

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
1.2 Ziel und Zweck der Planung	3
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4 Planunterlage	6
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Regional- und Landesplanung	7
2.1.1 Landesentwicklungsplan	7
2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan	8
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept	8
3. Ausgangssituation	11
3.1 Bebauung und Nutzung	11
3.2 Erschließung	13
3.2.1 Verkehrserschließung	13
3.2.2 Ver- und Entsorgung	13
3.3 Landschaftsökologische Situation.....	14
3.4 Immissionsschutz	15
4. Planungskonzept Erklärungen und Begründungen der Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche	19
5. Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan	20
Quellennachweis	22
Anlage 1	
Textliche Festsetzungen	23

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 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 4 des Gesetzes vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 3018) 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. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I, S. 172) aufgestellt.**

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird als einfaches Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Damit ist ausgeschlossen, dass ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstellt wird.

Übersicht über den Ablauf der Planung

1. Aufstellungsbeschluss	16.07.2008
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	06.01.2009
3. Plananzeige an die gemeinsame Landesplanung	29.08.2008
4. Mitteilung der Landesplanung	02.10.2008
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	06.01.2009
6. Abwägung der Stellungnahmen	29.04.2009
7. Auslegungsbeschluss	29.04.2009
8. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.05.2009 23.06.2009
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	04.05.2009 05.06.2009
10. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	04.05.2009
11. verkürzte Auslegung	
12. verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
12. Abwägung der Stellungnahmen	
13. Satzungsbeschluss	

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Der Stadt Rathenow kommt aufgrund von Zielen der Landesplanung sowie Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien zu steuern und Standortentwicklungen zu verhindern, die mit der gesamtstädtischen Entwicklung unvereinbar sind.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat in ihrer Sitzung am 16.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert aus der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rathenow vom Dez. 2007

Somit ist der Bebauungsplan ein Teil des Gesamtkonzeptes mit dem Ziel:

- Sicherung der Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches (zentraler Versorgungsbereich)
- Vermeidung negativer Auswirkungen auf die innerstädtischen Geschäftsstrukturen und Nahversorgung
- Steuerung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Größenbeschränkung der Verkaufsflächen
- Erhalt der Urbanität

Durch die Folge des Strukturwandels seit 1990 in den neuen Bundesländern im Bereich des Einzelhandels, wuchsen die Verkaufsflächen in den dezentralen und solitären Standorten an, während der Einzelhandel in den Innenstädten kontinuierlich an Bedeutung verloren hat. Die Etablierung rein autoorientierter Standorte wurde auch durch die erhöhte Mobilität der Bevölkerung ermöglicht.

In Rathenow entstanden zwei dezentral gelegene Einzelhandelsverdichtungen, einmal im Süden der Stadt Rathenow mit dem großflächigen Einzelhandelszentrum an der Milower Landstraße und einmal im westlichen Teil der Stadt mit dem großflächigen Einzelhandelszentrum am Schwedendamm.

Das Einkaufszentrum am Schwedendamm wurde gemäß § 34 BauGB errichtet. Für die Umgriffsfläche der Milower Landstraße – Gustav-Freytag-Straße wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der bis zur Genehmigung mit Maßgaben geführt wurde. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte nicht.

Es gab keine Beschränkungen hinsichtlich Warengruppen oder Sortimentsauswahl, sodass sich mit den Errichtungen von Einkaufszentren eine Konzentrationstendenz im Einzelhandel vollzog, die zu einer Schwächung des Einzelhandels und größtenteils zur Uniformität (Einförmigkeit) des Betriebs- und Warenangebotes führte.

Der Bedeutungsverlust der Innenstadt wurde weiterhin, durch die erhöhte Leerstands- und auch durch die Fluktuation verstärkt.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Rathenow die Verträglichkeit des Einzelhandels zwischen der Innenstadt und den dezentralen Einkaufseinrichtungen sicherstellen. Es werden Festsetzungen über die zulässige Verkaufsfläche nach Sortimenten sowie über die Art der baulichen Nutzung getroffen.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Rathenow liegt im Landkreis Havelland. Rathenow hat 26.129 Einwohner und ist Sitz der Kreisverwaltung. Die Entfernung zu Berlin – Mitte beträgt ca. 70 km.

Das Gebiet befindet sich im westlichen Teil der Stadt Rathenow zwischen Havel und Havelkanal (Hauptschleuse). Die Entfernung von der Stadtmitte bis zum Einkaufszentrum am Schwedendamm beträgt 1,3 km und ist fußläufig in 15 min. zu erreichen.



Das Plangebiet nimmt eine Flächen von 39.737 m² ein.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Westen an den Weidenweg, im Norden an das Naturschutzgebiet Untere Havel Nord, im Osten an die Musikschule und das Freizeitzentrum und im Süden an den Optikpark (am Schwedendamm)

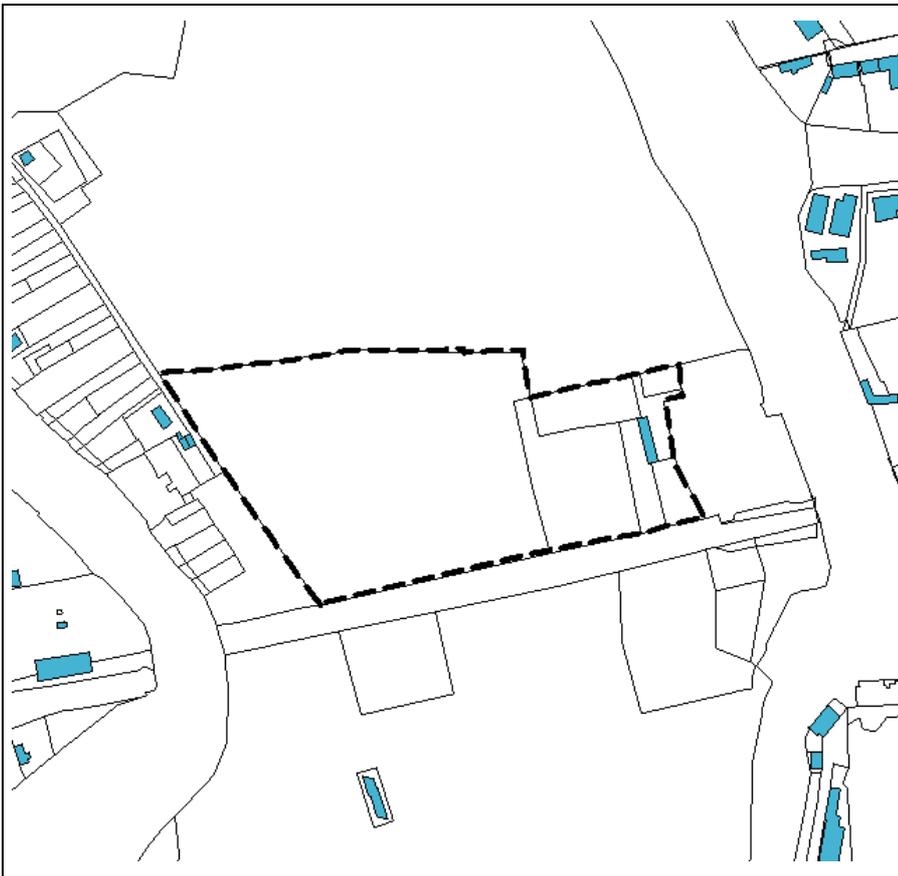
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke der Flur 8, Gemarkung Rathenow:

20/52; 21/7; 21/6; 21/8; 142; 143; 22/2

Die Geländehöhe liegt im westlichen Teil des Geltungsbereiches bei ca. 30,3 üNN und im östlichen Teil des Geltungsbereiches bei 28,6 üNN.

1.4 Planunterlagen

Planungsgrundlage für den Bebauungsplan ist die automatische Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. 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

Zur Erstellung von Bauleitplänen ist der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) von großer Bedeutung. Er entspricht der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin – Brandenburg und dient dem Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und Landesrechtes. Durch den LEP B – B, der im März 2009 rechtskräftig wurde, werden unter anderem abgelöst:

- Der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEP GR)
- § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramm (LEPro) von 2003

Der LEP B – B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Im Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg ist bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf Ebene der Bauleitplanung zu beachten und zu berücksichtigen insbesondere:

Ziel des LEP B - B

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich „...“: nur in zentralen Orten zulässig.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen.

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den oben genannten stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentralrelevante Sortimente nicht erhöht wird.

Grundsätze des LEP B –B

Innerhalb zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden.

Vorhaben oder genehmigte großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb städtischer Kernbereiche können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird.

Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend in zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb städtischer Kernbereiche dienen überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 2500 m² sowie in den Mittelzentren 2500 m² nicht überschreiten und auf mind. 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan

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.

2.1.3 Flächennutzungsplan

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 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt worden.

2.1.4 Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rathenow

Vor dem Hintergrund der Bestrebungen der Stadt Rathenow, die innerstädtische Funktion zu erhalten bzw. auszubauen sowie den modernen Erfordernissen gerecht zu werden und den Charakter als Mittelzentrum durch Wiederbelebung und

Entwicklung der Handels- und Dienstleistungsfunktion neu zu prägen, wurde die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben.

Die wesentliche Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes war die Angebots- und Nachfragestrukturen der Wirtschaftsgruppe zu analysieren und die realen Entwicklungsperspektiven bis zum Jahr 2015 aufzuzeigen.

Es wurden Grundlagendaten des Einzelhandels der Stadt Rathenow erhoben, die es ermöglichten folgende Aussagen zu treffen:

- Prognose der Kaufkraft für die Jahre 2006 und 2015
- Prognose der Umsatzleistung bis 2015
- Stärken und Schwächenprofil des Einzelhandelsstandortes
- Prognose des wirtschaftlich tragfähigen und städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenbedarfes bis zum Jahr 2015
- Identifikation und Definition „Zentraler Versorgungsbereiche / Ausarbeitung einer Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Waren
- Erststellen eines Handelskataloges mit Empfehlungen zur Attraktivierung des Einkaufsortes und seiner zentralen Versorgungsbereiche

Laut Aussage des Einkaufskonzeptes besitzen die autokundenorientierten Standorte 56 % der Verkaufsfläche in Rathenow. Das entspricht eine Verkaufsfläche von 33.390 m². Ein Großteil der Verkaufsfläche entfällt auf die Einzelhandelsagglomeration an die Sondergebiete für Einzelhandel an der Milower Landstraße/Gustav-Freytag-Straße und Schwedendamm. Bei dem Hauptgeschäftsbereich Innenstadt liegt der Verkaufsanteil bei 17 %. Das entspricht ca. 10.260 m². Damit ist für den innerstädtischen Einzelhandel in Rathenow quantitativ nur eine nachrangige Position zu konstatieren. Die Streu und Nebenanlagen nehmen 22 % der Gesamtverkaufsfläche in Rathenow ein.

Mit 59.340 m² Verkaufsfläche hat die Stadt Rathenow im Vergleich zu anderen Kommunen einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenanteil pro Einwohner. Es ist aber zu beachten, dass die Stadt Rathenow zahlreiche Versorgungsaufgaben für den ländlichen Raum übernimmt.

Auf Basis einer Modellrechnung ergibt sich ein Verkaufsflächenzusatzbedarf zwischen 975 m² und 55 m². Nur in ausgewählten Branchen ist somit aus wirtschaftlicher Sicht eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit gegeben. In mehreren Warengruppen ist andererseits ein Verkaufsflächenüberbesatz erkennbar, der zu Abschmelzungen im Geschäftsbesatz führen kann.

Das Einzelhandelskonzept gibt folgende *zentrenrelevante Sortimente* mit Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ an:

- *Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren*
- *Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren*
- *Blumen, zoologischer Bedarf*
- *Papier- und Schreibwaren, Büroartikel*
- *Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto*
- *Spielwaren, Bastelmaterial*
- *Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien*
- *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires*
- *Sportbekleidung und- schuhe, kleinvolumige Sportartikel*
- *Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation, Elektrogroßgeräte*
- *Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik*
- *Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware*
- *Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör*
- *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/Kunst*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren*
- *Optische Waren, Hörgeräte*
- *Uhren; Schmuck*
- *Fahrräder*

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Warengruppen, die innerhalb des Stadtgebietes ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollten.

Am 21.05.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“ beschlossen. Der oben genannte Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Berliner Straße sowie Bereiche mit verdichtetem Geschäftsbesatz entlang der Fehrbelliner Straße, der Mittelstraße und der Goethestraße. Zusätzlich wurde das Areal des Plus Lebensmitteldiscounters an der Brandenburger Straße sowie der Parkplatz und die Geschäftsgebäude an der Steinstraße berücksichtigt.

3. Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Im Westen grenzt das Einkaufshandelszentrum an das bestehende Wohngebiet am Weidenweg an. Geprägt ist das Wohngebiet durch freistehende Einzelhäuser. Die Entfernungen zwischen der nächsten Wohnbebauung zum Einzelhandelszentrum betragen 40 m bis 400 m. Durch die Anlieferungsstraße wird der Gebäudekomplex des Einzelhandelszentrum vom angrenzenden Naturschutzgebiet „Untere Havel Nord“ das gleichzeitig als FFH-Gebiet ausgewiesen wird, getrennt. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Jugend -und Kulturzentrum der Stadt Rathenow. Hinter der stark frequentierten Bunderstraße 188 grenzt im Süden der Optikpark sowie einige Sportanlagen an.

Das großflächige Einzelhandelszentrum am Schwedendamm wurden im Jahre 1991 als eingeschossige Bauwerke errichtet. Die Dachkonstruktionen sind Pultdächer oder Satteldächer (Gartencenter). Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsagglomerationen die eine Gesamtverkaufsfläche von **10550 m²** einnehmen. Damit ist es das zweitgrößte Einzelhandelszentrum der Stadt Rathenow.



östlicher Teil (Flurstück 21/7)



Eingang Gartencenter und Supermarkt



westlicher Teil (Flurstück 20/52)



Gartencenter



nördlicher Teil (M&M Team)

Die folgende Tabelle stellt die Bestandsdaten des Jahres 2008 dar.

Branchensystematik	Verkaufsfläche (m²)
Nahrungs- und Genussmittel	2710
Bekleidung, gem. Sortimente	630
Buchhandlung, Zeitschriften	25
Sonstiger Einzelhandel	5860
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	
Blumen und Pflanzen	55
Gesundheit, Körperpflege	290
Hausrat, Einrichtungen, Möbel	980

Im Geltungsbereich befinden sich noch Dienstleistungsunternehmen in Form von einem Friseursalon und einem Reisebüro.

Die leerstehende Verkaufsfläche des ehemaligen Discounters im Sondergebiet 2 (geschlossen am 31.08.2008) wurde durch ein Möbelgeschäft neu belegt. Somit ist die Verkaufsfläche von nicht zentrenrelevanten Sortimenten um 400 m² gestiegen.

Wie bereits unter Pkt. 1.2 dargestellt, enthält das bestehende Sondergebiet Einzelhandelszentrum keine einschränkenden zentrenrelevanten Einzelhandelsfestsetzungen. In der Branchensystematik Nahrungs- und Genussmittel sind zentrenrelevante Randsortimente von ca. 440 m² Verkaufsfläche anzufinden. Das entspricht 16 % der Gesamtverkaufsfläche.

Folgende zentrenrelevante Sortimente sind im Geltungsbereich des Sondergebietes Schwedendamm vertreten:

- Nahrungs,- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Sanitärwaren
- Blumen
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Oberbekleidung, Wäsche, Kurzwaren, sonstige Textilien
- Schuhe und Accessoires
- Heimtextilien, Bettwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik und Geschenkartikel

3.2. Erschließung

3.2.1 Verkehrserschließung

Vom Schwedendamm (Bundesstraße 188) aus wird das Einkaufszentrum erschlossen. Ampelregelungen sowie Linksabbiegespuren sichern eine reibungslose Erschließung des Geländes. Die einzelnen Fachmärkte haben eine eigene Zu- und Abfahrt.

Der Anlieferungsverkehr für die Fachmärkte befindet sich im östlichen rückwärtigen Bereich. Im nördlichen rückwärtigen Bereich ist die Anlieferung von dem Verbrauchermarkt sowie vom Baumarkt angeordnet. Die LkW-Standplätze liegen außerhalb der PkW - Zu -und Abfahrten.

Die Ladeneingänge der Fachmärkte und der Dienstleistungsbereiche liegen unmittelbar im Anschluss an die bestehenden Parkplätze.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung – Abwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserversorgung des Plangebietes ist durch den Wasser- und Abwasserverband Rathenow abgesichert. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung sind an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Energieversorgung:

Energieversorgung ist gesichert.

Müllentsorgung:

Die Müllentsorgung ist durch die Havelländische Abfallwirtschaft gesichert. Die Erschließung ist für den üblichen Müllversorgungsverkehr ausgelegt.

3.3 Landschaftsökologische Situation

Boden

Das Gelände ist von Aufschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeit bedeckt. Natürliche Bodenverhältnisse sind größtenteils nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt.

Wasser

Im Untersuchungsgebiet ist mit einem Grundwasserflurabstand ≤ 2 m zu rechnen. Das Grundwasser steht im gesamten Untersuchungsraum entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse und in Abhängigkeit von Wasserführung der Havel sehr oberflächennah an.

Klima

Großräumige klimatische Betrachtungen ordnen das Klima Brandenburgs einem Übergangsklima zwischen maritim geprägten und mehr kontinental geprägten Klima zu. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 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 mittleren Monatssummen der Niederschläge betragen 560 mm/a. Der Monat der geringsten Niederschläge ist der Februar (ca. 33 mm). Die höchsten Niederschläge fallen im Juni (ca. 68 mm).

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenstadtlage mit der für die Standorte des Einzelhandels typischen Ausprägung. Durch die großflächig angelegten Parkplatanlagen sind weite Teile des Plangebietes frei von Vegetation. Nur einzelne Baumgruppen angrenzend an das Naturschutzgebiet „Unsere Havel Nord“ tragen zur Strukturierung des Gebietes bei. Bei den Baumgruppen handelt es sich um Robinie, Weide, Esche, Eschenarhorn, Spitzahorn und Pappeln.

In diesem Bereich ist mit siedlungstypischen Tierarten zu rechnen. Geschützte, seltene oder bestandsbedrohte Tierarten sind nicht bekannt. Einzelne Bäume im Plangebiet sind erhaltenswert.

Schutzgebiete

Nördlich vom Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Untere Havel Nord“ (Verordnung vom 28.05.2004, in Kraft getreten mit erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil

II, Nr. 15 vom 24.06.2004 am 01. Juli 2004). Das NSG „Untere Havel Nord“ wurde des Weiteren von der Landesregierung als FFH-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) sowie als EG-Vogelschutzgebiet (SPA) gemäß Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02.04.1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG-Vogelschutzrichtlinie) gemeldet.

Der direkt an das Plangebiet angrenzende ca.15 m breite Gehölzstreifen ist gemäß § 32 BbgNatSchG (aufgelassenes Grasland feuchter Standorte mit gehölzbegleitender Vegetation bzw. spontanem Gehölzaufwuchs) ein geschütztes Biotop und nimmt gegenüber dem NSG eine Schutzfunktion ein.

Die untere Havelniederung ist ein für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutendes Areal. Aufgrund der Seltenheit und Ausprägung dieses Landschaftsraumes blieb hier eine Artenkombination erhalten, die einzigartig ist.

Auf die jeweiligen Schutzgebiete sind keine negativen Auswirkungen durch die Ausweisung des Plangebiets und deren Festsetzungen zu verzeichnen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer geschützten Trinkwasserschutzzone.

3.4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet sind nach dem heutigen Kenntnisstand, durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit keinen erhöhten Lärmbelastigungen zu rechnen. Die stationären Lärmquellen wie Kälte-, Lüftungs- und Heizungsaggregaten sowie Containerstellplätze und Rampen befinden sich auf der zum Naturschutzgebiet zugewandten Seite. Die Papp- und Papierpressen werden zu den üblichen Geschäftszeiten in der Zeit von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr in Ausnahmefällen bis 20.00 Uhr benutzt. Durch den in einer Richtung angelegten Anliefer- sowie Entsorgungsverkehr ist eine Lärmbelastigung des angrenzenden Wohngebietes nicht gegeben. Das am nächsten gelegene Wohnhaus zum Einzelhandelszentrum befindet sich in einer Entfernung vonm. Die notwendigen Stellplätze des Einzelhandelszentrum sind so angelegt worden, dass die Immissionen größtenteils in Richtung der Bundesstraße 188 abgegeben werden.

Eine Nutzungsänderung von Einkauf zu einer gewerblichen Nutzung mit einer höheren Lärmbelastigung für das angrenzende Wohngebiet ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird bei Neuerrichtungen, Sortimentenwechsel der § 34 BauGB in Anwendung kommen. Als Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB gilt in erster Linie das Gebot des Einfügens sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Gegenseitige Rücksichtnahme ist immer eine Interessenabwägung der beiderseitigen Belange. Dabei wird auf dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit abgestimmt.

Zum jetzigen Zeitpunkt haben alle vorhandenen Nutzungen im „Einzelhandelszentrum Schwedendamm“ Bestandsschutz.

4. Planungskonzept

Begründung der Festsetzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum/großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO soll ermöglicht werden, eine der grundlegenden Voraussetzungen zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches voranzutreiben. Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des § 9 (BauGB) i.V.m § 11 BauNVO Festsetzungen über die zulässigen Arten baulicher Nutzung. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes bieten in Verbindung mit § 34 BauGB eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die innerstädtische Entwicklung.

Eine Verkaufsflächenerweiterung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Durch die textlichen Festsetzungen mit einer Verkaufsflächenbeschränkungen sowie der zeichnerischen Festsetzung des Baufeldes wirkt der Bebauungsplan einer negativen versorgungsstrukturellen Entwicklung entgegen. Die derzeitige Belegung mit den entsprechenden Sortimenten genießen Bestandschutz. Vorhaben, die vor Inkrafttreten eines Bebauungsplanes genehmigt worden sind, werden von dem Bebauungsplan nicht tangiert und sind deswegen gegen eine entschädigungslose Beseitigungsanordnung geschützt.

Ziel der textlichen Festsetzungen ist die gezielte Steuerung der zentrenrelevanten sowie der **nicht zentrenrelevanten** Sortimente und ihre dazugehörigen Randsortimente. Die Art der baulichen Nutzung wurde in den textlichen Festsetzungen unter dem Pkt 1.1. festgesetzt. Mit der Konkretisierung der angebotenen Warensortimente ist eine missbräuliche Umnutzung nach der gängigen Rechtsprechung ausgeschlossen.

Im Sondergebiet 1 (SO1) ist die textliche Festsetzung so formuliert worden, dass die vorhandenen Sortimente eines Baumarktes für die Zukunft weiterhin Bestand haben. Eine Belegung mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich besteht in Zukunft nicht.

Das Planungsziel für das Sondergebiet 2 (SO 2) ist die Bestandssicherung des Lebensmittel- und Genussmittelbereiches sowie der vorhandenen kleineren Shops. Durch die textlichen Festsetzungen Pkt 1.2 sind für das SO 2 weitere 455 m² und für das SO 3 1.300 m² nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Eine genaue Zuordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente in den textlichen Festsetzungen

ist aus Gründen des vielfältigen Angebots nicht vorgenommen worden. Es soll dem einzelnen Investor die Möglichkeit eingeräumt werden, seine individuellen Vorstellungen zu entwickeln.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind beispielsweise

- Autozubehör- und Reifenhandel
- Möbelhaus und Möbelmärkte, Handel mit Büromöbeln
- Handel mit Sanitärartikeln, Installationsbedarf, Fliesen
- Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Gartenbedarfsartikeln
- Handel mit Werkzeugen und Maschinen
- Bau- und Heimwerkermärkte, Baustoffhandel mit Türen, Fenstern und Bauelementen
- Einzelhandel mit Teppichboden, Farben, Tapeten und Lacken

Mit der nachfolgenden Tabelle ist eine Orientierung der Verkaufsflächen im Bestand und in der Planung gegeben.

Branchensystematik	Verkaufsfläche im Bestand		Verkaufsfläche in der Planung	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Bau-, Heimwerker,- Gartenbedarf	5860 m ²	Festsetzung 1.1.1(Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf)	5860 m ²
	Hausrat, Möbel	980 m ²	Festsetzung 1.1.2	455 m ²
			Festsetzung 1.1.3	1300 m ²
		6840 m²		7615 m²
Zentrenrelevante Sortimente	Nahrungsmittel	2710 m ²	Festsetzung 1.1.2 (Nahrungsmittel)	2650 m ²
	Bekleidung	630 m ²	Festsetzung 1.1.3	200 m ²
	Buchhandlung, Zeitungen	25 m ²	Festsetzung 1.2	85 m ²
	Blumen, Pflanzen	55 m ²		
	Gesundheit, Körperpflege	290 m ²		
	3710 m²		2935 m²	
	10550 m²		10550 m²	

Mit der textlichen Festsetzung 1.2 wurden die Shop`s, wie Bäcker, Metzger und Tabak/Lotto mit einer Verkaufsfläche von max. 30 m² festgesetzt. Das entspricht der jetzigen Verkaufsfläche der einzelnen Shop`s. Dienstleister, wie zum Beispiel Reisebüro, Schuster/Schlüsseldienst ect. sind zulässig. Insgesamt soll die Fläche nicht 240 m² überschreiten. Die Shops und die Dienstleister haben im Bezug auf das Einzelhandelszentrum eine untergeordnete Rolle.

Das Sondergebiet 1 und 2 (SO 1 und SO 2) hat im Gegensatz zu den Sondergebieten 3 und 4 (So 3 und SO 4) prozentual größere Lager, Sanitär und Verwaltungsräume.

Der Bebauungsplan begrenzt die Randsortimente jedes Fachmarktes auf 5 % auf der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche. Würden 10 % zugelassen werden, ergäbe die Summe der Verkaufsfläche für die Randsortimente eine Größenordnung, die den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rathenow beeinträchtigen würde. Die zentrenrelevanten Randsortimente in ihrer Summe würde eine deutliche Wirkung auf den zentralen Versorgungsbereich entfalten. Die generelle Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche ist deshalb zu hoch.

Die Zentrenrelevanz der Sortimente bestimmt sich dabei nach der Sortimentenliste des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Rathenow.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung einer baulicher Anlage
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung des Sortimentes
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der Baufelder sind durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder wurden so dargestellt, dass sich die bereits vorhandenen Baukörper innerhalb der Baufelder befinden.

5. Hinweise zur Durchführung zum Bebauungsplan

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Zentraldienst der Polizei

Bei Ausführungen von Erdarbeiten ist 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.

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

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.

Naturschutz- und Landschaftspflege

Der Schutz der Bäume regelt sich nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (veröffentlicht im GVBl. II/04 Nr. 21 vom 29.07.2004 S. 553). Bäume mit einem Schutzstatus gemäß der Verordnung sind grundsätzlich zu erhalten und vor Beseitigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiches zu schützen. Der Wurzelbereich umfasst die Bodenfläche unter der Krone des jeweiligen Baumes (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten.

Schutzwerte Bäume können dann beseitigt werden, wenn eine unmittelbar drohende Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert betroffen sind. Für die Maßnahme der Beseitigung ist eine Anzeige bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Gasversorgung:

Planunterlagen des Erdgasversorgers liegen der Stadtverwaltung vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder (Mai 2009). Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

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)
- Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow,
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Rathenow (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH GMA), Erfurt –Dezember 2007
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B – B)**
- Landschaftsplan der Stadt Rathenow (GfU – Februar 2008)
- **Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV)**

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

Die Sondergebiete 1 bis 4 dienen der rechtlichen Absicherung eines Einzelhandelszentrums.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Innerhalb des festgelegten Sondergebiet 1 (SO 1) ist zulässig:

- Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich eines Gartencenters mit einer Verkaufsfläche bis zu 5860 m².

1.1.2 Innerhalb des festgelegten Sondergebiet 2 (SO 2) sind zulässig:

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbrauchermarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 2.650 m² ausschließlich nachstehenden Sortimenten unter Einbeziehung der festgesetzten Verkaufsfläche

⇒ Nahrungs- und Genussmittel 2.450 m²

⇒ Haushaltswaren 200 m²

- nicht zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 455 m²

1.1.3 Innerhalb des festgelegten Sondergebietes 3 (SO 3) sind zulässig:

- nicht zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 1300 m²

1.1.3 Innerhalb des festgelegten Sondergebietes 4 (SO4) ist zulässig:

- Fachgeschäft für Textilien mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 m².

1.1.4 In den Sondergebieten 1 bis 4 sind Gaststätten oder Ausflugslokale zulässig.

1.2 Die Verkaufsflächen *der Bereiche außerhalb der Kassenzonen* für Shops und Dienstleistung im Sondergebiet 2 (SO 2) dürfen insgesamt 240 m² nicht überschreiten. Hier sind zentrenrelevante Sortimente zulässig, die jedoch nicht mehr als 30 m² pro Sortiment.

1.3 Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche zum Kernsortiment der Sondergebiete 2 bis 4 (SO 2 –SO 4) sind auf einer Fläche von max. 5 % der Verkauf von folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente zulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
- Spielwaren/Bastelmaterial
- Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel
- Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen und Zubehör

- Sportbekleidung- und Schuhe/kleinvolumige Sportartikel
- Oberbekleidung/Wäsche/Wolle/Kurzwaren/Stoffe sonstige Textilien

1.4 Im Rahmen der Gesamtverkaufsfläche zum Kernsortiment des Sondergebietes 1 (SO 1) ist auf einer Fläche von max. 5 % der vom folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortiment zulässig:

- Bastelmaterial/Spielwaren
- Heimtextilien/Bettwaren/Gardienen und Zubehör
- Papier- und Schreibwaren/Büromaterien