

Stadt Rathenow
Landkreis Rathenow

Begründung
zum
Bebauungsplan Rathenow-Süd
"Grünauer-Fenn"

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1. Lage und Abgrenzung des Gebietes	3
2. Anlaß und Ziel der Planung	3
3. Lage im Raum und übergeordnete Planungen	3
4. Vorhandene Nutzungen	4
5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft	5
5.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der näheren Umgebung	5
5.2 Böden	6
5.3 Grundwasser	6
5.4 Potentielle natürliche Vegetation	6
5.5 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes	8
5.6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	9
5.7 Eingriffsregelung	9
5.8 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung	10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6.1 Verkehrliche Erschließung	14
6.2 Ruhender Verkehr	16
6.3 Fußgänger und Radfahrer	16
6.4 Schienenverkehr	16
6.5 Wasserwirtschaftliche Erschließung	16
6.6 Abwasserbeseitigung	17
6.7 Löschwasserversorgung	17
6.8 Beseitigung der festen Abfallstoffe	18
6.9 Energieversorgung	18
6.10 Gasversorgung	18
7. Bauliche und sonstige Nutzung	18
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Gestalterische Festsetzungen	21
8. Planungsstatistik	21
9. Planverwirklichung und Kosten	22
10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22
11. Beteiligung der Bürger	23
12. Verfahrensvermerk	23

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet im südlichen Teil der Stadt Rathenow. Es liegt westlich der Bundesstraße 102 (die Verbindung zwischen Brandenburg und Rathenow), nördlich wird es durch die Straße Knüppeldamm begrenzt und im Süden schließt das Gebiet mit der vorhandenen Kleinsiedlung "Am Stadtgut" ab. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Der wirtschaftliche Umstrukturierungsprozeß in dem neuen Bundesland Brandenburg erfordert dringend die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen. Sowohl für die Gründung neuer Betriebe als auch für die Umsiedlung vorhandener Betriebe aus innerstädtischen Gemengelagen, die dort keine Entwicklungsperspektiven haben, ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen unumgänglich. Die zu erwartende Investitionsförderung durch die Bundesregierung als auch das in Rathenow vorhandene Facharbeiterpotential aus dem Bereich der optisch-feinmechanischen Industrie können schon kurzfristig zu einem steigenden Gewerbeflächenbedarf führen. Um das Ziel Schaffung von Arbeitsplätzen nicht zu gefährden sind demnach möglichst schnell solche Flächen bereitzustellen.

Trotz und auch gerade wegen der großen Eile und Dringlichkeit sind die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung, insbesondere der Schutz einer menschenwürdigen Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und des sparsamen Umgangs mit dem Boden dabei besonders zu berücksichtigen.'

3. Lage im Raum und übergeordnete Planungen

Die Siedlungsfläche von Rathenow wird im Osten durch Landschaftsschutzgebiete und Wald und im Westen durch ebenfalls schützenswerte Bereiche der Havelniederung umgeben. Eine der wenigen größeren Erweiterungsmöglichkeiten befindet sich im Süden der Stadt. Die vorhandenen Flächennutzungskonzeptionen für das Stadtgebiet gehen von einem etwa 126 ha großen gewerblichen Bereich zwischen Rathenow und Premnitz aus. Dazu kommt

das ARADO-Gelände mit etwa 50 ha, das zur Zeit von der Roten Armee genutzt, vermutlich jedoch noch dieses Jahr aufgegeben wird.

Aufgrund fehlender gesetzgeberischer Vorgaben existieren derzeit noch keine festgeschriebenen, konkrete, landesplanerischen Ziele. Die Erfordernisse, die sich aus den Grundsätzen der Raumordnung ergeben, sind jedoch gleichwohl in den Abwägungsprozeß einzustellen und, soweit sie konkretisierbar sind, zu berücksichtigen. In Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet das: Sicherung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Rathenow, Berücksichtigung der bedeutenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete in diesem Bereich und mit hoher Wahrscheinlichkeit, Erhaltung der Straßen- und Schienenverbindung Rathenow – Brandenburg und Sicherung ihrer Ausbaufähigkeit.

4. Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet wird über die Hälfte der Fläche derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Süden befindet sich die Siedlung "Am Stadtgut". Die Parzellen, die in einer geraden Linie aufgereiht sind, sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Im nordöstlichen Bereich des Gebietes liegt ein ausgedehntes Feuchtgebiet, das bereits unter Naturschutz gestellt wurde.

Eigentümer der geplanten Gewerbeflächen ist die Stadt. Die Wohnbaufläche des Kleinsiedlungsgebietes befindet sich in privatem Eigentum.

Umgebung: Die Lage des geplanten Gewerbegebietes an der B 102, welche neben der Bahnlinie nach Brandenburg direkt westlich anschließt, macht es für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet, da die Stadt dadurch von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung am wenigsten betroffen sein wird. Wie bereits erwähnt, befindet sich südlich hinter der Siedlung "Am Stadtgut" das ehemalige ARADO-Gelände. Es stellt für eine gewerbliche Nutzung ein zusätzliches Flächenpotential von etwa 50 ha dar.

Östlich schließt sich an das Plangebiet eine forstwirtschaftliche Fläche an. Hier stehen in direkter Nachbarschaft die ehemaligen Produktions- und Lagerflächen eines großen forstwirtschaftlichen Betriebs. Von der ursprünglichen Nutzung sind nur noch einige Wohnhäuser, darunter auch ein Mehrfamilien-

haus, erhalten. Neu hat sich hier ein Prüfbetrieb für Kraftfahrzeuge niedergelassen.

Nördlich befinden sich Nadelwaldschonungen und an der B102 ein Gewerbebetrieb. Die Wohnsiedlung Rheinstraße, die zur Zeit den geschlossenen Siedlungsrand der Stadt bildet, befindet sich nördlich in einer Entfernung von etwa 220 Metern zum Plangebiet.

In das Gebiet stellt der Knüppeldamm im Norden mit einer höhengleichen Bahnüberquerung eine Zufahrt dar. Die Siedlung "Am Stadtgut" wird zusätzlich über eine Zufahrt zum Kasernengelände erschlossen.

5. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

5.1 Beschreibung des Planungsgebietes und der näheren Umgebung:

Das Planungsgebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Viele der Ackerparzellen liegen derzeit brach.

Besonders im Norden reichen forstwirtschaftliche Parzellen mit Nadelholzbeständen, besonders Kiefern (*Pinus sylvestris*) bis an das Planungsgebiet heran.

Östlich befindet sich die großflächige Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes, das über Wald- bzw. Forstparzellen mit dem Planungsgebiet verbunden ist.

Im Süden reicht eine Kleinsiedlung an das geplante Gewerbegebiet heran. Für das daran anschließende Gelände der Sowjetischen Armee ist ebenfalls eine Nutzung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Westlich grenzt an das Planungsgebiet das Urstromtal der Havel an und wird durch die B 102 und die Bahnlinie Rathenow/Brandenburg vom Planungsgebiet unterbrochen.

Auf dem relativ schmalen Korridor zwischen Haveltal im Westen und Landschaftsschutzgebiet im Osten dehnen sich die Siedlungsflächen von Rathenow im Norden und Mögeln im Süden jeweils in Richtung des Planungsgebietes aus.

Im Zentrum des Planungsgebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 'Grünauer Fenn', das aus einem verlandeten See mit ausgedehnter Röhricht- und Bruchwaldvegetation besteht.

5.2 Böden: Das Planungsgebiet liegt, naturräumlich gesehen, im 'Elbe-Havel-Urstromtal' im Bereich des 'Unteren Haveltales'.

Demzufolge treten in größeren Tiefen, meist größer als 10 m, eiszeitliche Talsande auf, teilweise mit Geschiebemergel überlagert. Im Verlandungsbe- reich der Havel treten auch humose Sande auf, sowie Flachmoortorf, Faul- schlamm- und Schlickbildungen, Aueton und andere.

Aus diesem geologischen Ausgangsmaterial ergeben sich für das Planungs- gebiet 'Grünauer Fenn' als Bodentypen Fein- und Mittelsande, die in größerer Tiefe gröber werden und dann teilweise kiesige Anteile aufweisen. In Tiefen von etwa 4,5 m wurden auch Ton, Tonschluff- und Geschiebemergelinlage- rungen festgestellt.

Im Bereich des verlandeten Sees (Naturschutzgebiet) wurde bis in ca. 1,8 m Tiefe Faulschlamm festgestellt.

5.3 Grundwasser: Das Planungsgebiet liegt im Grundwassereinflußbereich der Havel. Die Fließrichtung verläuft nach Norden.

Die höchsten Grundwasserstände liegen zwischen 28,2 und 28,8 m über NN. Die Geländehöhen liegen bei 29,0 bis 29,5 m über NN, so daß von einem Grundwasserstand von maximal 0,2 m, überwiegend jedoch zwischen 0,7 und 1,3 m unter Geländeoberkante ausgegangen werden kann.

5.4 Potentielle natürliche Vegetation: Das Planungsgebiet ist von der Nähe der Havel und der Lage im Urstrom der Havel geprägt.

Als potentielle natürliche Pflanzengesellschaften, die teilweise im Gebiet an- zutreffen sind, sind daher zu nennen:

1. Weiden-Faulbaum-Gebüsch
2. Schwarzerlenwald
3. Weiden-Auenwald der Weichholzaue
4. Bach-Eschenwald
5. Stieleichen-Birkenwald (*Quercus robur*-*Betula*)
6. Kontinentale Kiefernwald-Gesellschaft

(nach KNAPP, R., 1948: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Stuttgart).

Da diese Pflanzengesellschaften im Planungsgebiet eng miteinander verzahnt sind, werden die potentiell auftretenden Pflanzenarten zusammengefaßt auf- geführt:

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix triandra	Mandelweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus montana	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Picea abies	Fichte
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymerium	Geißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix viminalis	Korbweide

Salix purpurea	Purpurweide
Salix fragilis	Knackweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix incana	Uferweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

5.5 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes: Das Planungsgebiet ist teilweise intensiv genutzt durch die Landwirtschaft. Die Nutzflächen liegen derzeit brach.

Nördlich und östlich bestimmt die Forstwirtschaft die Nutzung.

Im Süden schließt sich Siedlung und Militärgebiet an, im Westen sind Verkehrsflächen und danach die überwiegend extensiv genutzte, naturnahe Talaue der Havel.

Im Süden und Norden schränken intensive Nutzungen, besonders Siedlung das Planungsgebiet ein und üben einen Siedlungsdruck aus.

In der West-Ost-Verbindung nimmt das Planungsgebiet eine Trittsteinfunktion zwischen dem Haveltal im Westen und dem ausgedehnten Landschaftsschutzgebiet im Osten ein (Biotopvernetzung).

Das Naturschutzgebiet 'Grünauer Fenn' im Zentrum des Planungsgebietes ist ein Feuchtgebiet mit Erlenbruchwald, Weidengebüsch und einem ausgedehnten Schilfröhricht (verlandeter See/Altarm).

Im Norden des Naturschutzgebietes begrenzt eine Ruderalfläche, teilweise mit Magerrasencharakter, das ehemalige Gewässer.

Dieser Standort ist durch die Aufschüttung mit Bauschutt und Bodenaushub entstanden. Eine Untersuchung dieser Altlast auf ihre Bestandteile ist nicht vorhanden. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Das Naturschutzgebiet bietet besonders Wasservögeln und Röhricht bewohnenden Vogelarten, wie Rohrweide und Graugans Lebensraum.

Einheimische Lurcharten und viele Libellenarten finden hier nahezu optimale Biotopstrukturen.

Das am Graben vorkommende Seggenried (*Carex spec.*) mit Zwergweiden ist ebenfalls eine seltener Bestand, der für den Naturschutz von besonderem Wert ist.

Die Komplexität der hier vorkommenden Lebensraumtypen hat in ihrer Zusammensetzung eine sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, aufgrund der vielfältigen Artenzusammensetzung der Pflanzenwelt als Lebensraum für Tiere.

Siedlungsdruck und die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen das Naturschutzgebiet. Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist trotz dieser Beeinträchtigungen als sehr hoch anzusehen.

Der Einfluß der durch die wechselnden Grundwasserstände der Havel bedingten Grundwasserschwankungen hat einen direkten Einfluß auf das Planungsgebiet und damit das Naturschutzgebiet.

5.6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft: Durch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche werden derzeit brachliegende, vorher intensiv genutzte Ackerflächen und kleine Grünlandflächen überbaut. Es geht somit offene Vegetationsfläche verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird in den überwiegend großflächig versiegelten Gewerbegebietsflächen erheblich herabgesenkt.

Diese Beeinträchtigung ist im Planungsgebiet durch die hohen Grundwasserstände und die Nähe zum Naturschutzgebiet, das grundwasserabhängig ist, als erheblich anzusehen.

Eine zusätzliche Belastung des Naturhaushaltes durch Staub, Lärm, Emissionen ist zu erwarten. Diese Belastungen wirken sich ebenfalls auf das Naturschutzgebiet aus.

Das derzeit offene Landschaftsbild wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Die Sichtbeziehungen zwischen der Havelniederung und den Forstflächen werden unterbrochen.

Insgesamt stellt die Ausweisung der gewerblichen Baufläche eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

5.7 Eingriffsregelung: Mit der Eingriffsregelung hat das Naturschutzgesetz das Verursacherprinzip eingeführt:

Der Verursacher eines Eingriffs hat die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichs-

maßnahme). Können die Eingriffe nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5.8 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei der Verwirklichung der vorliegenden Planung: Als Ausgleich für die vorher genannten Beeinträchtigungen wird die Stadt Rathenow folgende Maßnahmen durchführen:

Die Gewerbegebietsflächen werden an den äußeren Rändern mit einem 10 m breiten Pflanzstreifen (Pflanzschema I, Pflanzenarten nach der PNV) eingegrünt. Dabei dient der an das Naturschutzgebiet angrenzende Pflanzstreifen ab der Mitte der HAUPTerschließungsstraße nach Norden auch der Aufnahme eines Fuß- und Radweges.

Die vorgeschlagenen Flächenzuweisungen schließen an die Naturschutzgebietsausweisung an.

An der östlichen Seite des Plangebiets ist im Bereich der Freileitung zwischen dem vorhandenen Graben und der südöstlichen Grenze des Naturschutzgebietes eine Sukzessionsfläche festgesetzt. Neben der Freihaltung der Trasse der Freileitung, dient diese Ausweisung als Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Graben. Hier können sich natürliche Pflanzengesellschaften an feuchten Standorten entwickeln. Falls im Verlaufe der Sukzession Gehölze aufwachsen, obliegt es dem Energieträger, die Trasse von zu hohem Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Diese naturnahe Fläche trägt ebenfalls zur Regeneration des Grundwasserstandes bei.

Die innere HAUPTerschließungsstraße wird mit einem beidseitigen, 5 m breiten Pflanzstreifen (Pflanzschema II) zu den Grundstücken eingegrünt. Auch hier werden überwiegend Arten der PNV verwendet, soweit diese für die Standortgegebenheiten im Gewerbegebiet geeignet sind.

Es ist innerhalb dieser Bepflanzung zulässig, eine Grundstückseinfahrt von 6,5 m Breite anzulegen.

Die Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind nach Pflanzschema II zu begrünen. Notwendige Zäune können in diese Pflanzstreifen integriert oder jeweils zur Innenseite des Grundstücks gesetzt werden.

Insgesamt sind jeweils 20 % der Baugrundstücksfläche für Begrünungsmaßnahmen oder als offene Vegetationsfläche zu belassen.

Die Grundstückseinfassungen sind in diesen 20 %-igen Flächenanteil einzubeziehen.

Ferner ist es möglich, diese Fläche als Verrieselungsfläche für das anfallende Dachflächenwasser zu nutzen.

Das gesamte anfallende und als relativ unbelastet geltende Dachflächenwasser ist zu verrieseln.

Dabei ist es zum einen möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück das Dachflächenwasser über einen Rieselstrang im Kiesfutter zu verrieseln. Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet, wird nicht abgeführt und trägt damit zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei.

Zum anderen können die Dachflächenabwässer gesammelt und auf die nördlich des Naturschutzgebietes und südlich des Knüppeldammes liegenden Ackerflächen geleitet und dort verrieselt werden.

Mit dieser Maßnahme wird der Naturschutzgebiet eigene Grundwasserspiegel bzw. Wasserspiegel nicht direkt beeinflusst, dennoch trägt das Dachflächenwasser nach Durchsickerung des Bodens zur Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels im Naturschutzgebiet bei, der durch die großflächige Versiegelung im Gewerbegebiet möglicherweise negativ beeinflusst wird.

Je nach Baugrundstückslage ist auch eine Zuleitung der Dachflächenabwässer direkt in den Graben denkbar.

Nördlich des Naturschutzgebietes, östlich der GE-Ausweisung und südlich des Knüppeldammes ist eine vorhandene Forstparzelle, überwiegend mit Kiefernforst, als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Das Naturschutzgebiet behält dadurch eine vorhandene Einbindung und einen guten Sichtschutz gegenüber der möglicherweise zukünftig verstärkt befahrenen Straße 'Knüppeldamm'. Mögliche Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes werden dadurch minimiert.

Ähnliches gilt für die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes.

Die hier vorhandenen Forstbestände schließen an die Fußwegeerschließung entlang des Naturschutzgebietes an, ergänzen die geplanten Bestände und tragen zur Gliederung des Planungsgebietes bei.

Die Flachdächer der zukünftigen Gewerbebetriebe einschließlich der Nebengebäude sind zu begrünen. Dabei ist die extensive Dachbegrünung vorzuziehen, die nur eines geringen Pflegeaufwands bedarf. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht soll 6 cm betragen, um eine gewisse Rückhaltekraft der anfallenden Regenmengen zu erreichen.

Durch die Dachflächenbegrünung wird die Vegetationsfläche quasi auf eine höhere Ebene gehoben. Die für das Kleinklima günstigen Auswirkungen wie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Ausgleich der Lufttemperatur usw. bleiben daher weitestgehend erhalten.

Die Gebäudefassaden sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen, d.h. es sollten nur Pflanzen verwendet werden, die geeignet sind, die oft großen Häuserfassaden in Höhe und Breite zu beranken.

Beispiele:

<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	-	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Knöterich
<i>Humulus lupulus</i>	-	Hopfen

Die beiden zuletzt genannten Arten bedürfen einer Kletterhilfe.

Es sind entlang der Fassaden mit einer Länge von mehr als 20 m in Abständen von höchstens 10 m Pflanzbeete von 1,5 x 1,5 m Größe anzulegen. Diese sind mit jeweils 1 Kletterpflanze und mit einer Unterpflanzung zu versehen.

Die erforderlichen Stellplätze für die PKW der Angestellten und Besucher des jeweiligen Gewerbegebietes und die notwendigen Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise zu erstellen, wie z.B. Rasenlochsteine oder Schotterterrassen.

Nach jedem 5. Stellplatz ist ein Pflanzbeet in einer Größe von 2 x 5 m anzulegen und mit einem Baum und einer Unterpflanzung zu gestalten.

Die Schutzausweisung des Naturschutzgebietes 'Grünauer Fenn' dient der Erhaltung des Feuchtgebietes mit Erlenbruchwald und Weidengebüsch als Brutgebiet von Wasservögeln und Röhricht bewohnenden Vogelarten, sowie der Erhaltung von Laichplätzen einheimischer Lurche und Frösche.

Die zur Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung des Naturschutzgebietes erforderlichen Maßnahmen werden in einem von der Naturschutzbehörde des Landkreises Rathenow auszuarbeitenden Pflegeplan festgelegt. Hierzu gehören insbesondere:

1. Vertiefen und Wiederherstellen der zwei Teichen mit entsprechendem Uferverbau;
2. Pflege der Magerrasengesellschaften;
3. Maßnahmen zur Stauhaltung der Oberflächengewässer aus dem im Osten vorbeigeführten Gräbensystem.

Desweiteren wird die Stadt Rathenow darauf hinwirken, daß folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, um die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen, eine Verdunstung der Bodenfeuchtigkeit zu ermöglichen (Einfluß auf Luftfeuchte und Temperatur) und um die Grundwasserneubildung so gering wie möglich einzuschränken;
- die nicht versiegelten Flächen möglichst extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen;
- entlang von Straßenverkehrsflächen eine alleeartige Bepflanzung aus standortgerechten hochstämmigen Bäumen vorzusehen und diese Flächen in der Krautschicht ebenfalls nur extensiv zu pflegen;
- wo es möglich ist, Rasengitter- bzw. Lochsteine oder auch Schotterrasen als Befestigung zu verwenden;
- öffentliche Grünbereiche mit standortgerechten Gehölzen der PNV zu bepflanzen und diese mit der umgebenden Begrünung zu verbinden;
- vorhandene Einzelbäume und Gehölzbestände, wenn es die Baumaßnahmen zulassen, zu erhalten;
- auf die Verwendung von Pestiziden und Düngern möglichst zu verzichten.

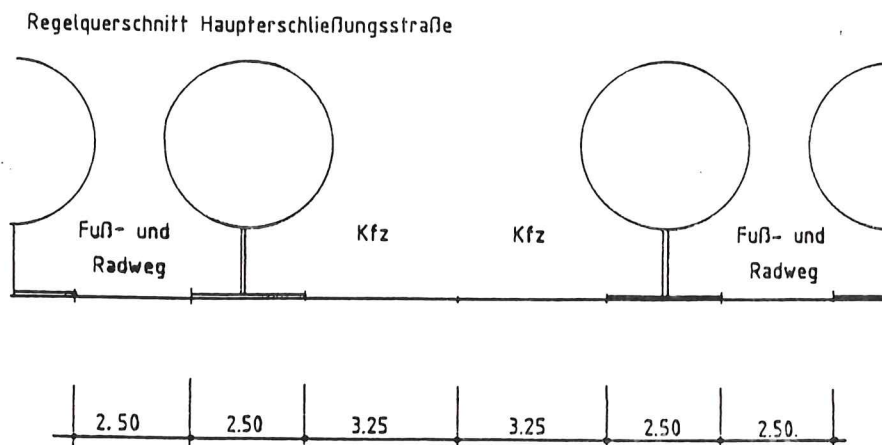
Bei weitestgehender Berücksichtigung dieser Maßnahmen dürfte den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen sein.

6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung: Die vorhandene Zufahrt über den Knüppeldamm kann ausgebaut werden. Beim derzeitigen Stand der Planungen für das Gesamtgebiet (Gewerbegebiet Süd einschl. ARADO-Gelände) kann kurzfristig kein endgültiges Verkehrskonzept erstellt werden. Die Situation fehlender Arbeitsplätze auf der einen und investitionsbereiter Betriebe auf der anderen Seite erfordert jedoch eine schnelle Entscheidung. Auf dieser Grundlage ist die Anbindung an den Knüppeldamm für dieses Plangebiet die naheliegendste Lösung. Die B 102 wird auf entsprechender Länge verbreitert und erhält aus beiden Richtungen eine zusätzliche Abbiegespur zum Gewerbegebiet.

Es wird eine Lichtsignalanlage unter Einbeziehung des Gleisbetriebes mit Vorrangschaltung für diesen installiert. Dadurch wird grundsätzlich ein verkehrsbedingtes Halten auf der Schiene verhindert.

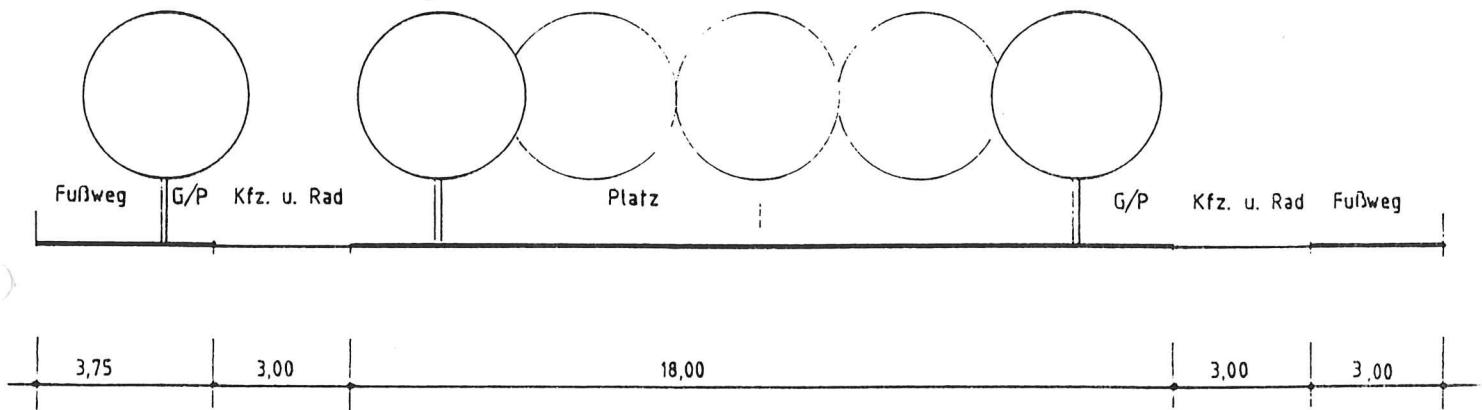
Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende Sammelstraße. Sie führt etwa mittig durch die geplanten Gewerbeflächen und gewährleistet damit eine rationelle, flächensparende Erschließung.



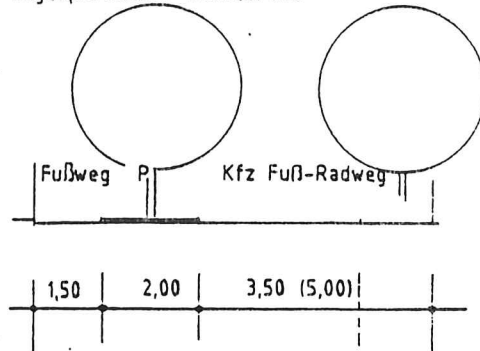
Die Siedlung "Am Stadtgut" wird im Osten an die neue Straße angebunden. Ein Wendepunkt für den gewerblichen Verkehr noch vor der Wohnsiedlung vermeidet deren zusätzliche Verkehrsbelastung. Jedoch wird die Verkehrsfläche bis zur Grenze des Geltungsbereichs nach Süden durchgeführt, um zumindest die Option für eine Weiterentwicklung des Erschließungssystems im Fall einer baulichen Entwicklung im Süden offen zu halten.

Die Erschließungsstraße für das Kleinsiedlungsgebiet wird auf der vorhandenen Trasse als Wohnbereichsstraße ausgebaut und verkehrsberuhigend gestaltet. Etwa in der Mitte entsteht durch eine Aufweitung ein Anger, der in der Mitte mit Bäumen bepflanzt wird. Hierdurch wird eine besser gegliederte Raumbildung erreicht und eine Wendemöglichkeit mit einem Wenderadius von neun Metern ermöglicht. Am Ende der anschließenden Stichstraße reicht dann ein kleiner Wendehammer mit einem Radius von sechs Meter. Mülltonnen der Anwohner müssen von diesen selbst bis zu dem geplanten Angerplatz gebracht werden.

Querschnitt Platz in der Kleinsiedlung.



Regelquerschnitt Wohnstraße



6.2 Ruhender Verkehr: Im Gewerbegebiet sind in ausreichender Zahl Besucherstellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Auf öffentliche Stellplätze kann dann im GE zunächst ganz verzichtet werden. Sollte sich im Laufe der Zeit durch die besondere Struktur des entstehenden Gewerbegebietes dennoch ein Bedarf ergeben, kann dieser auf den beiden straßenbegleitenden Grünstreifen zwischen den neuen Baumpflanzungen durch nachträglichen Umbau gedeckt werden. Im Kleinsiedlungsgebiet werden die Parkplatzflächen so angeordnet, daß sie eine verkehrsberuhigende Wirkung haben.

6.3 Fußgänger und Radfahrer: An der Sammelstraße im Gewerbegebiet werden beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege angeordnet. Von dem zentralen Platz in der Kleinsiedlung aus wird zusätzlich abseits des Straßenverkehrs eine direkte, selbständig geführte Fuß- und Radwegeverbindung durch eine öffentliche Grünfläche geschaffen. Diese wird am südlichen Rand des Naturschutzgebietes vorbeigeführt und schafft damit eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Feuchtgebiet und Gewerbe, wobei gleichzeitig die Erlebbarkeit dieses Naturbereichs erhalten bleibt.

Zur besseren Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer werden auch nördlich und südlich des Kleinsiedlungsgebietes Wegeverbindungen geschaffen bzw. erhalten.

Die Fuß- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen haben eine Breite von höchstens 3 Meter, sie werden mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

6.4 Schienenverkehr: Die dargestellte Fläche für Bahnanlagen soll die vorhandene Bahnverbindung zwischen Rathenow und Brandenburg sichern. Die Fläche wird für einen Ausbau der Bahn z.B. Elektrifizierung oder auch für Emissionsschutzanlagen benötigt.

6.5 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch Anschluß an die Verbundleitung DN 400/300 vom Wasserwerk Premnitz/ Königshütte zum Stadtgebiet Rathenow über den Grünauer Weg sichergestellt werden.

Zum Schutz des Grundwassers, insbesondere des Feuchtgebietes, wird die Stadt darauf achten, daß im Planungsgebiet nach Möglichkeit keine Betriebe angesiedelt werden, die größere Wassermengen aus dem Grundwasser gewinnen müssen und vor allem auch solche Betriebe nicht, die wassergefährdende Stoffe lagern oder verarbeiten. Für unumgängliche Betriebsstoffmengen, die grundwassergefährdend wirken können, müssen die Betriebe die gesetzlichen Bestimmungen einhalten und eine Überwachung sicherstellen. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 19 g Abs. 5 (i.d.F. v. 23. September 1986) ist zu beachten.

6.6 Abwasserbeseitigung: Zur Zeit wird für die Stadt Rathenow ein Generalentwässerungsplan ausgearbeitet. In diesem wird das Gewerbegebiet mit berücksichtigt. Bis zur Realisierung des neuen Abwasserkonzeptes muß eine Übergangslösung gefunden werden. Aufgrund des geplanten Trennsystems ist für die Regenwasserbeseitigung folgendes geplant:

- die Dachentwässerung der Gebäude ist zu verrieseln und soweit wie möglich an das Feuchtgebiet zu leiten,
- das sonstige anfallende Regenwasser nach Verweilen in einem Regenwasserteich dem an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Graben zuzuführen.

Das Schmutzwasser wird zu der im Südwesten geplanten Pumpstation geleitet. Von hier aus soll es zu einer erneuerten Kläranlage auf dem Kasernengelände neben der Kläranlage der Roten Armee gepumpt werden. Nach Neubau der zentralen Kläranlage Rathenow ist vorgesehen, einen direkten Anschluß an das sanierte Kanalnetz der Stadt zu schaffen.

6.7 Löschwasserversorgung: Für die Löschwasserversorgung müssen voraussichtlich zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden. Um eine Versorgungsmenge von ca. 800 bis 1600 Liter pro Minute sicherzustellen, soll der geplante Regenwasserteich als Löschteich dienen. Zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 Metern zwischen den Gebäuden und den Löschwasserentnahmestellen sind zusätzlich Löschwasserbrunnen oder Hydranten zu erstellen.

6.8 Beseitigung fester Abfallstoffe:

Die Beseitigung fester Abfallstoffe erfolgt zentral. Sonderabfälle sind auf einer dafür zugelassenen Anlage nachweislich zu entsorgen.

6.9 Energieversorgung: Die Stromversorgung für das Gebiet kann durch Anschluß an die vorhandenen Anlagen erfolgen. Das Kleinsiedlungsgebiet wird zur Zeit von der Trafo-Station "Am Stadtgut" aus versorgt. Bei der Energieversorgung ist die Solarenergie und Gas als Energieträger bevorzugt einzusetzen. Falls es aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist, kann auch Erdöl verwendet werden.

6.10 Gasversorgung: Für das zu erschließende Gewerbegebiet ist eine Gasleitung vorgesehen. Der Anschluß erfolgt an die Hochdruckgasleitung "Königsweg" NW 150. Nach Aussagen des Versorgungsbetriebes kann für das Gewerbegebiet eine Gasmenge von zur Zeit 1000 bis 1500 cbm/Stunde Stadtgas zur Verfügung gestellt werden. Diese Menge ist ausschließlich für die Wärmeversorgung zu verwenden. Es ist jedoch in den nächsten Jahren eine Umstellung auf Erdgas geplant, wodurch sich bei dem beträchtlich höheren Heizwert auch ein Überschuß für Produktionszwecke ergibt. Die Verwendung von Braunkohle zur Energieerzeugung wird grundsätzlich ausgeschlossen, um die vorhandene Luftbelastung nicht weiter zu erhöhen.

7. Bauliche und sonstige Nutzungen

Die einzelnen Festsetzungen wurden getroffen, um einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Die grundsätzliche Eignung des Plangebietes im Funktionsgefüge der Stadt Rathenow als gewerbliche Fläche wurde bereits oben erörtert. Auch die Entfernung von über 200 Metern zum geschlossenen Siedlungsbereich der Stadt ist für ein Gewerbegebiet ausreichend. Zu bewältigen ist jedoch der mögliche Konflikt zwischen dem geplanten Gewerbe und dem schmalen, langgestreckten Kleinsiedlungsgebiet. Dies gilt umso mehr, als auch südlich davon gewerbliche Nutzungen geplant sind. Um die zu erwartende Belastung erträglich zu halten, wird in der direkten

Nachbarschaft die Nutzung derart eingeschränkt, daß nur solche Betriebe zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Damit wird der Störgrad in diesem Bereich auf den eines Mischgebietes begrenzt und die notwendige Abstufung zum Wohnen hin sichergestellt.

Zum Schutz des Grundwassers, des Naturschutzgebietes und der Bewohner des Kleinsiedlungsgebietes werden Tankstellen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Um vor allem in der Freizeit eine zusätzliche Verkehrsbelastung zu vermeiden, werden auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit sie nicht ausgeschlossen sind.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind dort nicht zulässig. Sie sind nur im 'eingeschränkten Gewerbegebiet' GEe, und dort auch nur ausnahmsweise zulässig. Damit soll die Wohnnutzung im GE soweit wie möglich vermieden werden.

Vergnügungsstätten werden im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zugelassen. Damit kann eine zusätzliche Belastung des Wohnens gerade außerhalb der normalen Arbeitszeit vermieden werden.

Zusätzlich wird auf den Gewerbegrundstücken ein Pflanzstreifen zum Kleinsiedlungsgebiet hin festgesetzt. Auch wenn von ihm vor allem im Winter nur eine geringe emissionsmindernde Wirkung ausgeht, bedeutet er für die Nutzung der Gartenbereiche in der warmen Jahreszeit doch eine sinnvolle Abschirmung. Eine gewisse zusätzliche Belastung dieses Gebietes, das in der Vergangenheit im wesentlichen durch den Straßenverkehr auf der B 102, den Zugverkehr und den forst- sowie landwirtschaftlichen Betrieb vorbelastet war, ist jedoch unvermeidlich. Andererseits gibt es zu der gewerblichen Entwicklung dieses Bereichs für die Stadt Rathenow keine Alternative. Auch eine Umsiedlung der Anlieger kann aus der derzeitigen wirtschaftlichen und rechtlichen Situation nicht in Betracht kommen. Die Festsetzung einer Übergangszone mit einer für das Wohnen verträglicheren Nutzung erscheint unter Abwägung dieser Umstände als die geeignetste Lösung.

Tankstellen werden in dem gesamten Plangebiet ganz ausgeschlossen. Da keine direkte Anbindung an die Bundesstraße möglich ist, soll dadurch unnötiger Verkehr vermieden werden. Außerdem dient die Festsetzung dem Schutz des Naturschutzgebietes

7.2 Maß der baulichen Nutzung: Für das Gewerbegebiet wird das Höchstmaß der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch soll eine optimale Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Als Ausgleich dafür sollen jedoch die Stellplatz- und Wegeflächen wasserdurchlässig gebaut und die Freiflächen extensiv begrünt werden. Die Höhe der Gebäude wird im Randbereich zum Kleinsiedlungsgebiet auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Bei Gebäuden mit Geschossen, die eine Höhe von mehr als 3,50m haben, ist je 3,50 m Höhe ein Geschöß zu rechnen. Außerdem ist in diesem Bereich die Bauweise als "offene Bauweise" festgesetzt, wodurch die Außenlänge der Gebäude auf 50 m begrenzt wird. Mit diesen Regelungen soll ein Übergang zu dem feingliederter strukturierter Wohngebiet erreicht werden. Die Festsetzung der Geschößflächenzahl orientiert sich ebenfalls an diesem Rahmen.

Für den Bereich des uneingeschränkten Gewerbegebietes sind die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung weiter gelockert, um auch Betrieben mit größerem Raumbedarf Entwicklungsmöglichkeiten geben zu können. Die Einschränkung auf die offene Bauweise entfällt hier mit der Wirkung, daß auch Gebäude über 50 m errichtet werden können. Die Geschößflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen werden weiter gefaßt.

In den Gebieten, die im näherem Entwicklungsbereich der B 102 und der Bahnlinie liegen, sind als passive Schallschutzmaßnahmen die Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume nach Möglichkeit auf die schallabgewandte Seite der Gebäude zu legen. Konkrete Festsetzungen können nicht getroffen werden, da der zu erwartende Schallpegel derzeit nicht bekannt ist.

Im Kleinsiedlungsgebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 (20% der Grundstücksfläche können mit Gebäuden, Stellplätzen und Garagen einschließlich deren Zufahrten überbaut werden) und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 das Höchstmaß festgesetzt, um bei den relativ geringen Parzellengrößen noch eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Über dem Erd-

geschoß ist nur noch ein Dachgeschoß zulässig, welches kein Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs.4 BauO sein darf (höchstens 2/3 der Grundfläche des Dachgeschosses darf mehr als 2,30m hoch sein).

Die Baugrenzen sind im Kleinsiedlungsgebiet wie auch im Gewerbegebiet großzügig festgelegt. Lediglich zu den Baugebietsrändern hin wird ein zehn Meter breiter nichtüberbaubarer Streifen, der zu bepflanzen ist, festgesetzt, um eine bessere Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild zu erreichen.

7.3 Gestalterische Festsetzungen: Um für die Kleinsiedlung, die durch die ungeordnete Stellung und Art der Gebäude ein geschlossenes Erscheinungsbild vermissen läßt, ein Minimum an gestalterischer Identität zu erreichen, werden Satteldächer mit einer festgelegte Dachneigung vorgeschrieben. Der Wert zwischen 45 und 55 Grad orientiert sich am Bestand. Da gleichzeitig nur ein Vollgeschoß zulässig ist, ergibt sich durch die Dachneigung auch eine Höchstbreite der Giebelwand.

Für das Gewerbegebiet wird ebenfalls ein geschlossenes Erscheinungsbild angestrebt. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden hier begrünte Flachdächer festgesetzt. Im Übergangsbereich zum Kleinsiedlungsgebiet im GEE sind zur besseren Anpassung auch geneigte Dächer zulässig. Um für die Gestaltung der Fassaden ein Mindestmaß an Gliederung zu gewährleisten, werden Pflanzgebote und Gliederungselemente festgesetzt. Tropenhölzer sind im gesamten Plangebiet nach Möglichkeit nicht zu verwenden.

8. Planungsstatistik

Gewerbegebiet	=	22,6 ha
Kleinsiedlungsgebiet	=	5,5 ha
Straßenverkehrsfläche	=	5,6 ha
öffentliche Grünfläche	=	3,0 ha
Naturschutzgebiet	=	9,7 ha
Gesamtfläche	=	46,4 ha

9. Planverwirklichung Kosten

Die für die Planverwirklichung erforderlichen Flächen werden, soweit sie für öffentliche Zwecke benötigt werden, durch Kauf oder Tausch erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Kosten:

- Verkehrsanlagen (Straße, Grün, Fuß- und Radweg) einschließlich Beleuchtung	ca. 1.900.000,00 DM
- selbständige Fuß- und Radwege in Grünanlagen	ca. 150.000,00 DM
- Schmutzwasserkanal	ca. 320.000,00 DM

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Eventuelle Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Falls Ausgrabungen notwendig werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen unentgeltlich zu unterstützen. Der Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens 14 Tage vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Rathenow mitzuteilen.

10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gem. § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzt die Stadt den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Von der öffentlichen Auslegung werden die Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

11. Beteiligung der Bürger

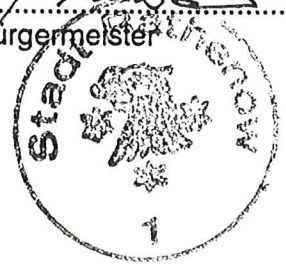
Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Stadt Rathenow die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

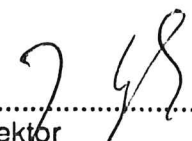
Die Stadt legt den Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung werden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

12. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 25.04.91 bis 28.05.91 öffentlich im Büro der Stadt Rathenow ausgelegen. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 03.07.91.

Rathenow, den 14.10.1991


.....
Bürgermeister



.....
Stadtdirektor
J. Kasprzyk
Beigeordneter für
Bauen, Wohnen und Verkehr

