen soll es zulässig sein, dass in dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis WA 10, ein Zurücksetzen von Bauteilen bis höchstens 2,00 m erfolgen kann, um dadurch eine Gliederung der straßenraumbildenden Gebäudefronten zu erreichen. Es soll in einem begrenzten Rahmen möglich sein, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

einzuräumen. Vor allem ist beabsichtigt, Einschränkungen bei baulichen Veränderungen und Umnutzungen zu vermeiden, damit bisher nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke durch die Festsetzungen keinen Qualitätsverlust erleiden, sondern den Eigentümern im Einzelfall neue und andere Möglichkeiten eröffnet werden.

#### **4.2.4 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)**

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.

In den ausgewiesenen Baugebieten ist festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 % überschritten werden darf. Somit 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 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.

Nördlich der Baderstraße (Grundstücke am Stadtkanal) ist eine Überschreitung der GRZ von 40 % zulässig. Diese Festsetzung der Überschreitung resultiert daraus, weil die Grundstücke eine kleinere Fläche aufweisen, als im übrigen Plangebiet. Es soll trotzdem verhindert werden, dass die Höchstgrenze von 0,6 (GRZ) erreicht wird.

#### **4.3 Bauweise**

Die BauNVO eröffnet die Möglichkeit, offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festzusetzen. Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen durch vorhandenen bzw. fehlenden seitlichen Grenzabstand.

Im Plangebiet soll so gebaut werden, dass die Straßenräume durch die Gebäude definiert werden. Durch die Historie und der vorhandenen Gebäude nördlich der Baderstraße wurde in diesem Bereich des Plangebietes eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Die befindlichen Baulücken sind ohne seitlichen Bauabstand zu schließen. An der Jederitzer Straße ist durch den jetzigen Gebäudebestand eine geschlossene Bauweise definiert. Die Bebauung nimmt eine Riegelwirkung und somit auch immissionsschutzrechtliche Belange wahr. Aus diesen städtebaulichen Gründen ist hier eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise sinnvoll.

Im Wohnblock der Großen Burgstraße/Baderstraße ist eine offene Bebauung vorgesehen. Die zurzeit innerstädtische Brachfläche soll nach heutigen

städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt werden. Eine historische Vorkriegsbebauung ist nicht Ziel der Stadtentwicklung. Vielmehr soll der Aspekt auf einzelstehende Häuser und Hausgruppen gelegt werden.

Die Bebauung ist danach so vorgesehen, dass jeweils Hausgruppen sowie Doppelhäuser in einer Länge von 25,00 m bis 50,00 m gebildet werden. Die Hausgruppen sind so anzuordnen, dass die mittleren Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, die Randgebäude mit einseitigen seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Endgebäude können dabei im Gegensatz zu den Mittelgebäuden von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

#### **4.4 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wird, im Hinblick auf die beabsichtigte und zulässige 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.

#### **4.5 Garagen/Carport und Stellplätze**

Die Errichtung von Garagen/Carport und Stellplätzen ist für das besondere Wohngebiet (WB) und den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt. Es soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagen/Carport nicht auf den rückwärtigen und für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehenen Grundstücksteilen errichtet werden. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, dass die vom Verkehr abgewandten Grundstücksteile möglichst uneingeschränkt bleiben.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Stellplätze für Carports zwischen den Baufeldern der Hauptgebäuden ausgewiesen worden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass ein erlebbarer Straßenraum wieder entsteht.

Im Plangebiet sind zusätzlich Stellplätze für die Öffentlichkeit ausgewiesen worden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 3 gilt die Regelung, dass Garagen/Carport und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können. Diese Regelung wurde getroffen, da es sich in diesem Bereich um eine teilweise bestehende Stadtstruktur handelt und die überbaubare Grundstücksfläche zum größten Teil bereits bebaut ist.

## **4.6. Erschließungsstraßen**

### **4.6.1 Baderstraße**

Vor 1990 befanden sich an der Baderstraße kleinteilige Wohnhäuser in geschlossener Bauweise. Die damaligen Wohngebäude gaben die historische Bauflucht vor. Daraus resultierte eine Straßenbreite gemessen von Hauswand zu Hauswand von ca. 4,00 m und geringer. Aus heutigen Gesichtspunkten wäre eine Bebauung nach historischem Vorbild nicht erstrebenswert. Zu den heutigen Erschließungsmaßnahmen gehört, dass die Anwohner eine direkte Zufahrt zu den Grundstücken erhalten sollten. Diese kann aber nicht mit einer Straßenbreite von

4,00 m (Hauswand zu Hauswand) gewährleistet werden. Ein PKW benötigt gemäß DIN 1295 eine Straßenbreite von mind. 5,00 m in die Garage oder Carport verkehrssicher zu gelangen.

Die geplante Erschließungsanlage soll als befahrbarer Wohnweg ausgebaut werden. Befahrbare Wohnwege vereinen die Vorzüge, durch sparsame Bemessung der Erschließungsanlagen den Kosten- und Flächenaufwand zu senken und gleichzeitig den Wunsch nach intimen Wohnstraßen als vielfältig nutzbare Bereicherung der Wohnumgebung zu verwirklichen. Dem Fußgänger, dem Verweilen und Spielen wird Vorrang gewährt, ohne auf die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Häusern zu verzichten.

Zur weiteren Erschließung des Gebietes ist eine Verbindungsstraße zwischen der Großen Burgstraße und der Baderstraße geplant. Sie hat die Funktion, das Wohngebiet WA 10 zu erschließen und gleichzeitig den ruhenden Verkehr des Gebietes mit aufzunehmen.

## **4.7 Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen stellen eine Möglichkeit dar, gestalterische Vorstellungen, die sich aus der umgebenden Bebauung oder städtebaulichen Zielvorstellungen ableiten, zu verwirklichen. Im Bereich der Großen Burg-/Baderstraße sollen die gestalterischen Festsetzungen, die Gestaltungsprinzipien der Umgebungsbebauung aufnehmen, um ein harmonisches Miteinander der vorhandenen und der neuen Bebauung zu gewährleisten.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten jedoch nicht für denkmalgeschützte Gebäude und für vorhandene Gebäude mit geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung, damit gestalterische Konflikte zwischen den gestalterischen Besonderheiten

ten denkmalgeschützer Gebäude und Gebäudeteile und dem allgemeingültigen gestalterischen Rahmen für die übrige Bebauung vermieden werden.

#### **4.7.1 Dächer**

Die Festsetzung der Dachform, Dachdeckung und Begrenzung der Dachaufbauten entsteht durch den Willen, eine Anpassung der Bebauung an die Gegebenheiten der Nachbarschaft zu erreichen und die städtebauliche Zielsetzung einer Gestaltung, die auf die Lage auf der Altstadtinsel Bezug nimmt.

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 einer Dachneigung zwischen 35 ° und 50 ° vorwiegend vorhanden. Ursprünglich waren die Dächer mit roten Ziegeln, später mit grauen oder grauroten Betondachsteinen gedeckt. Damit die neu zu errichtenden Gebäude für Rathenow charakteristische Dächer erhalten, sollen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° - 55° entstehen.

Dachaufbauten vergrößern die aufzuteilende Grundfläche und den Dachraum. Damit die Dachaufbauten ein gestalterisch ausgewogenes Verhältnis zu dem Gesamtdach erhalten, ist die textliche Festsetzung zur Gestaltung getroffen worden.

Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung in Form von Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind anzustrebende technische Nutzungen von denen aber, vergleichbar zu Dachfenstern, eine negative Wirkung auf das Stadtbild ausgehen würde. Ziel der Regelung ist es, diese Anlagen so zurückhaltend wie möglich und ohne Störung einzuordnen.

#### **4.7.2 Fassadengestaltung und Fassadengliederung**

Die Anpassung am Bestand und an den altstadtgerechten Bauformen ist der Grund für die Festsetzung zur Außenwandgestaltung mit Putz und Sichtmauerwerk.

Mit der Festsetzung zur Gliederung der Gebäude soll verhindert werden, dass breite Fassadenflächen entstehen, die dem Charakter eines kleinteiligen Altstadtbereiches widersprechen. Festgesetzt ist, dass die Gebäude- bzw. Fassadenbreite höchstens 10,00 m betragen darf, größere Gebäude sind entsprechend zu gliedern.

### **5. Grünflächen**

Im Inneren des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Als öffentliche Grünfläche wurden die Flurstücke 26 teilw., 1, 99, 98 und der ehemalige Burggraben ausgewiesen. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Flurstück 26 teilweise, 1, 99, 98) nimmt den Uferwanderweg auf und wird ihn bis zur Baderstraße führen. Der Ver-

lauf des Uferwanderweges innerhalb der Grünfläche ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, die Folgen der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren und, wo dies nicht möglich ist, durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangebiet zu einem Ausgleich der ökologischen Gesamtsituation zu schaffen.

#### Artenverwendungsliste

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume unter Berücksichtigung der Artenverwendungsliste anzupflanzen. Die Artenverwendungsliste ist Teil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.

## 6. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Stadt Rathenow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserverbandes Rathenow. In der am 26.2.1993 beschlossenen 2. Satzung zur Änderung der Verbandssatzung werden u.a. die Versorgung mit Wasser und die schadlose Abwasserableitung und Abwasserbehandlung als Aufgabe des Zweckverbandes genannt. Ergänzend sind für den Bereich Wasserver- und Entsorgung noch folgende Satzungen zu berücksichtigen:

- Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage (Abwassersatzung),
- Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen (Sammelgruben und Kleinkläranlagen) und
- Grundstücksanschlusskostenerstattungssatzung, Abwassergebührensatzung, Abwasserbeitragsatzung und die Wasserversorgungssatzung.

### 6.1 Grundwasser

Elbtalniederung und untere Havel sind vom Grundwasser stark beeinflusste Naturraumeinheiten. Der Grundwasserstand der unteren Havelniederung - und somit auch der des Plangebietes - wird direkt vom Wasserstand der Havel beeinflusst und schwankt daher stärker als vergleichsweise jener der östlich gelegenen Luchlandschaft. Aus diesem Grund sind in der unteren Havelniederung wesentlich weniger vermoorte Bereiche zu finden.

Der gemessene Grundwasserstand im Bebauungsplangebiet beträgt zwischen 25,3 und 25,5 m über NN. Schwankungen aufgrund der Havelnähe können im Hochwasserfall einen Grundwasserstand von bis zu 27 m über NN hervorrufen.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Vgl. Dr.-Ing. Elmiger, Dr.-Ing Karstedt GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik: Baugrund- und Gründungsgutachten

## 6.2 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## 7. Baugrund- und Gründungsgutachten

Anlass des Gutachtens ist der Wunsch der Stadt Rathenow die Bebaubarkeit des Grundstücks zu klären.

Vorkriegsbebauung findet sich nur noch in Teilen entlang der Jederitzer Straße und der Baderstraße, im restlichen Gebiet wurde sie bis auf die Grundmauern abgetragen;

Eventuell befinden sich unter der Geländeoberfläche noch vorhandene Kellerräume. Die Ende der 80-er Jahre geplante Blockbebauung wurde 1989 aufgegeben. Errichtet wurden lediglich ein Wohnblock, ein Getränkemarkt und ein Wohnblockfundament an der Großen Burgstraße, die aber auch nicht mehr vorhanden sind.

Nach den geologischen Gegebenheiten sind unterhalb der im Zuge der Besiedlung aufgetragenen Auffüllung meist sandige Ablagerungen zu erwarten, die von lehmigen Aueböden überdeckt sein können. Überlagert werden die Talsandablagerungen von Böden der Grundmoräne, bestehend aus Geschiebemergel und Geschiebesanden.

Auf dem Gebiet lagert eine 0,9 – 2,9 m dicke Auffüllung aus schluffig/lehmigen Sanden mit Ziegelresten und Bauschutt. Im Grabenbereich reicht die Aufschüttung eventuell noch tiefer. Die Aufschüttung ist überwiegend locker bis sehr locker gelagert.

Unterhalb der Aufschüttung folgen gewachsene Fein- und Mittelsande mit lokal schwach schluffigen sowie schwach grobsandigen und schwach kiesigen Beimengungen. Im Bereich des Havelarmes/Burggrabens besteht unter den Auffüllungen noch eine 0,65 – 0,90 m dicke Lehmschicht (Ablagerung der Flussaue).

Die vorhandenen Schichten und Böden besitzen nur ein eingeschränktes Tragverhalten.

Die unterschiedlich mächtige und ihrer Zusammensetzung sehr heterogene Auffüllung ist als Gründungsschicht nicht geeignet. Da eine herkömmliche Baugrundverbesserung wegen den bodendenkmalpflegerischer Belange nicht zum Einsatz gebracht werden darf, ist zur sicheren verformungsfreien Lastabtragung eine Pfahlgründung mittels Kleinbohrpfähle zu verwenden.

Als Hinweis auf der Planzeichnung wird folgender Hinweis gegeben:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 10 ist für die Gründung der Hauptgebäude ein Pfahlgründung mittels Kleinbohrpfähle vorzusehen. Die punktförmig angeordneten Pfähle sind mit einer Rostbalkenkonstruktion zu verbinden.

Die Unterkante der Rostbalkenkonstruktion darf folgende Höhenwerte nicht unterschreiten:

WA 4 28.3 üHN

WA 5 und 10 28.2 üHN

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe, die vor der Aufschüttung (im Zuge der Landesgartenschau) des Geländes vorlag. Die geforderte Auflage wurde von der Denkmalpflege zum Schutz des Bodendenkmals aufgestellt.

Bei dieser Gründungsvariante werden die Lasten praktisch ausschließlich durch Mantelreibung auf den Baugrund übertragen. Die punktförmig angeordneten Pfähle werden mit einer Rostbalkenkonstruktion verbunden, auf der eine freitragende Fundamentplatte/Bodenplatte auflagert, so dass das Bodendenkmal großflächig nicht belastet wird.

Aufgrund der zu erwartenden Verformungen des Untergrundes müssen alle Hausanschlüsse darauf abgestimmt werden, das heißt, sie sind so flexibel zu gestalten, dass diese Verformungen schadensfrei vorgenommen werden können.

Bei Erdarbeiten, insbesondere bei der Wahl der Verdichtungsgeräte, ist der Abstand zu den Nachbargebäuden zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen an der benachbarten Bausubstanz eine Beweissicherung durchzuführen.

## **8. Denkmalschutz**

### Bodendenkmal

Die vom Schleusenkanal und Rathenower Havel gebildete Insel gehört zu den Siedlungsursprüngen Rathenows. Deshalb wird vermutet, dass sich im Boden umfangreiche archäologische Fundstätten befinden. Das gesamte Gebiet ist Teil des Bodendenkmals „mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Stadtkern“ im Sinne von § 4 BbgDSchG.

Im Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eine nachrichtliche Übernahme, wonach im Plangebiet § 9 BbgDSchG gilt.

Damit ist der gesetzlich einzuhaltende Weg bei Bebauung und Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verdeutlicht und gesichert. Nach § 9 Abs. 3 BbgDSchG sind alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern dokumentationspflichtig.

Die Genehmigung für die Durchführung der archäologischen Dokumentation erteilt nach § 19 BbgDSchG die untere Denkmalschutzbehörde.

Die Stadt Rathenow erhält im Zusammenhang mit der Städtebauförderung Finanzmittel zur Baureifmachung von Schlüsselgrundstücken im Sanierungsgebiet. Damit werden die Kosten der Bauherren, die ansonsten selbst die Dokumentation des Bodendenkmals veranlassen bzw. eine das Bodendenkmal nicht beschädigende Gründungsvariante vornehmen, gesenkt und die Vermarktungschancen damit erheblich verbessert.

Zum anderen stellt sich aufgrund der Verfügbarkeit dieser Mittel der Umgang mit dem Bodendenkmal in der Bauleitplanung völlig anders dar als bisher. Während die bisherige Planung die Erhaltung des Bodendenkmals gem. § 7 BbgDSchG planungsrechtlich festschreiben musste, kann nunmehr auf die Dokumentation entsprechend der gesetzlichen Regelungen oder auf eine spezielle Gründung abgestellt werden. Nähere Erläuterungen wurden im Kapitel 7 „Baugrund und Gründungsgutachten“ gegeben.

Zur Klärung der archäologischen Situation wurde vom Sanierungsträger ein Gutachten<sup>6</sup> in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse hier kurz vorgestellt werden sollen.

An drei Stellen im Gebiet wurden Suchflächen eingerichtet. Außerdem wurden 48 Bohrungen mit Rammsondagen vorgenommen. Die Ergebnisse aus den drei Testflächen haben ergeben, dass archäologische Befunde (spät-)mittelalterlicher Zeitstellung festzustellen sind. Diese haben aber nicht die aus dem Randbereich der Untersuchungsfläche vorgegebene Intensität. Zudem sind sie z. T. stark durch jüngere Eingriffe gestört. Die drei Sondagen können nur einen kleinen Einblick ermöglichen

Die Bohrsondagen lassen einerseits einen spät -bis mittelalterlichen archäologischen Horizont erkennen, der sich in einer Tiefe von ca. 1,60 - 1,80 m unter der heutigen Oberfläche befindet, andererseits ist dieser Horizont vergleichsweise undeutlich ausgebildet. Die Verteilung der lehmig-schluffigen Sande und Lehme zeigt einen mehr als 60 m breiten Graben inmitten der Untersuchungsfläche, wobei dieser auch als Havelarm, der mehrfach freigeräumt wurde, zu interpretieren ist. Ein dickes archäologisches Fundpaket, wie bei einer intensiven Besiedlung dieser Fläche entstanden wäre, ist nicht vorhanden, so dass Fragen, die sich mit dem Charakter dieser Teilfläche der ummauerten Stadt Rathenow beschäftigen, unbeantwortet bleiben und einer Klärung bedürfen.

Um weitere detaillierte Aussagen der einzelnen dargestellten Bauflächen im Bebauungsplan zu erhalten, wird nochmals in Abstimmung mit der oberen sowie unteren Denkmalschutzbehörde eine weitere Bodenuntersuchung unter archäologischen Gesichtspunkten seitens der Stadt Rathenow in Auftrag gegeben.

#### Baudenkmal

Nördlich angrenzend am Geltungsbereich befinden sich Reste der mittelalterlichen Stadtmauer. Weiterhin steht das Gebäude Große Burgstraße 35 und Platz der Jugend 6a sowie Reste der Stadtmauer an der Baderstraße unter Denkmalschutz.

Die Belange des Denkmalschutzes müssen bei der Realisierung eines neu geplanten Bauwerkes berücksichtigt werden. Es gilt gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ein Umgebungsschutz des Denkmals.

---

<sup>6</sup> M. Wurzel Archäologie: Grabungsdokumentation und Sachverhaltsaufklärung

## 9. Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhöhten Lärmbelastungen aus dem straßengebundenen Verkehr auf der Jederitzer Straße zu erwarten. Auf der Jederitzer Straße sind erhebliche Überschreitung der Schallorientierungswerte zu verzeichnen. Die Prüfung ergab, dass bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h, einem Abstand von 8 m zur Straßenmitte unter Berücksichtigung der Straßenoberfläche und der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge DTV = 5200 Kfz/24 h (Quelle: Lärminderungsplan der Stadt Rathenow – Prognose 2010 „Südfahrt-Plus“) im besonderen Wohngebiet ein Beurteilungspegel am Tag von 68 dB (A) und in der Nacht von 58 dB (A) zu erwarten sind. Den Ausführungen des Landesumweltamtes Brandenburg folgend werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 folgende Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen:

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten für die besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgebildet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten – mind. 45 dB, Aufenthaltsräume in Büroräumen – mind. 40 dB (A)

## 10. Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan

### Denkmalpflege

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19 und § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Gemäß § 11 des BbgDSchG müssen Funde von Bodendenkmalen der Denkmalschutzbehörde angezeigt und gesichert werden.

Gemäß § 15 BbgDSchG sind bei Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern (Stadtmauer) die Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde einzuholen.

### Gewässerschutz

Alle wasserrechtlichen Absprachen bzw. Genehmigungen gemäß § 31 WHG (Herstellung, Beseitigung und Umgestaltung eines Gewässers) und gemäß § 87 BbgWG (Anlagen an Gewässern; hier Anlegen eines Uferweges) sind beim Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg einzuholen.

Die Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland zu beantragen.

### Umweltschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange insbesondere für Gebäudebrüter sind im Einzelfall zu prüfen.

### Altlasten

Gemäß § 31 ff Brandenburger Abfallgesetz ist die Abfallwirts- und Bodenschutzbehörde bei jeder Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. beim Auffinden von Altablagerungen unverzüglich zu konsultieren.

### Liegenschaften und Kataster

Sofern bei Baumaßnahmen Festpunkte oder Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden könnten, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen (§ 8 VermLiegG). Eine Festpunktübersicht ist als Anlage beigefügt.

### Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder im unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom PTI 22, Martin-Ebell-Str. 15, 168126 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: 0331-123-78844 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

### Wasserwirtschaft, Hydrologie

Im Planungsbereich befinden sich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwas-

serbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5 zu richten.

#### Zentraldienst der Polizei

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger/ Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen.

#### Landesamt für Bergbau und Geologie

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse, ist auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hinzuweisen, die gegenüber dem LBGR zu erfüllen ist.

## **11. Umweltbericht**

### **11.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts**

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Die jeweiligen EU-Mitgliedsstaaten können eine Kopie vom Umweltbericht anfordern und ihn gegebenenfalls auch auf Qualität prüfen, wenn Zweifel hinsichtlich des betreffenden Plans oder Programms sowie des Umweltberichts bestehen.

### **11.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das innerstädtisch gelegene Areal neu zu bebauen und die Flächen neu zu gestalten. Die städtische Brachfläche am Stadtkanal soll für eine zukünftige Wohnbebauung vorbereitet werden. Alle anderen Flächen sollen inklusive der Neuanlage von Erschließungsstraßen für eine Bebauung vorbereitet werden, die den Bestand an Wohngebäuden mit teilweiser gewerblicher Nutzung ergänzt. Die zentralen Flächen des Gebietes sind unbebaut, hier wurde vorhandene Bebauung bereits abgerissen.

### **11.3 Szenarienaufstellung**

Für den Bauleitplan der wurden zwei Szenarien gebildet, die im Rahmen der SUP geprüft wurden. Die Nullvariante wurde als Szenario behandelt, das auf dem Status Quo verharret, d.h. keine weiteren Beplanungen und Bauungen auf dem Gelände stattfinden. Das zweite Szenario behandelt die Umsetzung der Bauleitplanung.

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

#### **11.3.1 Szenario I - Nullvariante**

„Nach der SUP- Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang I b) besteht ein Handlungsgebot zur Erstellung einer Nullvariante. Sie beinhaltet eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planungen“.

Bei der Diskussion der Nullvariante für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet. Die Flächen bleiben dauerhaft brach und können sich zu einer städtischen Grünlandbrache entwickeln. Eine Gestaltung der Flächen findet nicht statt.

Das Verharren auf dem Status Quo führt dazu, dass bauliche Entwicklungen in dem Gebiet nur am Rand innerhalb schon vorhandener Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB möglich ist. Durch die Begrenzung einer baulichen Entwicklung können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden. Es ist allerdings auch davon auszugehen, dass eine Nichtbebauung und das Ausbleiben einer Grünflächengestaltung erhebliche negative Wirkungen auf das Wohnumfeld für die umgebenden Quartiere hätten.. Weiterhin müssten langfristig andere Standorte im Stadtgebiet für die Verwirklichung von Wohnbebauung genutzt werden, die im Vergleich mit deutlich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

### **11.3.2 Szenario II - Planaufstellung als rechtskräftigen Bauleitplanung**

Im Szenario II wird von der Änderung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Aufstellung eines rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf den Flächen eine neue Wohnbebauung zu verwirklichen. Die Gebietskategorie trägt dem Standortcharakter Rechnung da sich in der Umgebung im Zentrum der Stadt bereits seit jeher Wohnhäuser befinden. Teile des Areals werden als Freiflächen planerisch gesichert. Die Erschließungsanlagen werden den aktuellen Erfordernissen angepasst und vom Umfang reduziert. Die Wohnbebauung wird im Wesentlichen analog der historischen Erschließung entwickelt. Mit der Umsetzung der Bebauung werden einerseits Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt, andererseits können Freiflächen dauerhaft gesichert und gestaltet werden. Mit der Bepflanzung der Freiflächen entstehen neue innerstädtische Grünstrukturen. Die Nutzung der sehr stark vorgeprägten innerstädtischen Brachfläche für die Entwicklung einer Wohnbebauung ist ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen, da auf die Nutzung bisher unbebauter Flächen am Stadtrand verzichtet werden kann.

### **11.4 Derzeitiger Umweltzustand**

Im Punkt b) des Anhanges I der SUP Richtlinie wird der derzeitige Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter sowie die Nullvariante, die sich bei der Nichtdurchführung des Planes ableitet, dargestellt. Die ermittelten Ergebnisse sind im Wesentlichen aus dem Landschaftsplan der Stadt Rathenow und dem Entwurf des GOP für den B-Plan "Altstadinsel - Große Burg - Baderstraße" entnommen.

#### **11.4.1 Schutzgut Boden**

Das Gelände ist vielfach von Aufschüttungen und Fundamentresten sowie humosen Schichten unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt, die auf eine frühere Bebauung zurückzuführen sind. Die Verkehrs- und Hofflächen im wurden durch Auffüllung überprägt. Natürliche Bodenverhältnisse sind auf keiner Fläche mehr vorhanden. Durch die Bebauung und Flächenbefestigung sind weite Teile des Bearbeitungsgebietes sehr stark anthropogen überprägt.

#### **11.4.2 Schutzgut Wasser**

##### *Grundwasser*

Das Grundwasser steht im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse und in Abhängigkeit von der Wasserführung der Havel sehr oberflächennah an. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordwesten zur Havel. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist.<sup>7</sup>

##### *Oberflächengewässer*

Der Stadtkanal nördlich des Geltungsbereiches fließt mit geringer Geschwindigkeit in Richtung Westen zur Havel. Das für die Schifffahrt ertüchtigte Gewässer hat vielfach ausgebaute und befestigte Uferabschnitte. Im Bereich des B-Plangebietes ist das Ufer des Stadtkanals mit Bäumen bestanden, die Bebauung befindet sich in einem Abstand von 5-10 m vom Gewässer. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Wasserflächen vorhanden.

#### **11.4.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

##### *Potenziell natürliche Vegetation (PNV)*

Die „potenziell natürliche Vegetation“ stellt das theoretische Artengefüge der Vegetation dar, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ohne anthropogene Einflüsse einstellen würde (vgl. Ellenberg 1986). Die Verbreitung der potenziell natürlichen Vegetation in der Region folgt im Wesentlichen den Feuchteverhältnissen der Böden.

Entsprechend den geologischen, edaphischen und klimatischen Bedingungen würden sich im Planungsgebiet Erlenbruchwäldern und Weichholzaunen einstellen.

##### *Reale Vegetation und Flächennutzung*

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet, das durch langjährige Nutzung sehr stark anthropogen überprägt wurde. Die Vegetation beschränkt sich auf angepflanzten Baumbestand auf den Freiflächen. Die nicht vollversiegelten und

---

<sup>7</sup> HYKA 50 Karte der Grundwassergefährdung Blatt Schönhausen (Elbe)/ Rathenow Nr. 0806-1/2, Stand 1984.

überbauten Flächen sind durch Aufschüttungen als geschotterter Stellplatz gestaltet. Restflächen tragen ruderae Pioniervegetation.

#### *Fauna*

Spezielle faunistische Untersuchungen fanden im Plangebiet nicht statt. Aufgrund der Biotopstruktur ist überwiegend mit Tierarten der Siedlungen zu rechnen. Anspruchsvollere Tierarten finden im Bearbeitungsgebiet keine Habitate. Der Stadtkanal hat für die aquatisch gebundenen Tierarten eine Bedeutung im Biotopverbund innerhalb des Siedlungsraumes. Das Gewässer mit den begrünten Uferabschnitten dient als Wanderungskorridor z.B. für Biber, Fischotter und verschiedenen Fischarten. Am Vorhabensstandort ist durch die langjährige Nutzung und Geländegestaltung mit den typischen anthropogenen Störungen zu rechnen, die nur sehr angepassten Tierarten dauerhafte Habitate bietet.

#### **11.4.4 Schutzgut Klima / Luft**

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrarmeteorologischer Dienst) die Messwerte der nächstgelegenen Wetterstation Brandenburg Görden (ca. 35 km südlich des Bearbeitungsgebietes) übertragbar. Zur Veranschaulichung der Windverhältnisse werden die Messungen am Standort Rhinow verwendet, der sich ca. 20 km nordwestlich des Standortes befindet.

Die Daten des agrarmeteorologischen Dienstes ermöglichen die vergleichende Darstellung des 30-jährigen Mittels der Jahre 1951-80 von Temperatur, Niederschlag, potentieller Evapotranspiration (Verdunstung durch Pflanzenbestand, unter Annahme einer optimalen Wasserversorgung) und klimatischer Wasserbilanz (Differenz zwischen Niederschlag und potentieller Evapotranspiration). Die mittleren Monatssummen der Niederschläge betragen für Görden 560 mm/a. Der Monat der geringsten Niederschläge ist der Februar (ca. 33 mm), die höchsten Niederschläge fallen im Juni (ca. 68 mm).

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,7° C, der kälteste Monat ist der Januar mit durchschnittlich -0,5° C, der wärmste Monat ist der Juli mit 17,9° C.

Die Vegetationsperiode umfasst im Mittel den Zeitraum vom 25. März bis zum 13. November (ca. 235 Tage). Die Hauptwachstumszeit liegt zwischen dem 30. April und dem 12. Oktober (ca. 165 Tage).

#### **11.4.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft**

Das Gebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Rathenow in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtkanal. Teile der Flächen sind bereits bebaut. Die übrigen Flächen sind typische innerstädtische Brachen. Mit der Bebauung und der Freiflächengestaltung kann das Bearbeitungsgebiet harmonisch in das Stadtbild eingefügt werden. Für die Erholungsnutzung haben die Flächen kaum Bedeutung.

#### **11.4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals "Mittelalterlicher / Historischer Stadtkern Rathenow". Im Bearbeitungsgebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrerer Baudenkmäler, z.B. Ziegelmeisterhaus, Jederitzer Straße, Haesler-Bauten.

### **11.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Die im Kapitel dargestellten Prognosen werden in den nachfolgenden Abschnitten schutzgutbezogen untersetzt. Allgemein gilt, bei der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Auswirkungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese, sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Lt. Kommentar der §§ 1 bis 19 f BNatSchG von LOUIS, S. 207 ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn:

..." sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört..."

Unter "erkennbar" ist hier zu verstehen, dass die Auswirkungen ohne weiteres, d. h. ohne aufwendige Untersuchungen feststellbar sein müssen.

### **11.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind: Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe durch Flächenversiegelung können durch bereits erfolgte Rückbaumaßnahmen und Flächensanierungen sowie Pflanzmaßnahmen am Standort selbst ausgeglichen werden.

### **11.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### *Auswirkungen auf Grundwasser*

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind: Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche

Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen (z.B. Terrassen) einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Eine Abführung der anfallenden Niederschläge in eine Kanalisation ist nur teilweise beabsichtigt. Die Dachflächenentwässerung ist zum Teil auf den Grundstücken zu versickern. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Abführung von Niederschlagswasser in eine geschlossene Kanalisation gemindert. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in die Kanalisation eingeleitet.

#### *Auswirkungen auf die Oberflächengewässer*

Durch das Vorhaben wird das Gewässer Stadtkanal nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf andere Gewässer werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

### **11.8 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind: Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen, Beeinträchtigung des Luftaustausches und, Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf die Zunahme von Flächenversiegelungen und Überbauungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (u.a. z.B. Staubbelastung von den geschotterten Flächen) liegen alle Beeinträchtigungen durch das Vorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Der Vegetationsverlust im Bereich des Plangebietes erfolgt nur punktuell und in verhältnismäßig kleinen Umfängen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist daraus nicht abzuleiten.

Mit der Pflanzung von Großbäumen im Zusammenhang mit der Neubebauung und der Schaffung Grünanlagen im Gebiet kann die kleinklimatische Situation punktuell sogar verbessert werden.

### **11.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere**

Auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

Flächeninanspruchnahme

- Entfernen und überprägen von Vegetation,

- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Der Lebensraum im Bereich der Bebauung steht nur noch eingeschränkt zur Verfügung. So ist davon auszugehen, dass die Flächen als Habitat für viele Tierarten nur wenig genutzt werden können. Durch die Überprägung mit baulichen Anlagen, die für viele Tierarten störend wirken wird, werden die Flächen zukünftig nicht angenommen werden. Für manche Tiere wird die Bebauung aber auch zukünftig kein Hindernis darstellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen um bereits stark siedlungstypisch überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen. Mit der Gestaltung von Freiflächen inklusive einer Baum- und Strauchpflanzung können für die Fauna des Siedlungsraumes nutzbare Habitate neu geschaffen werden.

#### **11.10 Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft**

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz

Visuelle und akustische Störung,

Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Die zukünftige erweiterte Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zur der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Bebauung des Gebietes zu einer visuellen Aufwertung des Quartiers. Unter Berücksichtigung der geplanten Art der Bebauung und der Strukturierung des Geländes sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Bebauung und beabsichtigte Nutzung kann die Erholungseignung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

#### **11.11 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die geplanten Bebauungen können Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen hervorgerufen werden.

#### **11.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Es wurde festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Überprägung der Flächen durch die baulichen Anlagen bestehen und einen Teilverlust des Lebensraumes darstellen. Versiegelungen können vollständig am Vorhandensstandort selbst ausgeglichen werden. Durch umfangreichen Rückbau sind bereits

große Flächen entsiegelt worden. Mit dem Rückbau der temporären Stellplätze und der Neuanlage von gestalteten Grünflächen inklusive der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können neue Strukturen geschaffen werden, die in Verbindung mit einer Neubebauung zu einer Verbesserung der zentrumsnahen Siedlungsflächen führen.

### **11.13 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Zur Umsetzung der Planungsziele bestehen unter ökonomischen und territorialen Gesichtspunkten keine Alternativen. Die Nutzung eines bereits vorgeprägten Standortes zur Neubebauung ist ein wichtiger Beitrag zum Ressourcenschutz. Die Verwirklichung ähnlicher Planungsabsichten an einem anderen Standort würde in der Regel zu stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen und zur weiteren Zersiedlung der Landschaft beitragen.

### **11.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der Stadt Rathenow ist es, auf den im Zentrum gelegenen und in weiten Teilen brach liegenden Flächen eine neue Bebauung zu etablieren. Die Flächen sollen zur Ergänzung des Gebäudebestandes mit neuer Wohnbebauung entwickelt werden. Eine neue Straße wird zur Binnenerschließung des Gebietes errichtet. Die Baderstraße wird grundhaft saniert. Teile der Planungen sind bereits gemäß §34 BauGB entwicklungsfähig.

Durch die Aufstellung des Planes werden zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet. Die Bebauung bleibt ausschließlich auf die Errichtung von Wohnbebauung und den Bau von Erschließungsanlagen beschränkt. Gleichzeitig werden auch nicht bebaubare Flächen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Grünflächen werden dauerhaft gesichert. Mit der Bebauung und Erschließung der Flächen finden auch Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts statt. Im Wesentlichen sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Lebensraumes zu erwarten, die durch die Neubebauung und Erschließung verursacht werden. Versiegelungen und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktionen finden in größerem Umfang statt, kann aber durch umfangreichen, bereits erfolgten Rückbau, der geplanten Beseitigung der teilbefestigten, temporären Stellplätze und Begrünungen am Standort selbst vollständig ausgeglichen werden. Klimatische, eingriffsrelevante Beeinträchtigungen rufen das Planverfahren und die daraus resultierende Bebauung nicht hervor. Die Planungen führen aus städtebaulicher Sicht zu einer Aufwertung der Flächen innerhalb des Stadtzentrums. Mit der Flächenneugestaltung im Zusammenhang mit den Begrünungsmaßnahmen werden für siedlungsbewohnende Tierarten neue innerstädtische Habitatstrukturen geschaffen.

Zur Planung bestehen im Stadtgebiet keine Alternativlösungen oder anderen Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele. Die Bebauung schließt passgenau eine großräumige Baulücke im Siedlungszentrum. Mit der Umsetzung der Planung wird damit ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen geleistet, da

auf die Inanspruchnahme bisher unbebauter und nicht vorbelasteter Flächen verzichtet werden kann. Die dargestellte Nullvariante ist somit für die Stadt kein ernsthafter Lösungsansatz.

## **Präambel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), diesen Bebauungsplan Pl. Nr. 023 „Große Burg-/Baderstraße“ beschlossen.

Planzeichnung und nachstehende textliche Festsetzungen

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Bauordnerische Festsetzungen

## **12.Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den besonderen Wohngebieten (WB) sind alle nach § 4 a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind von den im § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>.

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO)

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 4 bis WA 10) sind gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 nur Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

(§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauGB)

1.4 .In den allgemeinen Wohngebieten können von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 von Hundert überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlage um 40 von Hundert überschritten werden.

2.2.Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten WB 1 und WB 2 dürfen Gebäudeteile bis zu 2 m von der Baulinie zurückgesetzt werden. Die Gebäudeteile dürfen je 10,00 m Gebäudebreite bis insgesamt 3,00 m breit sein.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 9 dürfen die Mittelgebäude der Hausgruppen die Baulinie um maximal 2 m unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 S.3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

## **3. Nebenanlagen**

3.1 In dem besonderen Wohngebiet (WB 2) mit der Kennzeichnung A sind nur den allgemein zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

#### **4. Garagen, Carports und Stellplätze**

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 und in den besonderen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 10 ist ein Zurücksetzen von Garagen oder Carports bis zu 2,00 m von der Baulinie zulässig.

4.3 Im Wohngebiet WA 4 sind aneinander gebaute Carports/Garagen aus gleichen Material zu errichten. Das straßenseitige Erscheinungsbild muss eine einheitliche Ansicht ergeben. Die First- und Traufhöhen der aneinander gebauten Carports/Garagen sind gleich hoch zu gestalten.

4.4 Im gesamten Geltungsbereich sind Halbtief und Tiefgaragen unzulässig.

#### **5. Immissionsschutz**

5.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten für die besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräume, gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgebildet werden. Außenbauteile müssen folgende bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten – mind. 45 dB, Aufenthaltsräume in Büroräumen – mind. 40 dB (A)

Die in Richtung der Jederitzer Straße befindlichen Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Punkt 10) auszustatten, sofern sie nicht über ein weiteres zum Lüften geeignetes Fenster an einer anderen Gebäudefassade verfügen. Die Lüftungseinrichtungen müssen Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person bei Einhaltung des Bewerteten Luftschalldämmmaßes garantieren.

#### **6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Stellplätze sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und Stellflächen sowie Zufahrten auf dem jeweiligen Baugrundstück sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

6.2 Die festgesetzten Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mind. 25 Stck Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 – 20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste „Bäume“ zu verwenden.

6.3 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Stck Laubbaum in der Mindestpflanzqualität StU 18 – 20 cm zu anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzliste „Bäume“ zu pflanzen.

6.4 Die unter 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **(Örtliche Bauvorschriften)**

#### **1. Fassadengliederung**

1.1 Die Festsetzung der Baulinie bezieht sich auf Fassadenabschnitte mit einer Länge von max. 10 m Gebäude, Gebäude die dieses Maß überschreiten, sind zu gliedern.

#### **2. Fassaden**

2.1. Außenwandflächen sind nur verputzt, als Ziegelsichtmauerwerk oder mit roten Klinkerverblendern herzustellen. Holzverkleidungen sind nur im Giebeldreieck des Daches oder als Verkleidung von Dachgauben zulässig. Sichtbeton darf bei Hauptgebäuden nur für konstruktive und gliedernde Bauteile wie Pfeiler, Stützen, Balken und Stürze verwendet werden.

Wird die Fassade in Sockel- und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel von den übrigen Fassadenflächen durch Farbton oder Material abzusetzen. Die Festsetzung gilt nicht für Fassaden aus Sichtmauerwerk.

#### **3. Dächer**

3.1. Für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind nur Satteldach, Walm- oder Krüppeldach zulässig.

3.2. Die Dachneigung der Hauptgebäude werden mit 40° - 55° festgesetzt. Dauerhaft begrünte Dächer sind für Nebenanlagen zulässig. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegel- oder Betonsteineindeckung zu erfolgen.

3.3 Dachaufbauten, Dachgauben und -einschnitte sind zulässig, wenn sie die Traufe nicht unterbrechen und wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet. Der Mindestabstand von der Außenkante der Giebelwand soll 1,50 m betragen.

3.4 Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Längsachse des Gebäudes anzuordnen.

3.5 Solaranlagen auf den Dächern der Hauptgebäude sind zulässig, wenn sie sich auf der nicht vom öffentlichen Raum einsehbaren Seite befinden. Wenn die Hauptgebäude nach Süden orientiert sind (Straßenseite) sind ausnahmsweise Solaranlagen auf Dächern von Nebengebäuden zulässig, wenn diese von der Straße nicht einsehbar sind.

3.6 . Ist aufgrund der Lage des Hauptgebäudes nur ein Anbringen der o. g. Anlage auf der Straßenseite möglich, sind diese als Solar-Dachsteinsysteme zu montieren.

#### **4. Unterkellerungen**

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Unterkellerungen unzulässig.

#### **5. Einfriedungen**

5.1 Die Baufläche A im allgemeinen Wohngebiet (WA 4) in denen ein Gebäude nicht den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche bildet, ist durch eine Mauer mit einer Höhe von mindestens 1,50m und höchstens von 2,00m einzufrieden.

#### **Pflanzliste Laubbäume**

Acer platanoides (Spitzahorn) \*

Acer campestre (Feldahorn) \*

Betula pendula (Sandbirke)

Fraxinus excesior (Esche) \*

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche) \*

Tilia cordata (Winterlinde) \*

Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

#### **6. Denkmalschutz**

Die örtliche Bauvorschriften gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude und für vorhandene Gebäude mit geschichtlicher und künstlerische Bedeutung.

## Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

- 4.Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. BBI S. 210), zuletzt gem. Artikel 2 G vom 28. Juni 2006 (GVBl. BBI 07 S. 74)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. 2005 BBI S. 50)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 350), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. BB I S. 74, 79)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 215)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758) zuletzt geändert durch Artikel 2. des Gesetzes zum 21. Dezember 2006-
- Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. BB I S. 62)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I /02 S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I 2005 S. 186)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg und zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 10. Juli 2002
- Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow,
- Wurzel Archäologie: Rathenow - Sachverhaltsaufklärung und Grabungsdokumentation, 1995
- Herrn Dr.-Ing. Elmiger, Herrn Dr.-Ing. Karstedt GmbH, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik: Baugrund- und Gründungsgutachten, 1996
- Stadt Rathenow: Informationsbroschüre Nr. 2 zum Ideenwettbewerb „Große Burg- Baderstraße“
- Stadt Rathenow: Landschaftsplan Gemarkung Rathenow, Stand Mai 1994
- Architekten Contor Rathenow Selle Bock + Partner; DSK: Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchungen (VU) Rathenow/Altstadt, ohne Datum
- Ingenieurbüro für Geotechnik Herrn Dipl.-Ing. W. Zimmermann: Gutachten zur Untersuchung der Schadstoffkontamination, Berlin, 03.01.1999