

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 24 „Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal“

Begründung

Januar 2007



Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung

Impressum

Begründung zum Bebauungsplan;
Nr. 24 "Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal"

Stand: Januar 2007

Stadt Rathenow
Berliner Straße 15
14712 Rathenow



Gesellschaft für Umweltplanung, Forschung und Beratung;
Herberg • Uehlein • Gruehn

14712 Rathenow, Puschkinstraße 77,
Fon: 03385/ 50 97 50, Fax: 50 46 34
e-mail: mail@gfu-net.de
<http://www.gfu-net.de>

Bearbeitung: Dr.-Ing. Ulrich Uehlein, Freier Landschaftsarchitekt (BDLA)
Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
1.3	Geltungsbereich und Abgrenzung	5
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
1.5	Planunterlage	6
2	Planungsrelevante Vorgaben	6
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	6
2.1.1	Regionalplanung	6
2.1.2	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2	Ziele der Kommunalen Planungen	6
2.3	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen	7
2.3.1	Rahmenpläne und Satzungen	7
2.3.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
3	Ausgangssituation	9
3.1	Lage des Plangebietes	9
3.2	Bebauung und Nutzung	10
3.3	Landschaftsökologische Situation	10
3.3.1	Boden / Baugrund	10
3.3.2	Wasser	11
3.3.3	Klima	11
3.3.4	Arten und Lebensgemeinschaften	11
3.4	Verkehrliche Erschließung	12
3.5	Ver- und Entsorgung	12
3.6	Altlasten	12
4	Erläuterung des Planungskonzeptes	13
5	Begründung der Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Allgemeine Wohngebiete	13
5.1.2	Flächen für den Gemeinbedarf	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	14
5.1.4	Geschosszahl	14
5.2	Bauweise und Baugrenzen	15
5.2.1	Bauweise	15
5.2.2	Baugrenze	15
5.2.3	Baulinie	15
5.3	Erschließung	16

5.3.1	Straßenverkehr	16
5.3.2	Ver- und Entsorgung	16
5.4	Grünflächen	16
5.5	Wasserflächen	17
5.6	Pflanzbindungen	17
5.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.8	Immissionsschutz	18
6	Grünordnung	20
7	Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte	21
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
7.2	Örtliche Bauvorschriften	21
7.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
8	Umweltbericht	22
8.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	22
8.2	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	22
8.3	Szenarienaufstellung	22
8.3.1	Szenario I - Nullvariante	23
8.3.2	Szenario II - Planumsetzung der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung	23
8.3.3	Szenario III - Planaufstellung als Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung	23
8.4	Derzeitiger Umweltzustand	24
8.4.1	Schutzgut Boden	24
8.4.2	Schutzgut Wasser	24
8.4.3	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume	24
8.4.4	Schutzgut Klima / Luft	25
8.4.5	Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	25
8.4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	25
8.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	26
8.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	26
8.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	26
8.8	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	27
8.9	Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere	27
8.10	Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	27
8.11	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)	28
8.12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
8.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
8.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
9	Verfahrensverlauf	29

10 Fotodokumentation	31
11 Rechtsgrundlagen, Quellen	32

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet "Altstadt" der Stadt Rathenow. Zurzeit unterliegt das Gebiet weitgehend einer Fehlnutzung. Durch die Stilllegung des Schulstandortes Altstadt und den 2005 erfolgten Abriss des Schulgebäudes liegen große Flächen des Gebietes brach. Derzeit werden die Flächen noch bis Mitte Oktober 2006 als temporäre Parkplätze für die Besucher der Landesgartenschau genutzt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll auf die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung angepasst werden. Ursprünglich beabsichtigte Erschließungen und Bebauungsmöglichkeiten werden verändert. Ebenso wird in der Planung berücksichtigt, dass der Standort des Turnhallen- und Sportkomplexes nicht aufgegeben wurde und nun dauerhaft in der Bauleitplanung bestehen bleiben soll.

Als vorbereitende Planung für eine zukünftige Bebauung wurde deshalb durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow der Beschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gefasst.

1.2 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 ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) 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) aufgestellt.

1.3 Geltungsbereich und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) eingezeichneten Abgrenzungslinie und umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha. Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Plangebietes:

Höfe 60, 61, 62, 63, 64, 65 und 66; die Flurstücke 88/9, 88/10, 88/14, 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19, 88/20, 8821 (teilweise), 81 (teilweise) und 84 (teilweise) der Flur 23, Gemarkung Rathenow.

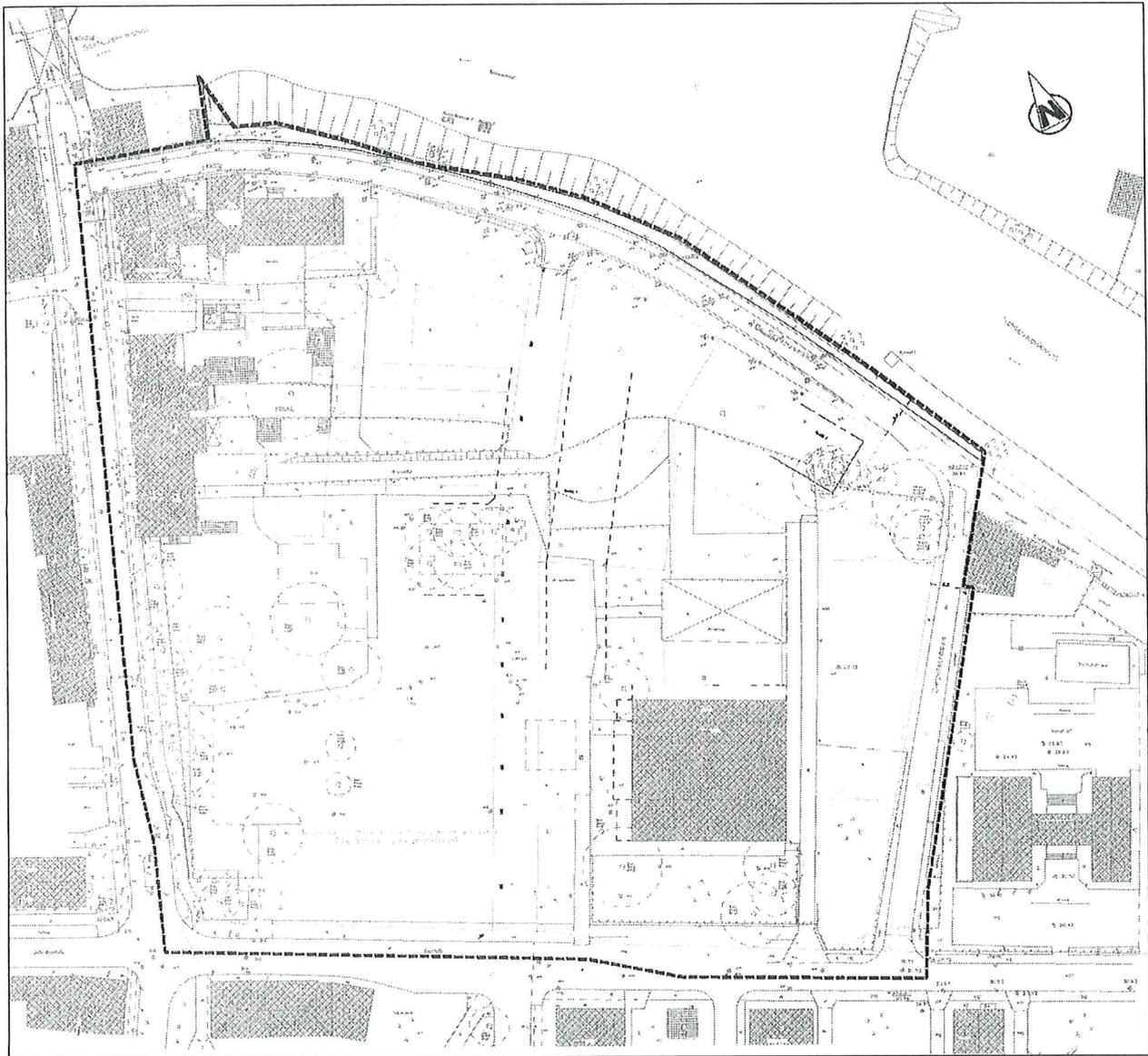


Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 „Altstadtinsel - Wohnbebauung am Stadtkanal“; Basis amtlicher Lageplan (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum der Stadt Rathenow. Darüber hinaus sind insbesondere im Nordwesten Privatgrundstücke vorhanden.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Rathenow mit Stand März 2006 und ein amtlicher Lageplan mit Stand Juli 2006.

Die Planunterlage entspricht damit den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Landes Brandenburg zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne-, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass MSW/MdI vom 03.09.1997, Abl. Bbg. S. 846).

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Regionalplanung

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 9. Oktober 2002 hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18. Dezember 1997 für nichtig erklärt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Brandenburg Nr. 37 vom 17. September 2003 veröffentlicht.

2.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Mit Schreiben vom 16.02.1996 wurde der Aufstellung des B-Planes zugestimmt und die Festsetzung als Wohngebiet befürwortet.

Im Änderungsverfahren wurde bei der Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angefragt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde mit Schreiben vom 29.08.06 mitgeteilt.

2.2 Ziele der Kommunalen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow liegt als genehmigte Planung vor. Der FNP erlangte durch die Veröffentlichung am 21.12. 2001 Rechtskraft. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der erkennbaren Entwicklungstendenzen in der Stadt fortgeschrieben werden. Ebenso sollen die 2001 erfolgten Eingemeindungen der umliegenden Dörfer dokumentiert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat dazu einen Beschluss gefasst. In der Flächennutzungsplanung soll insbesondere durch Darstellungsänderungen auf den Rückgang der Bevölkerung reagiert werden. So sollen ursprüngliche Bauflächen auf der so genannten „grünen Wiese“ also zur Ergänzung oder Erweiterung des Siedlungsgebietes am Rande der Stadt zu Gunsten der Innenentwicklung zurückgenommen werden. Diese Innenentwicklung kann auf der städtebaulichen Brache am Stadtkanal vorbildlich vollzogen werden. Damit können bestehenden Erschließungsanlagen

wirtschaftlich ausgenutzt werden und die Planungen sind ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen.

Für das B-Plangebiet sind im FNP Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der B-Plan bzw. die B-Planänderung kann aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden, das Planverfahren berücksichtigt somit die Grundsätze des § 8 Abs. 2 BauGB.

2.3 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.3.1 Rahmenpläne und Satzungen

Sanierungssatzung

Am 26. Oktober 1994 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Rathenow" beschlossen. Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen in Cottbus hat als zuständige Behörde die Satzung mit Schreiben vom 24.03. 1995 genehmigt.

In dem insgesamt ca. 32 ha umfassenden Sanierungsgebiet liegen zum Teil gravierende städtebauliche Missstände vor, die durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden sollen. Die Stadt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele in einem überschaubaren Zeitraum von ca. 15 - 20 Jahren im öffentlichen und privaten Bereich verwirklicht werden. Damit alle privaten und öffentlichen Maßnahmen während des Sanierungszeitraums von der Stadt aufeinander abgestimmt werden können, bedürfen diese gemäß § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet der Genehmigung durch die Stadt.

Mit der Sanierungssatzung wurden folgende Ziele für das Sanierungsgebiet "Altstadt" und somit auch für das Plangebiet herausgearbeitet:

- Respektieren der natürlichen Stadtgrenzen als Raum für Weiterentwicklungen;
- Ausbilden der Ortsränder als landschaftsnahe Übergänge im Osten und Westen sowie als Stadtabschluss mit Gewerbenutzung im Norden und Süden;
- Bewahren der vorhandenen Flächen- und Nutzungsstruktur mit hoher Verdichtung im Innern und dünner Besiedlung nach Außen;
- Stärken der kompakten Stadtstruktur durch neue bzw. verbesserte Angebote an Wohnraum sowie Geschäfts- und Dienstleistungsflächen im zentralen Bereich;
- Verbessern des Wohnungsangebotes durch Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bestände, Neubebauung in Lücken und Erschließung mehrerer kleinerer zentrumsnaher Siedlungseinheiten;
- Betonen der Mitte als lebendigen Stadtkern durch Förderung einer attraktiven Mischung aus Geschäften, Restaurants, Kultur sowie Wohnen und Arbeiten;
- Verhindern von Schwerpunktverschiebungen innerhalb der Stadt, um das städtische Gleichgewicht nicht zu stören und die Chancen für kurze Verkehrswege zu bewahren;
- Verdeutlichen der historischen Spuren im Stadtgrundriss und im Stadtbild;
- Unterstreichen des Charakters verschiedener Teilräume als städtebauliche Gliederung;

- Integration von Handel, Dienstleistungen und Gewerbe durch behutsame stadtverträgliche Standortwahl.

Erhaltungssatzung

Am 12.12.1990 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Erhaltungssatzung der Stadt Rathenow über die Erhaltung baulicher Anlagen beschlossen (genehmigt durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen Cottbus am 06.04.1992). Der Geltungsbereich umfasst erhaltenswerte bauliche Anlagen der Stadt Rathenow (u.a. die Rathenower Altstadt) zum Zwecke des Wiederaufbaus unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten. In den Grenzen des Geltungsbereichs stehen eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die:

1. allein oder im Zusammenhang mit den anderen die Stadtgestalt, das Orts- oder Landschaftsbild prägen;
2. von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind;
3. aus erforderlichen städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten soll;
4. bei städtebaulichen Umstrukturierungen die Belange des Sozialplans berücksichtigen soll.

Die Errichtung, der Abbruch, der Umbau oder die Veränderung der Nutzung baulicher Anlagen, oder die Teilung von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde unter Berücksichtigung des Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahrens. Ausgenommen davon sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht berühren.

Rahmenplan

Im Rahmenplan ist das Plangebiet als besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4a BauNVO mit 2 bis 3-geschossiger, geschlossener Bebauung ausgewiesen.

2.3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals "Mittelalterlicher / Historischer Stadtkern Rathenow". Es ist hier mit dem Auftreten von Spuren der ehemaligen Besiedlung - möglicherweise bereits aus der Ortsgründungszeit - zu rechnen. Veränderungen oder Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabensträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Einer Erlaubnis zur Veränderung oder Teilerstörung des Bodendenkmals wird nur dann zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass der Vorhabensträger im Hinblick auf § 7 Abs. 2 und 3 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdingriffe / Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert und der Vorhabensträger für den Bereich, in dem denkmalzerstörende Erdarbeiten / Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 9 und § 9 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist auch der baudenkmalpflegerische Umgebungsschutz zu beachten.

Auf der Planzeichnung befindet sich der Hinweis, dass sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb des flächenhaften Bodendenkmals "Mittelalterlicher / Historischer Stadtkern Rathenow" befindet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale. Seitens der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Havelland wurde aber darauf hingewiesen, dass sich zum Teil in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches Einzeldenkmale befinden. Bei den Denkmalen handelt es sich um:

- Ehemaliges Ziegelmeisterhaus mit Zollmauer (Ziegelstraße 4)
- Brückenwärterhaus (Jederitzer Straße 21)
- Jederitzer Brücke
- Platz der Jugend
- Steinstraße
- Baustraße 8-10 (Haeslersiedlung)
- Mittelalterliche Stadtmauer (Baderstraße, Jederitzer Straße und Am Schleusenkanal)

Alle baulichen Maßnahmen und Veränderungen an den denkmalgeschützten Objekten und in ihrer Umgebung sind nach § 15 BbgDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde genehmigungsbedürftig. Bei Einzelmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ist demnach im Rahmen der Objektplanung zu prüfen, inwieweit die denkmalgeschützten Objekte betroffen sein können.

3 Ausgangssituation

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Rathenow. Die Fläche des Geltungsbereichs wird im Norden durch den Stadtkanal begrenzt. Westlich bildet die Jederitzer Straße mit den Resten der Bebauung im Norden die Grenze. Im Süden bilden die Baustraße und der Platz der Jugend den städtebaulichen Rahmen. Im Osten grenzt das Gelände der Förderschule an das Plangebiet. Eine Innere Erschließung des Gebietes ist derzeit noch nicht vorhanden.

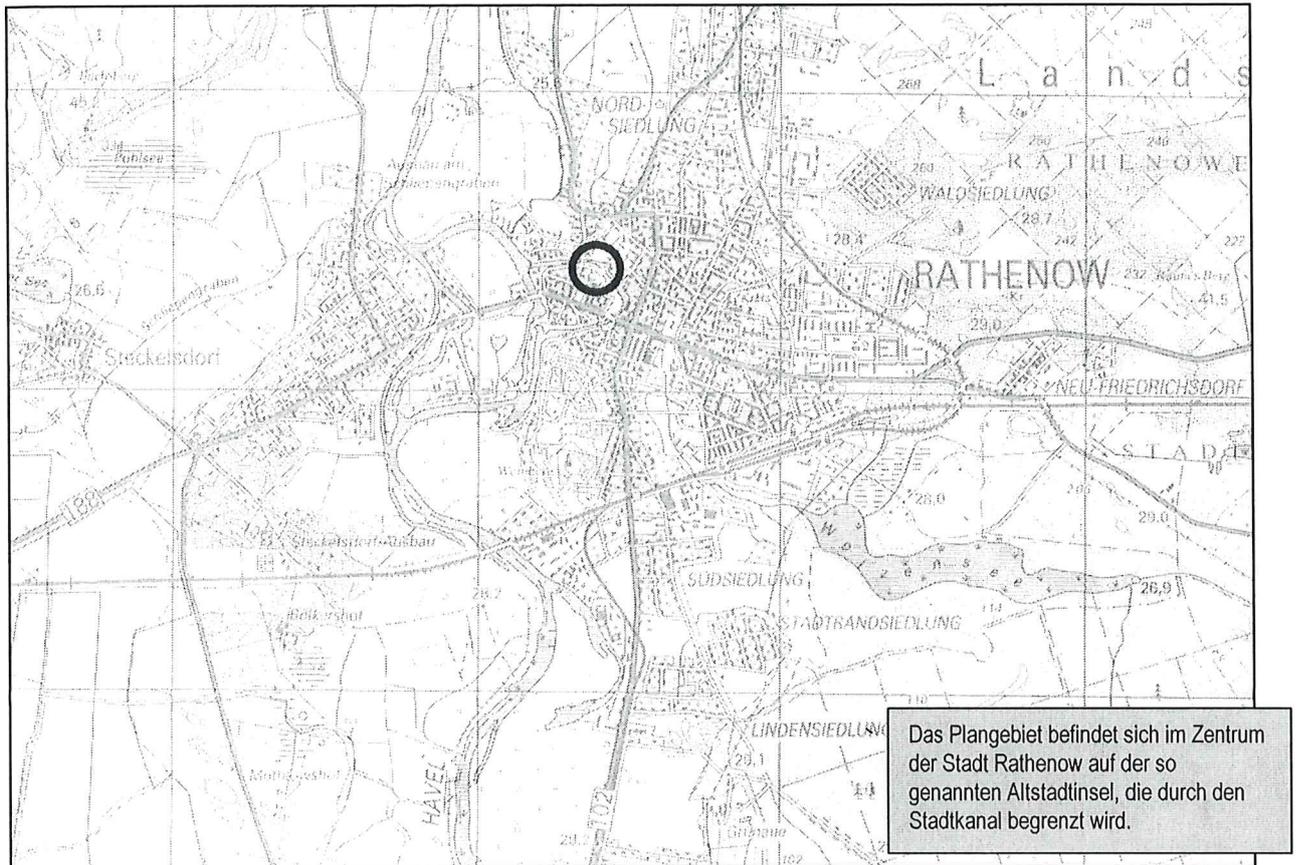


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Rathenow; Grundlage TK 50

3.2 Bebauung und Nutzung

Im südlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Altstadt Schule. Alle Gebäude bis auf die Sporthalle wurden 2005 abgerissen. Auf den Freiflächen wurde ein temporärer mit Splitt befestigter Parkplatz für die Besucher der Landesgartenschau 2006 eingerichtet, der ab Ende 2006 zurückgebaut wird.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches an der Jederitzer Straße befinden sich auf privaten Grundstücken mehrere zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser aus der Jahrhundertwende. In den Erdgeschossen sind gewerblichen Einrichtungen (Kneipe, Laden, Büro, Eiscafe etc.) eingerichtet, die oberen Etagen dienen dem Wohnen.

Im Norden befindet sich im Geltungsbereich ein Gaststätten- und Hotelbetrieb.

3.3 Landschaftsökologische Situation

3.3.1 Boden / Baugrund

Im Rahmen der Vorplanung wurde von der Stadt Rathenow ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse in Auftrag gegeben. Demnach ist das Gelände vielfach mit von Aufschüttungen und Fundamentresten sowie humosen Schichten unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt, die auf eine frühere Bebauung zurückzuführen sind. Es wird allgemein eingeschätzt, dass die als Baugrund ungeeigneten Schichten meist bis 2,00 m, teilweise sogar bis 3,00 m unter dem gegenwärtigen

Geländeniveau und lokal auch tiefer reichen. Sie können mitunter auf geringere Entfernung sehr unterschiedlich mächtig sein.

Durch den Schulneubau wurden im unmittelbaren Baubereich der Gebäude jeweils gut tragfähige Gründungspolster eingebracht. Die Verkehrs- und Hofflächen im Schulbereich wurden nur durch eine weitere Auffüllung angehört, die ungeeigneten Schichten verblieben im Untergrund.

Bei mehreren Aufschlüssen wurden sandig-schluffige Tonschichten festgestellt, die bei Errichtung von mehrgeschossigen Bauten als Baugrund nicht in Frage kommen sollten, da diese bindigen Ablagerungen insbesondere bei Zutritt von Wasser bei Belastung erhöhte Setzungen aufweisen, die sich meist auf einen längeren Zeitraum erstrecken.

Die Gründungen von Neubauten sollten daher in den Sanden vorgenommen werden, die auf dem gesamten Geländekomplex unterhalb der erwähnten Deckschichten anstehen. Diese Sande werden auch bei einer größeren Auflast eine gute Tragfähigkeit aufweisen. Grundsätzlich können alle Gründungen als Flächengründungen ausgeführt werden. Wird eine Flächengründung nicht in den gewachsenen Sanden abgesetzt, so ist auch eine flachere Gründung auf einem Gründungspolster aus gut verdichtungswilligem Sand oder Kiessand möglich, wenn vorher alle nichttragfähigen Bodenschichten abgetragen werden.

3.3.2 Wasser

Die lokale hydrogeologische Situation ist durch gut durchlässige Talsande geprägt. Der Grundwasserstand wurde im Allgemeinen im Rahmen der Baugrunduntersuchung erst unterhalb der Aufschüttungen, der humosen Ablagerungen und der Schluff- und Tonschicht im Bereich der Sande angetroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Stadtkanal im Haveleinzugsgebiet folgen die Schwankungen des Grundwasserstandes den Wasserspiegelschwankungen der Havel. Ein höchstmöglicher Grundwasserstand von HGW = NN +27,80 m kann unter bestimmten Bedingungen auftreten. Wenn Gründungen in das Grundwasser einbinden, sollte vorsorglich von einem schwachen Betonangriff ausgegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Benachbarung mit dem Fließgewässersystem der Havel. Der Stadtkanal hat eine geringe Fließgeschwindigkeit und entwässert in Richtung Westen in die Haupthavel.

3.3.3 Klima

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima Brandenburgs einem Übergangsklima zwischen maritim geprägtem und mehr kontinental geprägtem Klima zu. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen ca. 8 und 9°C, die mittlere Summe der Niederschläge zwischen ca. 520 und 560 mm pro Jahr. Die Hauptwindrichtung kann mit West / Südwest angegeben werden.

3.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenstadtlage mit der für diese Standorte typischen Ausprägung. Durch die großflächigen Parkplatzanlagen sind weite Teile des Plangebietes frei von Vegetation. Nur einzelne Bäume tragen zur Strukturierung des Gebietes bei. Entlang des Stadtkanals hat sich eine relativ artenreiche Ufervegetation aus Bäumen, Sträuchern und Uferstauden entwickelt. Diese Flächen bieten auch Tierarten des Siedlungsrandes und der Gewässerränder ausreichende Lebensbedingungen. Ansonsten ist im Plangebiet nur mit siedlungstypischen Tierarten zu rechnen. Geschützte, seltene oder bestandsbedrohte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt. Einzelne Bäume im Plangebiet sind unbedingt erhaltenswert.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Süden und Norden über die Jederitzer Straße. Innerhalb des Plangebietes ist der verkehrsberuhigte Bereich der Uferpromenade am Stadtkanal die Zufahrt von Norden. Über die Baustraße kann die Fläche von Süden angefahren werden. Innerhalb des Gebietes existiert bisher noch keine Erschließung.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann vom Wasser- und Abwasserverband Rathenow über die vorhandenen Anlagen sichergestellt werden.

An der Jederitzer Straße ist die Anschlussmöglichkeit an die örtliche Schmutzwasserkanalisation gegeben.

Elektroleitungen befinden sich bereits im gesamten Geltungsbereich. Eine weitere Erschließung zukünftiger Bauflächen ist grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits für die Erdgaslieferung erschlossen. Mit der Herstellung der neuen Straßen kann auch die Verlegung zusätzlicher Leitungen erfolgen.

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes sind nach Auskunft der Deutschen Telekom AG flächendeckend möglich.

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Leitungen und Anlagen der Versorgungsträger dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden.

Die Entsorgung von Hausmüll und die Erfassung von Wertstoffen werden durch die Havelländische Abfallwirtschafts GmbH (HAW) sichergestellt. Die Befahrung des Gebietes über Zufahrten ist sichergestellt. Für die Erfassung von Wertstoffen wird eine Flächen im Plangebiet berücksichtigt.

3.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Havelland ist für den Geltungsbereich eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 0341631207 registriert. Damit ist die Fläche der ehemaligen Schlosserei Wegner erfasst. Für die Fläche liegen derzeit keine genauen Erkenntnisse vor. Es ist zu vermuten, dass es durch die ehemalige Nutzung zu Bodenverunreinigungen gekommen sein kann. Derzeit befindet sich in dem Gebäude ein Friseurgeschäft. Sollte eine Umnutzung in eine Wohnung beabsichtigt sein, so ist vom Vorhabensträger durch ein Gutachten die Gefahrensituation und die Vereinbarkeit mit der dauerhaften Wohnnutzung zu dokumentieren.

Die Altlastenverdachtsfläche wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im B-Plan gekennzeichnet.

Eine spezielle Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt. Vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst wurde mit Schreiben vom 05.08.1998 nur eine pauschale Einschätzung abgegeben. Es ist demnach davon auszugehen, dass der Geltungsbereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Erst nach Abschluss der Planungsphase in Vorbereitung der Bauplanung sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis auf die vorhandene Kampfmittelbelastung des Plangebietes.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

In dem neuen Wohngebiet sollen die grundlegenden Voraussetzungen für eine bauliche Erschließung und Entwicklung geschaffen werden. Die Flächen sollen als zentrumsnaher, innerstädtischer Wohnstandort gesichert und entwickelt werden.

Damit die städtebaulichen Grundsätze in Bezug auf die Bauformen und die Anordnung neuer Bebauung gewahrt bleiben, sollen sich die Neubauten am Rahmen der historischen Bebauung orientieren. Es soll darüber hinaus auch eine Entwicklung des Wohnumfeldes grundsätzlich geregelt werden. Durch die Sicherung und Entwicklung eines wohnungsnahen Freiflächenanteils und dem Bezug zum Stadtkanal wird ein wichtiger Beitrag zur Qualitätssicherung geleistet. Mit der Entwicklung des innerstädtischen Standortes können bereits baulich stark vorbelastete und überprägte Bereiche mittelfristig zu attraktive Standorten entwickelt werden, im Gegenzug können bisher baulich nicht genutzte Flächen am Rande der Stadt dauerhaft von Bebauung frei gehalten werden. Die Planung ist somit auch ein wertvoller Beitrag zum Ressourcenschutz.

Durch Flächenzuschnitte, Erschließungsstruktur und Festsetzungen wird die zukünftige bauliche Entwicklung nur rahmenartig geordnet. Unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes gelten die Regelungen des § 8 BbgBO:

- (1) Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst durchzubilden und so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.*
- (2) Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören.*

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Aufgrund der Umgebung des Plangebietes, der beabsichtigten baulichen Entwicklung und der bereits bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs werden die Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die beabsichtigte Gebietsentwicklung unter dem Themenbereich zentrumsnahes Wohnen am Wasser lässt sich unter Berücksichtigung der Nutzung in der bebauten Umgebung des Plangebietes in einem Allgemeinen Wohngebiet am günstigsten realisieren. Innerhalb des Gebietes finden Differenzierungen im Bezug die Art der Bebauung durch weitere Festsetzungen statt. Allgemein gilt, dass die gemäß BauNVO möglichen Obergrenzen der baulichen Nutzung innerhalb der Wohngebiete an dem Standort überwiegend ausgeschöpft werden sollen. Damit lassen sich im Gebiet weitgehend homogene, zentrumstypische Bebauungen und Nutzungen verwirklichen.

Zur eindeutigen und nachvollziehbaren Zuordnung der Festsetzungen wurden die Baugebiete durchgehend von WA/1 bis WA/7 bezeichnet.

5.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf umfassen den Turnhallenstandort inklusive der Sportanlagen im Umfeld des Turnhallengebäudes. Die Qualifizierung der Flächen für den Allgemeinbedarf erfolgt über das Planzeichen "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Die Sportanlagen werden im Wesentlichen durch die benachbart gelegene Förderschule genutzt, aber auch von Sportvereinen frequentiert. Mit der Festsetzung der Flächen soll der Standort gesichert und entwicklungsfähig gehalten werden. Nur die Fläche der bestehenden Turnhalle wird im B-Plan mit einer Baugrenze planerisch gesichert. Hier soll die bauliche Entwicklung stattfinden. Die übrigen Flächen können als Freilandsportflächen entwickelt oder in ihrem Bestand gesichert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die nach BauNVO zulässigen Höchstgrenzen der Grund- und Geschossflächenzahlen für die WA-Baugebiete werden in allen Baugebieten annähernd ausgeschöpft. Leitbild für die zukünftigen Gebäudestellungen ist eine straßenständige Blockrandbebauung, die an der Jederitzer Straße geschlossen ist und im Inneren des Gebietes aufgelockerter gestaltet werden kann. Für den innerstädtischen, zentrumsnahen Wohnstandort ist die Bebauungsdichte durchaus als typisch anzusehen.

In allen WA-Baugebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird auch hier die zulässige Höchstgrenze gemäß BauNVO erreicht. Ein Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird wegen der innerstädtischen, verdichteten Lage für nicht erforderlich angesehen.

Durch das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl wird der Bau von derzeit typischen Wohngebäuden ermöglicht, die eine wirtschaftliche Ausnutzung des innerstädtischen Standortes gewährleistet.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Es soll innerhalb des Gebietes eine relativ freie Wahl der Bauformen möglich sein. Deshalb gilt für die Baugebiete WA/2 bis WA/4 eine Geschossflächenzahl von 0,8. Für die Baugebiete WA/1, WA/6 und WA/7 wird unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgrenze für WA-Baugebiete gemäß BauNVO die Geschossflächenzahl 0,9 festgesetzt. Damit soll ermöglicht werden, dass entlang der Jederitzer Straße eine Bebauung entsteht, die dem historischen Vorbild der Restbebauung im nördlichen Teil der Jederitzer Straße nahe kommt. Weiterhin soll durch die Festsetzung in diesen beiden WA-Baugebieten der Bestand gesichert werden.

5.1.4 Geschosszahl

Ein Kriterium des Entwurfes ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Baugebietes und der bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes insbesondere an der Jederitzer Straße erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude von mindestens drei Vollgeschossen. Für die straßenständige Bebauung gilt eine zwingende Vorschrift für die Errichtung von drei Vollgeschossen. Damit wird sichergestellt, dass mindestens eine weitgehend homogene Höhenabfolge innerhalb des Straßenzuges gewährleistet wird.

Mit mindestens Zweigeschossern und höchsten Dreigeschossern lassen sich die übrigen Wohngebiete sehr gut baulich ausnutzen und die Gebietsgestaltung passt sich der umgebenden Bebauung am Rande des Plangebietes an. Zu berücksichtigen ist bei der Festsetzung der Geschosszahl die Regelungen des § 2 Abs. 4 BbgBO, wonach als Vollgeschosse auch zum Wohnen dienende Dachgeschosse zählen.

5.2 Bauweise und Baugrenzen

5.2.1 Bauweise

Für die Baugebiete WA/2, WA/3, WA/4 und WA/5 wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß den Regelungen des § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der Häuser und Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch die offene Bauweise ist eine weitgehend freie bauliche Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet. Die Festsetzung entspricht der gebauten Umgebung des Plangebietes. Eine Beschränkung auf bestimmte Hausformen innerhalb der Baugebiete wird nicht vorgenommen und ist auch nicht zwingend erforderlich.

Für die Baugebiete WA/1, WA/6 und WA/7 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da das städtebauliche Ziel in Anlehnung an die historische Bebauung eine geschlossene, straßenständige Bebauung entlang der Jederitzer Straße ist. Nur durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise kann dieses Ziel erreicht werden.

5.2.2 Baugrenze

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend durch Baugrenzen festgesetzt. In der zu entwickelnden Bebauungsstruktur sollen charakteristische Abfolgen von Wohnnutzung und Freiflächen gewahrt bleiben. Diese Festsetzungen dienen auch dem Ziel, größere zusammenhängende Freiflächen zu erhalten, um somit auch die vorhandenen Grünstrukturen zu bewahren und zu entwickeln. Dies dient der gestalterischen Sicherung und der Entwicklung des Gebietscharakters, insbesondere der Wohnumfeldqualität.

Die Festsetzung der Baugrenzen richtet sich nach der verkehrlichen Erschließungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden streifenförmig den Straßenzügen zugeordnet. Mit Ausnahme der vorhandenen und zukünftigen Bebauung entlang der Straßenfront Jederitzer Straße werden alle überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt. Dies ermöglicht noch einen ausreichenden Handlungsspielraum innerhalb der Objektplanung.

5.2.3 Baulinie

Entlang der Jederitzer Straße soll, dem Straßenzug folgend und in Anlehnung an die historische Bebauung, die sich in Resten noch im nordwestlichen Geltungsbereich befindet, eine Baulinie festgesetzt werden. Damit wird gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung in gleicher Abfolge, wie bei den bestehenden Gebäuden abgewickelt wird. Es ist also für die künftige Bebauung zwingend, direkt hinter der bestehenden Gehwegkante mit der Gebäudefront zu beginnen. Vorgärten sind hier untypisch und sollen nicht zugelassen werden. Die hofseitige Gebäudegestaltung bleibt weitgehend offen und wird nur durch eine Baugrenze begrenzt. Den Bauherren bleibt somit noch ausreichender Handlungsspielraum zur Verwirklichung von Bauideen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher im Wesentlichen über die Jederitzer Straße und die Baustraße im Süden. Innerhalb des Gebietes wird eine zusätzliche Erschließungsstraße neu angelegt und technisch ertüchtigt. Mit der neuen Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist, wird die Bebauung erst flächendeckend ermöglicht. Die „Hirtengasse“ verläuft zukünftig parallel zwischen Jederitzer Straße und Ziegelstraße in Nord-Süd-Richtung. Entlang der Straße werden Flächen für den ruhenden Verkehr als Parkplatzfläche beigeordnet. Weiterhin wird von der Jederitzer Straße eine Zufahrt zur Erschließung der bestehenden Höfe Ecker Jederitzer Straße und Straße am Stadtkanal geschaffen. Diese Erschließung dient aber ausschließlich als Zufahrt, eine Entsorgung erfolgt über diese Gasse nicht. Ebenso dient die Fläche auch nicht als Aufstellfläche für den Brandschutz.

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet ist für jedes einzelne Bauvorhaben gemäß § 43 BbgBO nachzuweisen. Erforderliche Stellplätze sind im Bauantragsverfahren auf den Baugrundstücken bzw. in zumutbarer Entfernung nachzuweisen. Flächen für Stellplätze werden im Plangebiet zum Teil dort festgesetzt, wo durch die Lage der Erschließungsanlagen eine sinnvolle Beiordnung möglich ist. Stellplätze können auch innerhalb der Baugrundstücksflächen nach Bedarf hergestellt werden.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet kann durch die Medienträger mit allen Medien ausgestattet werden. Die Anschlussbereiche liegen bereits im oder am Rande des Geltungsbereiches.¹ Auf der westlichen Seite der zukünftig zu bauenden Hirtengasse wurde eine Fläche als Standort für die Erfassung von Wertstoffen des dualen Systems vorgesehen. Hier sollte bevorzugt unterirdische Sammelbehälter gebaut werden. Mindestens ist eine attraktive und wirksame Umfeldgestaltung vorzusehen. Der Baumbestand ist dabei besonders zu berücksichtigen und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

5.4 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend der Entwicklungsziele für die zukünftige Bebauung ein hoher Grünanteil angestrebt. Dafür werden große Teile der Innenhöfe als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gebiet sind als wohnungsnaher Grünflächen auszubilden, die den Gebäudeeigentümern zugeordnet sind. Der Grundstückseigentümer hat die Freiheit der eigenen Freiflächengestaltung. Dazu sind aber die Regeln der BbgBO zu beachten, darin heißt es im § 7 zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke:

(1) Die Bebauung und die Versiegelung des Grundstücks ist nur zulässig, soweit dies für die zulässige Nutzung oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Weiterhin sind die festgesetzten Pflanzbindungen und der Baumerhalt zu berücksichtigen. Der erhaltungswürdige Bestand an Bäumen und Sträuchern im Plangebiet ist weitgehend als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

¹ Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 3.5 der Begründung.

Kinderspielplatz

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen den Baugebieten WA/5 und WA/6 ist eine Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Dort wird künftig die Errichtung einer wohnungsnahen Kinderspielanlage, die im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung entwickelt werden kann, ermöglicht. Die Kinderspielanlage soll dem Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentum zugeordnet werden. Eine Detaillierung der Anlage erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

5.5 Wasserflächen

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage am Wasser aus. Dieser besondere Standortvorteil am Stadtkanal soll für die zukünftige bauliche Entwicklung aufgegriffen und thematisiert werden. Es ist beabsichtigt, den Uferbereich des Stadtkanals weitgehend im natürlichen Zustand zu belassen. Der Baumbestand und die Ufervegetation sollen erhalten bleiben. Der Geltungsbereich endet bereits im Bereich der Uferböschung, so dass Wasserflächen in die Planzeichnung nicht aufgenommen werden müssen.

5.6 Pflanzbindungen

In den Bebauungsplan wurden vom Grünordnungsplan vorgeschlagene Begrünungsmöglichkeiten als Festsetzungen übernommen. Die Festsetzungen sollen den Bestand sichern und die Entwicklung einer gebietstypischen, durchgängigen Begrünung gewährleisten.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die Pflicht zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen und standortheimischen Sträuchern. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine Grünstruktur im Gebiet zu entwickeln, die der besonderen Lage innerhalb der Stadt entspricht.

Die Beschränkung der Bepflanzung mit Laubbäumen auf die Arten der Pflanzenliste ist erforderlich, weil die Pflanzmaßnahmen neben ihrer gestalterischen Funktion auch als Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert werden. Die Beschränkung der Baum- und Straucharten auf standortheimische Arten ist auf deren naturschutzfachlich-ökologische Bedeutung zurückzuführen. Standortheimische Laubgehölze haben neben ihrer das Orts- und Landschaftsbild verbessernden Wirkung (Einbindung und Durchgrünung) positive Auswirkungen auf verschiedene Funktionen des Naturhaushaltes. Sie bewirken über nachhaltige Bodenlockerungen, die Erhöhung des Gasaustausches und Anregung der Bodenfauna eine Verbesserung der Bodenfunktionen und damit des Grundwasserschutzes. Sie tragen zur Minderung des Oberflächenabflusses und damit positiv zur Abflussregulation bei. Aufgrund ihrer hohen Oberflächenrauigkeit erhöhen sie die örtlichen Verdunstungsmengen und dienen damit der Verbesserung des Lokalklimas. Nicht zuletzt verbessern artenreiche Gehölzstrukturen standortheimischer Gehölze das Lebensraum- und Nahrungsangebot für zahlreiche Tierarten. Weiterhin wirken die Bäume als wichtige vertikal-gliedernde Gestaltungselemente mit vielfältigen Wohlfahrtsfunktionen innerhalb des begrünten Wohnumfeldes.

5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vor allem am Uferbereich des Stadtkanals die Baum- und Strauchbestände als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß den Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Baumbestand soll damit langfristig zur Strukturierung des Gebietes gesichert werden. Die Festsetzung als Grünfläche unterstützt die Erhaltungsabsichten. Erhaltungswürdige Bäume innerhalb des Geltungsbereichs werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Diese Bäume sollen auch zukünftig gerüstbildend für die Durchgrünung des Gebietes sorgen. Hier sind insbesondere bei Baumaßnahmen sämtliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs innerhalb des Kronentraufbereichs zu vermeiden.

5.8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Geruchsimmissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen oder Einrichtungen bzw. Nutzungen vorhanden, die Belastungen emittieren, die die festgelegten Richtwerte der Brandenburger Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL-Bbg) überschreiten.

Auch durch die Nutzung der Flächen in der Umgebung des Gebietes sind erhöhte Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Im B-Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhöhten Lärmbelastungen aus dem straßengebundenen Verkehr auf der Jederitzer Straße zu erwarten. Die Baustraße und die Straße am Stadtkanal hingegen können als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen eingeordnet werden. Auf der Jederitzer Straße sind erhebliche Überschreitungen der Schallorientierungswerte zu verzeichnen, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Den Ausführungen des Amtes für Immissionsschutz folgend werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

Die Baufelder an der Jederitzer Straße sind als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auszuweisen. In diesen Flächen müssen die Außenbauteile, insbesondere Fenster, Türen, Wände und Dächer der schallbelasteten Seiten folgende bewertete Luftschalldämmmaße (nach DIN 4109) aufweisen:

- von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten: mindestens 45 dB(A),
- von Aufenthaltsräumen in Büroräumen mindestens 40 dB(A).

Für die sich innerhalb des Immissionsschutzbereiches auf der schallbelasteten Seite befindlichen Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (VDI 2719 Punkt 10) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Luftschalldämmmaß garantieren.

Belastungen aus den umgebenden Gebieten

Von der östlich des Plangebietes benachbarten Allgemeinen Förderschule können aufgrund deren Nutzung allgemein als Belästigungen empfundene schultypische Geräusche ausgehen. Die Nutzung der Sportanlagen erfolgt während der Schultage in einer Zeit zwischen 7:30 Uhr und 16:00 Uhr im Rahmen des Schulsports bzw. durch Arbeitsgemeinschaften. Im Rahmen des Schulsports werden die üblichen

Schulsportarten durchgeführt. In der Zeit von 16:00 Uhr bis 20:00 Uhr wird die Sporthalle an Werktagen durch andere Schulen und Vereine genutzt. Veranstaltungen oder Wettkämpfe an den Wochenenden finden üblicherweise in der Sporthalle nicht statt ^{und} werden nach Auskunft des Schulverwaltungsamtes auch zukünftige eine Ausnahme darstellen. Von einzelnen als Störungen empfunden Geräusche des Schulsportes sind als gebietstypisch für eine zentrumsnahe innerstädtische Lage hinzunehmen und führen nicht zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität. Trotzdem sind auf Empfehlung des Amtes für Immissionsschutz schutzbedürftige Räume sowie Balkone im näheren Umfeld zur Schule und den Sportstätten möglichst zu der der Schule abgewandten Seite zu orientieren.

Der Sportbootverkehr, der gewerbliche Schiffsbetrieb und die Fahrgastschiffahrt auf dem Stadtkanal führen aufgrund des nur sehr geringen und überwiegend saisonal begrenzten Aufkommens nicht zu einer erheblichen Belästigung der angrenzenden Wohngebiete. Schallschutzmaßnahmen werden daher hierfür nicht erforderlich.

6 Grünordnung

Nach § 245 c (Überleitungsvorschrift) des am 03.08.2001 durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.01“ geänderten BauGB sind für das Änderungsverfahren die neuen Vorschriften anzuwenden, da das Änderungsverfahren nach dem 14.03.1999 eingeleitet wurde.

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVG keine UVP-Pflicht gegeben. Nach Regelungen des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und der IVU-Richtlinie im Land Brandenburg vom 10. Juli 2002 besteht für das Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP.

Gemäß § 7 (1) des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist für das Plangebiet ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Die Darstellungen werden nach Abwägung gemäß § 7 (2) BbgNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wird das im § 10 BbgNatSchG vorgeschriebene Verfahren zur Eingriffsregelung abgearbeitet. Durch die Nutzung eines bereits in Teilen bebauten und befestigten Gebietes mit erheblicher Vorprägung konnten insgesamt die Eingriffe in Natur und Landschaft gering gehalten werden. Der Grünordnungsplan unterstützt das Ziel der Bebauungsplanung, größere zusammenhängende Freiflächen mit Baumbestand zu sichern und zu entwickeln. Die Versiegelung ist möglichst gering zu halten und durch unvermeidbare Eingriffe hervorgerufene Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Der Grünordnungsplan macht hierfür differenzierte Festsetzungsvorschläge. Durch die im Vorfeld bereits großflächig durchgeführten Rückbaumaßnahmen an Gebäuden (z.B. Schule) und Flächenentsiegelungen (z.B. Schulhof) sind bereits positive Effekte insbesondere in Bezug auf das Schutzgut Boden zu verzeichnen.

Die im Grünordnungsplan enthaltenen Ausführungen zu Anpflanzungen und den Erhalt von Vegetationsstrukturen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

7 Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- *In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*
- *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)*

Die Beschränkungen sind erforderlich, um den gewünschten Gebietscharakter und die beabsichtigte Nutzung langfristig zu wahren.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften sind erforderlich für die Ausgestaltung des Baugebietes. Die Wohnbauflächen innerhalb des Zentrums der Stadt Rathenow macht es erforderlich, die zukünftige Bebauung harmonisch in den Bestand einzufügen. Dies erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung in Benachbarung zum Altstadtbereich und zu vorhandenen Baudenkmalen.

7.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Festsetzungen sind für den Schutz der Natur und Landschaft erforderlich. Mit der Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder die Maßnahmen wirken als Kompensation für Eingriffe die durch Neubebauung bzw. Versiegelungen entstehen.

- *Stellplätze sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.*
- *Die Pflanzfläche PF 1 ist mit mindestens 20 Stk. Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.*
- *Die Pflanzfläche PF 1 ist mit mindestens 300 m² Strauchpflanzung zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je m² 0,5 Pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden.*
- *Die Pflanzfläche PF 2 ist mit mindestens 20 Stk. Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.*
- *Die Pflanzfläche PF 2 ist mit mindestens 300 m² Strauchpflanzung zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt je m² 0,5 Pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzenliste "Sträucher" zu verwenden.*
- *Entlang der östlichen Begrenzung der Erschließungsstraße sind mindestens 12 Stk. Laubbäumen in der Mindestpflanzqualität StU 18 - 20 cm zu bepflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.*
- *Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Die Pflanzfestsetzungen sind erforderlich für die Durchgrünung des Plangebietes in Verbindung mit einer qualitativ hochwertigen Freiflächengestaltung. Die Beschränkung auf standortheimische Baum- und Straucharten ist aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlich, da nur durch die aufgeführten Arten dauerhaft Habitats für siedlungsbewohnende Tierarten entwickelt werden können. Der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen ist für Absicherung der Begrünungsmaßnahmen erforderlich.

8 Umweltbericht

8.1 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.

8.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan soll aufgrund neuer städtebaulicher Zielstellungen geändert und angepasst werden. Die städtische Brachfläche am Stadtkanal soll für eine zukünftige Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Abriss des Schulgebäudes ist erfolgt, von dem ursprünglich geplanten Abriss der Turnhalle wurde Abstand genommen. Das Gebäude bleibt erhalten. Alle anderen Flächen sollen inklusive der Neuanlage von Erschließungsstraßen für eine Bebauung vorbereitet werden, die den Bestand an Wohngebäuden mit teilweiser gewerblicher Nutzung ergänzt. Derzeit werden Weite Teile der unbebauten Flächen als temporärer Parkplatz für die LandesgartenschauBesucher genutzt. Diese Nutzung läuft zum 15. Oktober 2006 aus.

8.3 Szenarienaufstellung

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

Die dargestellten Szenarien werden im Folgenden erläutert.

8.3.1 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 die vorliegende rechtswirksame Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere bauliche Entwicklung stattfindet. Die jetzt als temporäre Parkplatzflächen genutzten Bereiche werden nach der Landesgartenschau ab dem 15. Oktober 2006 zurückgebaut. 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 nicht möglich werden. 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 nach dem bereits erfolgten Abriss des Schulgebäudes verheerende Auswirkungen auf das Stadtbild hätten. Weiterhin müssten langfristig andere Standorte im Stadtgebiet für die Verwirklichung von Wohnbebauung genutzt werden.

8.3.2 Szenario II - Planumsetzung der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung

Nach dem erfolgten Abriss des ehemaligen Schulgebäudes im Plangebiet stehen große innerstädtische Flächen für eine Bebauung bereit. Auf den Flächen könnten nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Wohngebäude errichtet werden. Weiterhin könnten die Erschließungsstraßen und eine Tiefgarage gebaut werden. Durch die Neubebauung würden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass erst durch den erfolgten Abbruch der Schule und des Schulhofes die Flächen wieder neu bebaut werden könnten.

8.3.3 Szenario III - Planaufstellung als Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung

Im Szenario II wird von der Änderung und der Umsetzung der Planungen am Standort ausgegangen. Durch die Änderung des rechtskräftigen B-Planes wird die grundsätzliche Möglichkeit eröffnet, auf den Flächen eine Wohnbebauung zu verwirklichen. Die Gebietskategorie trägt dem Standortcharakter Rechnung da sich in der Umgebung im Zentrum der Stadt bereits seit jeher Wohnhäuser befinden. Mit der Planänderung bleibt der Standort der Turnhalle unberührt, das Gebäude bleibt erhalten und die Freiflächen werden planerisch gesichert. Eine Veränderung an diesem Standort findet nicht statt. Die Erschließungsanlagen werden den aktuellen Erfordernissen angepasst und vom Umfang reduziert. Auf den Bau einer Tiefgarage wird verzichtet. Die Wohnbebauung wird im Wesentlichen analog der rechtskräftigen Bauleitplanung beibehalten. 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 des 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.

8.4 Derzeitiger Umweltzustand

Im Punkt b) des Anhangs 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 "Altstadtinsel - Wohngebiet am Stadtkanal" entnommen.

8.4.1 Schutzgut Boden

Das Gelände ist vielfach von Aufschüttungen und Fundamentresten sowie humosen Schichten unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt, die auf eine frühere Bebauung zurückzuführen sind. Durch den Schulneubau wurden im unmittelbaren Baubereich der Gebäude jeweils gut tragfähige Gründungspolster eingebracht. Die Verkehrs- und Hofflächen im Schulbereich wurden nur durch eine weitere Auffüllung angehört. In den Aufschlüssen wurden sandig-schluffige Tonschichten festgestellt. Durch die Bebauung und Flächenbefestigung sind weite Teile des Bearbeitungsgebietes sehr stark anthropogen überprägt.

8.4.2 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.²

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 >20 m vom Gewässer. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wasserflächen vorhanden.

8.4.3 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

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

den Freiflächen. Die nicht vollversiegelten und überbauten Flächen sind durch Aufschüttungen als geschotterter Stellplatz gestaltet. Restflächen tragen ruderales 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.

8.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Für das Bearbeitungsgebiet sind nach dem DEUTSCHEN WETTERDIENST POTSDAM 1992 (agrar-meteorologischer 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).

8.4.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Das Gebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Rathenow in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtkanal. Nur ein geringer Teil der Flächen sind nach dem Abriss des Schulgebäudes bebaut. Die übrigen Flächen sind eine typische innerstädtische Brache. Mit der Bebauung und der Freiflächengestaltung kann das Bearbeitungsgebiet harmonisch in das Stadtbild eingefügt werden.

8.4.6 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 mehrere Baudenkmäler, z.B. Ziegelmeisterhaus, Jederitzer Straße, Haesler-Bauten.

8.5 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.

8.6 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 (Abriss des Schulgebäudes und vollständiger Rückbau der Parkplätze) und Flächensanierungen sowie Pflanzmaßnahmen am Standort selbst ausgeglichen werden.

8.7 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 geschlossenen 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 Gewässer werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.

8.8 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 den Verlust von Bäumen und 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. 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.

8.9 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 größeren 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 geschaffen werden.

8.10 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 Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Bebauung und beabsichtigte Nutzung kann die Erholungseignung des Gebietes nicht beeinträchtigt werden.

8.11 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Durch die geplanten Bauungen können Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen hervorgerufen werden.

8.12 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 Vorhabensstandort 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.

8.13 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.

8.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Gemeinde ist es, auf den im Zentrum der Stadt gelegenen und in weiten Teilen brach liegenden Flächen eine neue Bebauung zu etablieren. Die Flächen sollen zur Ergänzung des Gebäudebestandes mit neuer Wohnbebauung ergänzt. Eine neue Straße wird zur Erschließung des Gebietes errichtet. Teile der Planungen sind bereits aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwicklungsfähig, durch die veränderten Rahmenbedingungen insbesondere dem nicht erfolgten Abriss der Turnhalle muss die Planung angepasst werden. Dafür ist die Änderung des B-Planes zwingend erforderlich.

Durch die Änderung 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. 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 des Schulgebäudes, 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 zu einer Aufwertung der Flächen innerhalb des Stadtzentrums aus städtebaulicher Sicht. Mit der Flächenneugestaltung im Zusammenhang mit den Begrünungsmaßnahmen können neue innerstädtische Habitatstrukturen für siedlungsbewohnende Tierarten geschaffen werden.

Zur Planung bestehen im Gemeindegebiet keine Alternativlösungen oder Standorte zur Verwirklichung der gewünschten Entwicklungsziele. Mit der Umsetzung der Planungen wird ein Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen geleistet, da auf die bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter und vorgeprägter Flächen verzichtet werden kann. Die dargestellte Nullvariante ist für die Gemeinde kein ernsthafter Lösungsansatz.

9 Verfahrensverlauf

In der nachfolgenden Tabelle wird der Verfahrensverlauf zur Aufstellung des B-Planes als zusammenfassende Kurzübersicht wiedergegeben³.

Verfahren zur 1. Auslegung	
Aufstellungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde	
Landesplanerische Stellungnahme	
frühzeitige Bürgerbeteiligung / frühzeitige Behördenbeteiligung	
Planentwurf mit Erläuterungen und Festsetzungen	
Grünordnungsplan	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch SVV	
ortsübliche Bekanntmachung	
öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Planentwurf und Begründung	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB Abstimmung mit den Nachbargemeinden 1. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde 2. Beteiligung des Liegenschaftskatasters	
Abwägungsbeschluss und Erklärung über Ausschließungsgründe	
Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
Vorlage zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	
Genehmigung mit Auflagen und Maßgaben	
Beitriffsbeschluss	
öffentliche Bekanntgabe der Genehmigung / Inkrafttreten	
Anzeige bei der unteren und höheren Verwaltungsbehörde mit Übersendung einer Verfahrensakte	

³ Die Daten werden im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und sukzessive vervollständigt.

10 Fotodokumentation

Die nachfolgenden Abbildungen geben den derzeitigen Charakter des Plangebietes wieder.



Abbildung: Ein Blick in die Jederitzer Straße, die vorhandene Bebauung im Nordwesten des Plangebietes als Rest der historischen Bebauung und als Maßstab für künftige Entwicklungen.

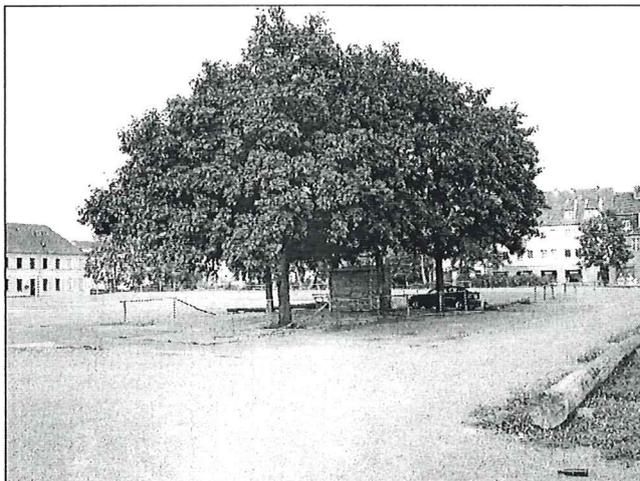


Abbildung: Derzeit werden die berühmten Flächen als Parkplatz für die Besucher der Landesgartenschau genutzt. Im Zentrum der Flächen prägt eine Gruppe aus Blutahorn den Raum.

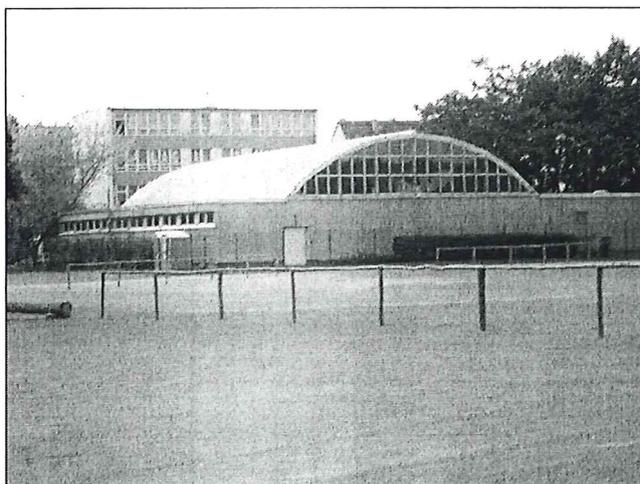


Abbildung: Die Turnhalle ist ein gesichtsloser Zweckbau, der das Plangebiet im Osten deutlich überprägt.

11 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. 2 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. BBI S. 210), geändert durch das Gesetz vom 9. Oktober 2003 (GVBl. BBI S. 273)

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)

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 5. September 2001, BGBl. I S. 2350, geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15. Dezember 2001, BGBl. I S. 3762

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