



Stadt Rathenow
Bebauungsplan Nr. 038
**„Einzelhandelszentrum–Milower Landstraße/
Gustav-Freytag-Straße“**

B E G R Ü N D U N G



Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.4 Geltungsbereich	5
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1 Regional- und Landesplanung	6
2.1.1 Landesentwicklungsplan	6
2.1.2 Regionaler Raumordnung	7
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept	8
3. Ausgangssituation	11
3.1 Bebauung und Nutzung	12
3.1.1 Umgebungsbebauung	12
3.1.2 Bebauung und Nutzung des jetzigen Einzelhandelszentrum	13
3.2 Erschließung	13
3.2.1 Verkehrserschließung	13
3.2.2 Ver – und Entsorgung	14
3.3 Landschaftsökologische Situation	15
3.4 Immissionsschutz	16
4. Planungskonzept	17
4.1 Begründungen der Festsetzungen	17
5. Hinweise zur Durchführung des Bebauungsplanes	18
Rechtsgrundlagen und Quellen	21

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

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 geordnete räumliche Entwicklung sowie einen orientierten Ausgleich anzustreben. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) aufgestellt. Das Planverfahren wird als sogenanntes Normalverfahren, als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Es soll ein einfacher Bebauungsplan als Textbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Aufgaben und Gründe der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowie die Inhalte der Planung sind gemäß § 9 (2a) BauGB geregelt.

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	16.01.2017
6.	Abwägung der Stellungnahmen	
7.	Auslegungsbeschluss	26.04.2017
8.	Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.03 vom	22.05.2017 bis 23.06.2017 05.05.2017
9.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	09.05.2017
10.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	09.05.2017
11.	Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	11.12.2017
12.	Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange	28.02.2019
13.	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	18.03. bis 01.04.2019
14.	Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr.03	vom 14.03.2019
15.	Auslegung vom	15.04.2019 bis 16.05.2019
16.	Beteiligung der betroffenen Eigentümer	19.12.2019

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

- | | | |
|-----|---|------------|
| 17. | Stellungnahmen der betroffenen Eigentümer | 03.02.2020 |
| 18. | Abwägung der Stellungnahmen | 24.06.2020 |
| 19. | Satzungsbeschluss | 24.06.2020 |

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 (Fortschreibung vom November 2014) beschlossen mit der DS.NR. 130/14 am 10.12.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow. Die Stadt Rathenow beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrums- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen so dass das bestehende Einzelhandelskonzept fortzuschreiben war. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums gesichert werden. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für die Sonderstandorte Am Schwedendamm und Milower Landstraße definiert. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden. 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 bereits mit einem Bebauungsplan neu überplant. Für die Umgriffsfläche der Milower Landstraße – Gustav-Freytag-Straße wurde 1991 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen, der bis zur Genehmigung mit Maßgaben geführt wurde. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes als Satzung erfolgte nicht. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurden allgemein gestaltet. Das ausgewiesene Sondergebiet durfte eine Verkaufsfläche von 17.000 m² nicht überschreiten. Davon wurden 5.500 m² Verkaufsfläche als SB- Marktnutzung festgesetzt. Es gab keine Beschränkungen hinsichtlich Warengruppen oder Sortimentsauswahl, so dass 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 Leerstandsbildung und auch durch die Fluktuation verstärkt. Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Rathenow die Verträglichkeit des Einzelhandels zwischen der Innenstadt und den dezentralen Einkaufseinrichtungen sicherstellen. Es werden Festsetzungen über die zulässige Verkaufsfläche nach Sortimenten getroffen. Es sollen differenzierte Festsetzungen zu dem im Plangebiet zulässigen Nutzungen sowie den Einzelhandelssortimenten mit den Verkaufsflächen zum Schutz des zentralen

Versorgungsbereiches der Stadt getroffen werden. Der Geltungsbereich ist gemäß § 34 BauGB vorwiegend als ein faktisches Sondergebiet „Einzelhandel“ anzusehen. Somit wird auf die Festsetzung eines Sondergebietes verzichtet und die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (2a) BauGB durchgeführt.

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Stadt Rathenow ist eine amtsfreie Stadt an der Havel. Rathenow hat 25078 Einwohner (Stand per 31.12.2018) und ist Verwaltungssitz des Landkreises Havelland. Die Entfernung zu Berlin – Mitte beträgt ca. 70 km. Der Standort liegt im Süden der Kernstadt Rathenows. Die Entfernung von der Stadtmitte bis zum Einkaufszentrum an der Milower Landstraße beträgt rd. 1,8 km.



Das Plangebiet nimmt eine Fläche von 65077 m² ein.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Osten an die Milower Landstraße im Süd – Westen an die Bahnlinie Rathenow – Brandenburg und im Norden an die Gustav-Freytag-Straße. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Flur 42; Flurstück: 129/2; 126/1 und 186

Flur 48; Flurstück: 44/6; 44/8; 44/10; 44/11; 45; 46; 47/2; 48/5;

Die Grundstücke befinden sich ausschließlich im Eigentum der Immobilienfonds Objekt Rathenow & Co. KG. Das Flurstück 44/10 befindet sich im Eigentum der Stadt Rathenow.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem abgebildeten Kartenausschnitt zu entnehmen.

**Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum
Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße**



Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Gustav – Freytag – Straße, im Osten an die Bundesstraße B 102 und im Süden an die Bahnlinie Rathenow - Brandenburg

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regional und Landesplanung

2.1.1. Landesentwicklungsplan

Beurteilung der Planungsabsicht / Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235,
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009,
- dem Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ (RegPl H-F 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff)

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Rathenow in einer isolierten Stadtrandlage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Rathenow. Da eine Zuordnung des Plangebietes zum städtischen Kernbereich nicht bestätigt werden kann, ist Grundsatz 4.8 Abs. 4 LEP B-B zu berücksichtigen. Eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen und die maximal mögliche Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird die bisher genehmigte Verkaufsfläche für derartige Sortimente nicht übersteigen.

Gemäß Grundsatz 4.9 LEP B-B sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb Zentraler Orte auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet. Die beabsichtigte Festsetzung eines Anteils von 10 % zur Gesamtverkaufsfläche der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zur Nutzung für die vorgegebenen sonstigen zentrenrelevanten Sortimente befindet sich somit im zulässigen Rahmen.

Im weiteren Verfahren ist die Auseinandersetzung mit den genannten Grundsätzen der Raumordnung zu führen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

Hinweise

Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z.Z. im Aufstellungsverfahren. (s. <http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/artikel.516614.php>). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.

2.1.2 Regionale Raumordnung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland – Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland – Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplanes als übergeordnete und zusammenfassende

Landesplanung im Gebiet der Region. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland – Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfallen gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Das Oberverwaltungsgericht Berlin Brandenburg hat den Regionalplan Havelland – Fläming 2020 mit Urteil vom 05.07.2018 (OVG 2 A 2 16 u. a.) für unwirksam erklärt. Für die Stadt Rathenow ist die Ortslage Rathenow ohne Weststadt und Ortsteile ein „Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentrum“ nach Grundsatz 2.2.1 des Regionalplans Havelland – Fläming 2020 festgesetzt. Demnach sollen in Funktionsschwerpunkten der Ober- und Mittelzentren bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Zudem ist im Regionalplan für die Stadt Rathenow die Ortslage Rathenow Stadtgebiet ohne Weststadt und ohne Ortsteile als „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ gemäß Grundsatz 2.2.2 festgesetzt. In diesen sollen beste-

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Das Vorhaben wird seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft begrüßt, da die Verträglichkeit des Einzelhandels zwischen der Innenstadt und der dezentralen Einkaufseinrichtung mittels Festsetzungen über die zulässige Verkaufsfläche nach Warensortimenten sowie über die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet hergestellt wird. Es besteht daher Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Amtsblatt Nr. 01 vom 22.02.2017 bekannt gemacht worden. Somit ist er seitdem rechtskräftig. Im FNP der Stadt Rathenow ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

2.3 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 das Einzelhandelskonzept im November 2014 fortgeschrieben. Die wesentliche Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes war die Angebots- und Nachfragestrukturen der Wirtschaftsgruppe zu analysieren und die realen Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur:

- Durch zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus umliegenden Städten und Gemeinden ergibt sich ein Zentralitätswert von 112 %, sortimentsbezogen
- sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung aber deutliche Unterschiede erkennbar.
- Die Stadt Rathenow verfügt mit 2,31 m² Verkaufsfläche (VKF) je Einwohner im Vergleich zu Deutschland (1,52 m²/EW), Brandenburg (1,79 m²/EW) und der Planungsregion Havelland-Fläming (1,75 m²/EW) über einen überdurchschnittlichen Ausstattungskennwert in Bezug auf die vorhandene Einwohnerzahl.

Im Vergleich zu anderen Mittelzentren des Bundeslandes Brandenburg hält sich der Kennwert im mittleren Bereich (Neuruppin 1,74 m²/EW, Nauen 2,66 m²/EW)

- Die Stadt bietet insgesamt ein gutes Angebot der Nahversorgung und speziell in der Kernstadt eine nahezu flächendeckende fußläufige Nahversorgung. Besondere Handlungsbedarfe in Rathenow
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit 86,9 % (Stand 2013) unter dem Bundesdurchschnitt (100) und stagniert in den letzten Jahren.
- Rathenow verzeichnete in den letzten Jahren eine anhaltend negative Bevölkerungsentwicklung. So ist seit 2004 ein Bevölkerungsrückgang von rd. 8 % zu beobachten.
- Das Innenstadtzentrum von Rathenow weist mit 31 % der Einzelhandelsbetriebe aber nur 17 % der Gesamtverkaufsfläche ein vergleichsweise geringes Standortgewicht auf.
- Kleinteilige Gebäude – und Geschäftsstrukturen im Bereich der Innenstadt erschweren die Ansiedlung von Marktbetrieben und die Etablierung

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

leistungsfähiger Anbieter in diesen Lagebereichen.

- In den westlichen und perspektivisch auch nördlichen Stadtteilen außerhalb der Kernstadt Rathenow (in Abhängigkeit der Standortentscheidung einzelner Marktteilnehmer) ist keine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Hier übernehmen das Innenstadtzentrum sowie die nächstgelegenen Versorgungsangebote in der Kernstadt eine wichtige Versorgungsfunktion.
- Die städtebaulich nicht integrierten Lagen erreichen in Rathenow ein hohes Standortgewicht in Bezug auf die dort verorteten Verkaufsflächen.
- Ein nennenswerter Konkurrenzstandort für die Stadt Rathenow ist insbesondere das Oberzentrum Brandenburg an der Havel sowie in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe die Metropole Berlin.

Auf Basis der Strukturanalysen werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Rathenow folgende übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB)
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

Das Einzelhandelskonzept gibt folgende *zentrenrelevante Sortimente* vor:

- *Bekleidung (ohne Sportbekleidung)*
- *Elektrokleingeräte*
- *Elektrogroßgeräte*
- *Fahrräder und Zubehör*
- *Foto – und optische Erzeugnisse und Zubehör*
- *Glas, Porzellan und Keramik*
- *Haus- Bett- und Tischwäsche*
- *Hausrat/Haushaltswaren*
- *Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Sicht – und Sonnenschutz*
- *Kurzwaren, Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche*
- *Leuchten und Lampen*
- *Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bastelbedarf*
- *Schuhe/Lederwaren*
- *Waffen/Jagdbedarf/Angeln*
- *Zoologischer Bedarf*
- *Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel, Bilder, Polster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände*
- *Musikinstrumente*

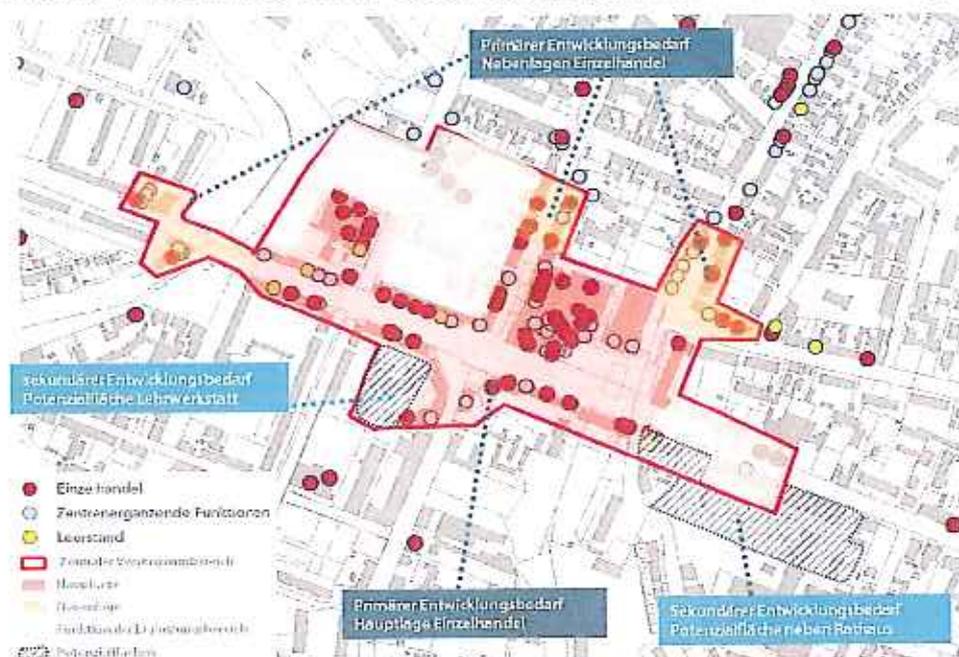
**Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum
Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße**

- *Kinderwagen*
- *Parfümerie/ Kosmetikartikel*
- *Briefmarken/Münzen*
- *Augenoptik*
- *Bücher*
- *Computer (PC – Hardware und Software)*
- *Sport – und Campingartikel*
- *Spielwaren*
- *Orthopädische, medizinische Geräte einschließlich Hörgeräte*
- *Telekommunikationsartikel*
- *Unterhaltungselektronik*
- *Uhren und Schmuck*
- *Drogeriewaren*
- *Pharmazeutische Artikel (Apothek)*
- *Blumen*
- *Zeitschriften*

Bei den zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Warengruppen, die innerhalb des Stadtgebietes ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollten. Am 10.12.2014 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 Lebensmitteldiscounters an der Brandenburger Straße sowie der Parkplatz und die Geschäftsgebäude an der Steinstraße berücksichtigt.

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

Abbildung 45: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Zielkonzept)



3. Ausgangssituation

Für den ausgewiesenen Geltungsbereich wurde im Jahre 1991 der Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Handel und Einkauf“ mit ca. 55.450 m² erstellt. Die Voraussetzungen zum damaligen Zeitpunkt hinsichtlich der Dimensionierung von 17.000 m² Verkaufsfläche waren:

- bis zum Jahr 2000 einen Anstieg der Bevölkerung auf ca. 40.000 Einwohner
- ein Einzugsbereich für die Grundversorgung mit 25.000 Einwohnern
- Versorgungsgrad der Bevölkerung mit 1,0 m² Verkaufsfläche/Einwohner

Mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums im Jahre 1993 entwickelte sich keine positive Wechselwirkung zum Innenstadtzentrum. Dieser Sachverhalt liegt in der Entfernung zur Stadtmitte sowie in der schwierigen Verkehrssituation begründet. Der Tunnelbau der IC-Bahntrasse stellt eine Funktionssperre für den Fußgänger aber auch für die Radfahrer dar. Die isolierte Stadtrandlage trägt damit zu einer Umlenkung der Kaufströme von der Innenstadt an die Peripherie bei. Demgemäß sind negative Auswirkungen auf die Vitalität der Stadtmitte gegeben. Im Geltungsbereich sind zurzeit mehrere Fachgeschäfte untergebracht die zum größtenteils zentrenrelevante Sortimente anbieten. Das wiederum schwächt den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rathenow.

In der nachstehenden Tabelle sind die Bestandsdaten des Geltungsbereiches dargestellt.

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

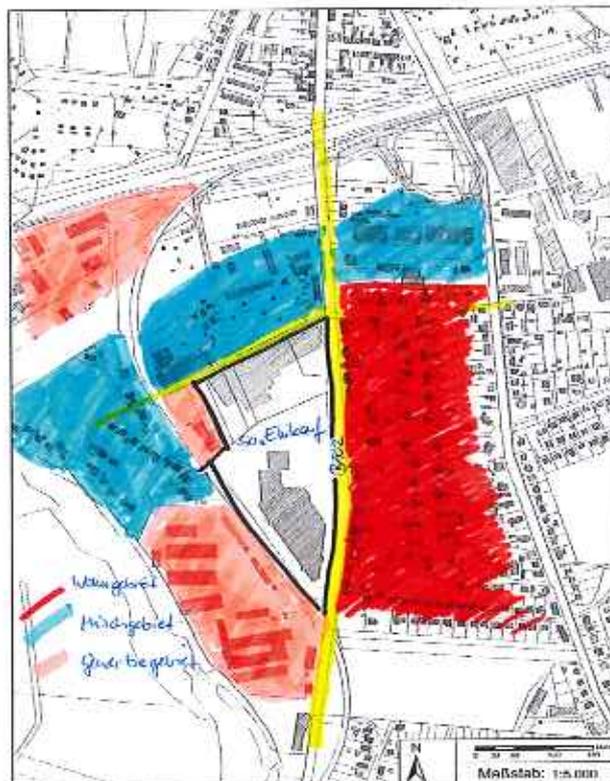
Nahrung – und Genussmittel einschließlich Shops und Dienstleister	6775 m ²
Bau,- Heimwerker und Gartenbedarf einschließlich Textilien. Schuhe und Möbel	6737 m ²
Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe	4982 m ²

Summe 18494 m²

3.1 Bebauung und Nutzung

3.1.1 Umgebungsbebauung

Nördlich des Einmündungsbereiches der Gustav-Freytag-Straße/Milower Landstraße befindet sich eine zweigeschossige Bebauung mit teils Wohnbau- und teils gewerblicher Nutzung. Westlich des Planbereiches grenzt die Bahnstrecke Brandenburg – Rathenow an. Die dahinterliegenden Grundstücke sind im Sinne des § 8 BauNVO Gewerbeflächen mit einem teils hohen intensiven gewerblichen Nutzungsanteil. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrenlanke“ der die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO vorsieht, wurden die brachliegenden Flächen städtebaulich entwickelt. Weiterhin befinden sich an dem ehemaligen Eingangsbereich der Gasanstalt denkmalgeschützte Wohngebäude. Eine weitere maßgebende gewerbliche Entwicklung vollzog sich mit der Errichtung einer Großbäckerei an der Gustav-Freytag-Straße. Östlich der Milower Landstraße ist eine durchgängige II bis III-geschossige Einzelhausbebauung zu verzeichnen. Aufgrund der Quartiersstruktur, die überwiegend durch eine Wohnnutzung bestimmt wird, kann die Einstufung eines besonderen Wohngebietes erfolgen.



3.1.2 Bebauung und Nutzung des jetzigen Einzelhandelszentrums

Das Einzelhandelszentrum ist im FNP als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt. Errichtet wurden die Gebäude im Jahre 1993 meist in einer eingeschossigen geschlossenen Bauweise. Bei dem Einzelhandelszentrum handelt es sich um eine Addition von verschiedenen Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 17914 m² Verkaufsfläche. Der Eingangsbereich, die Technikzentrale und die Bürotage wurden zweigeschossig ausgebildet. Die Höhe beträgt mehr als 6 m. Im Westen des Gebäudes befinden sich die Lagerräume, die Anlieferzonen und die Hausanschlussräume. Der Verwaltungstrakt mit allen Sozial- und WC-Räumen ist im südlichen Teil des Gebäudes untergebracht worden.

Im Gebiet befinden sich zurzeit der Planaufstellung folgende Ladeneinheiten:

- SB – Markt 6775 m² VF
- Bau- und Heimwerkermarkt 6737 m² VF
einschließlich Gartencenters
und Möbelmarkt
- Weitere Einzelhandelsbetriebe 4982 m² VF

Es ist ein Gebäudekomplex, Bau- und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 6737 m² entstanden. Weiterhin sind Fachmärkte vorzufinden, die eine Verkaufsfläche von insgesamt 2325 m² aufweisen. Der vorwiegende Teil des Gebäudes wurde eingeschossig in geschlossener Bauweise errichtet. Im Einmündungsbereich der Gustav-Freytag-Straße auf die Milower Landstraße wurde ein kleiner Gebäudeteil

zweigeschossig errichtet, der als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wird. Die Sozial- und Sanitärräume sind im Westen sowohl auch im Norden des Gebäudekomplexes untergebracht. Die Waren des Bau- und Gartencenters sowie der Fachmärkte werden von der Gustav-Freytag-Straße angeliefert. Der Holzzuschnitt der bei einem Bau- und Gartencenter als Service mit angeboten wird, ist im westlichen Gebäudeteil untergebracht.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist vorhanden und soll auch nicht verändert werden. Erweiterungen der Verkaufsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist deshalb nicht zu rechnen. Von der Milower Landstraße, der Bundesstraße (B 102) ist das Einkaufszentrum über den signalisierten Knoten B 102 Milower Landstraße/ Eigendorferstraße/ Erschließungsstraße zum Einzelhandelszentrum verkehrlich erschlossen (Haupterschließung). Am Ende der Zufahrt befindet sich ein großzügig ausgelegter Wendehammer, der in der Zielstellung eine Verkehrsregelung (Kreisverkehr) beinhaltet. Die Fachmärkte nutzen die gleiche Zufahrt. Der Anlieferungsverkehr für die Fachmärkte befindet sich im rückwärtigen Bereich der Fachmärkte. Die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgt ebenfalls auf der Rückseite des Gebäudes. Die Ladeneingänge der Märkte sind alle über die Parkplätze erreichbar. Erweiterungen der Verkaufsflächen sind nicht geplant. Somit ist mit einer

wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

3.2.2 Ver - und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist durch den Wasser- und Abwasserverband gesichert. Trinkwasserleitung und Abwasserleitung sind an die zentrale Ver – und Entsorgung angeschlossen.

Regenwasser

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse erfolgt die Regenentwässerung in Form einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, dass ausschließlich aus den Dachflächen und den versiegelten Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen resultiert, über Drainageleitungen und Sickerschächte. Das Oberflächenwasser (nach Kapazitätssättigung der Drainageleitungen und Sickerschächte) wird den offenen Sickergräben, die durchgängig entlang der Milower Landstraße und der Eisenbahntrasse sowie umfassend entlang der zu schützenden Kleinbiotopsfläche vorgesehen wurden, zugeführt. Es wird ein Teil des Oberflächenwassers dem zu schützenden wechselfeuchten Kleinbiotops (Weidengebüsch- und Röhrichtzone zugeführt, um die Austrocknung dieses Gebietes zu verhindern.

Energieversorgung/Strom

Die Stromversorgung ist gesichert und mit Verträgen geregelt.

Müllentsorgung

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

Müllentsorgungsverkehr ausgelegt.

Löschwasser

Für das Bebauungsplangebiet und auf Grund der aktuellen und künftigen Art der Bebauung/ Nutzung als „Einkaufszentrum“, ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (LWV) eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/ min (96 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden sicher zu stellen und nachzuweisen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäude im Plangebiet darf 300 m nicht überschreiten

Hinweise und Auflagen

1. Für das B-Plangebiet und auf Grund der aktuellen und künftigen Art der Bebauung/Nutzung als „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/Gustav-Freytag-Straße“ ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (LWV) eine Löschwassermenge von mindestens **1.600 l/min (96 m³/h)** für die Dauer von 2 Stunden sicher zu stellen und nachzuweisen. Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden / Gebäudeteilen im B-Plangebiet darf 300 m nicht überschreiten (§§ 3 (1); 14 BbgBO; Arbeitsblatt W 405 des DVGW).
2. Bei Nichterreichung der geforderten Löschwassermenge in Höhe von 1.600 l/min (96 m³/h) ist der fehlende Löschwasserbedarf aus anderen Löschwasserentnahmestellen bereit zu stellen, die nicht weiter als 300 m von den baulichen Anlagen des Einzelhandelszentrums entfernt sein dürfen. Löschwasserentnahmestellen können sein:
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210 (ganzjährige Entnahmemöglichkeit)
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 (z.B. Zisternen)
 - offene Löschwasserentnahmestelle mit Saugschacht o.ä. Vorrichtungen mit der Möglichkeit der ganzjährigen Löschwasserentnahme.
- Abstimmungen zur Sicherstellung einer ausreichenden LWV, zu möglichen Standorten und/oder zur Ausführung neu zu errichtender Entnahmestellen sind durch den Antragsteller mit dem Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz, der Stadt Rathenow, unter Einbeziehung der Brandschutzdienststelle des Landkreises Havelland durchzuführen (BbgBKG § 3 (1) 14 (1) i.V.m. DVGW-Arb.-Blatt W 405, DIN 14210 u. 14230). Bei der Bereitstellung des Löschwassers aus Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 (z. B. Flachspiegelbrunnen) muss die Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein. Löschwasserbrunnen müssen einen Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 erhalten und über eine mindestens 3,50 m breite Zufahrt für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t erreichbar sein.
3. Bei der Bereitstellung der Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung muss dieses durch eine Mengenummessung an den Hydranten ermittelt und nachgewiesen werden. Die erste Löschwasserentnahmestelle darf maximal 100 m von der ersten Bebauung/baulichen Anlage des Einzelhandelszentrums im B-Plangebiet entfernt sein.
 4. Auf die Lage der Löschwasserentnahmestellen im B-Plangebiet ist durch Hinweisschilder nach DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – gut sichtbar und dauerhaft hinzuweisen.
 5. Zu allen bestehenden bzw. neu zu errichtenden Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr zu errichten, wenn diese für den Feuerwehereinsatz erforderlich sind (§ 5 (1) BbgBO).
 6. Die Zu- und Durchfahrten zu Gebäuden/Anlagen/Flächen in o. g. B-Plangebiet von der öffentlichen Straße aus, müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Durchfahrts Höhe (Lichttraumprofil) von mindestens 3,50 m aufweisen. Zu- und Durchfahrten bzw. Flächen für die Feuerwehr (Aufstell- und Bewegungsflächen) sind so zu befestigen, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können (§ 5 (2) BbgBO i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007).
 7. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Die Hinweisschilder müssen der DIN 4066 Blatt 2 entsprechen.
 8. Die Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten.

3.3 Landschaftsökologische Situation

Boden

Das Gelände war vor der Bebauung eine Wiese. Teilweise lag eine Nutzung als Ackerland und teilweise als Pferdekoppel vor. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden.

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).

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

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 Parkplatzanlagen sind weite Teile des Plangebietes frei von Vegetation. Die Alleeartige Ausprägung der Milower Landstraße (B102) stellt eine optimale Zäsur zwischen dem Plangebiet und den östlich der Straße gelegenden Siedlungsgebiet dar. Parallel zur Milower Landstraße und zur Eisenbahntrasse wurden durchgängig Grünstreifen als zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen angelegt. Es wurden einheimische Laubgehölze verwendet. Eine Bepflanzung wurde mit folgenden Pflanzarten durchgeführt.

Schwarzerle	- Alnus glutihosa
Hartriegel	- Cornus sanguena
Esche	- Fraxinus Excelsior
Traubenkirsche	- Prunks Paduas
Ohr weide	- Sali Aurica
Grauweide	- Sali Singerei
Lorbeerweide	- Sali pentandra

Schneeball - Viburnum opulus

Durch die Pflanzung mit einheimischen und dem Naturraum entsprechenden Laubgehölzen sollte erreicht werden, dass die neuen Pflanzungen nicht nur dem Sicht- oder Immissionsschutz dienen, sondern gleichzeitig neuen Lebensraum für die heimische Fauna und zur Vernetzung der kleiner und eingegengter gewordenen natürlichen Lebensräume bieten. In diesem Bereich ist mit siedlungstypischen Tierarten zu rechnen. Geschützte, seltene oder bestandsbedrohte Tierarten sind nicht bekannt.

Schutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an kein Schutzgebiet. Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ist für einen Textbebauungsplan nicht erforderlich, da keine neuen Eingriffe vorbereitet werden, sondern nur der Bestandsfestschreibung dienen. Im gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung (ABl S. 410) ist daher unter Punkt 5 (Ausnahmen) geregelt, dass bei Textbebauungsplänen, wenn die dort genannten Anforderungen erfüllt sind, auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden kann.

3.4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplangebiet ist infolge der Festsetzungen im Bebauungsplan mit keinen erhöhten Lärmbelastigungen zu rechnen.

Die stationären Lärmquellen wie Kälte-, Lüftungs- und Heizungsaggregaten sowie Containerstellplätze und Rampen befinden sich zum Teil auf der abgewandten Gebäudeseite.

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. Die Warenan-

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

lieferung erfolgt über die Gustav-Freytag-Straße über die Rückseiten der Märkte.

Durch den angelegten Anliefer- sowie Entsorgungsverkehr ist eine Lärmbelastigung des angrenzenden Wohngebietes nicht gegeben. Das nahegelegene Wohngebiet (entlang der Milower Landstraße) zum befindet sich in einer Entfernung von 40 m. Die notwendigen Stellplätze des Einzelhandelszentrums 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. Zum jetzigen Zeitpunkt haben alle vorhandenen Nutzungen im „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav Freytag Straße“ Bestandsschutz. Der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der strengen Immissionsrichtwerte der TA – Lärm kann jedoch nur durch eine gutachterliche Bewertung erfolgen. Deshalb wird vor allem bei den in der Zukunft geplanten möglichen Sanierungs – und Erweiterungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens empfohlen.

4. Planungskonzept

4.1 Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Text-Bebauungsplanes entsprechen den bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen mit den entsprechenden Verkaufsflächen. Somit kann gewährleistet werden, dass die Festsetzungen keine Eingriffe in private Eigentumsrechte bewirken. Durch die Inhalte der Planung gemäß § 9 (2a) BauGB soll ermöglicht werden,

eine der grundlegenden Voraussetzungen zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches voranzutreiben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die zulässigen Verkaufsflächen Sortimente. Die Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplanes bieten in Verbindung mit § 34 BauGB eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für die geordnete Entwicklung. Eine Verkaufsflächenenerweiterung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Es wurde gezielt darauf geachtet, dass eine maximale Verkaufsfläche sich auf die bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen bezieht. Eine Erweiterung der Grundflächen der vorhandenen Gebäude ist nicht Ziel der Planung. Es soll eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Gebäudegrenzen gewährleistet werden. Durch die textlichen Festsetzungen mit einer Verkaufsflächenbeschränkung wirkt der Bebauungsplan einer gesamtstädtisch negativen versorgungsstrukturellen Entwicklung entgegen. Die derzeitige Belegung mit den entsprechenden Sortimenten genießt Bestandsschutz. 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. Mit der Konkretisierung der angebotenen Warensortimente ist eine missbräuchliche Umnutzung nach der gängigen Rechtsprechung ausgeschlossen. Es ist innerhalb des Einkaufszentrums ein Großflächiger Einzelhandelsbetrieb ausschließlich als Verbrauchermarkt einschließlich der im Verbrauchermarkt üblichen Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 6775 m². Ziel dieser Festsetzung ist es den Vorhanden Verbrauchermarkt in seiner Entwicklung nicht einzuschränken. Im Geltungsbereich ist die Festsetzung bezüglich des Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich eines Gartencenters so formuliert worden, dass die vorhandenen Sortimente eines Bau- und Heimwerkermarktes für die Zukunft weiterhin Bestand haben. Eine Belegung mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich besteht in Zukunft nur begrenzt auf einer Fläche von max. 10 %. Die Sortimente entsprechend der Liste der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rathenow vom

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

25. November 2014 („Rathenower Liste“) sind zulässig. Es sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 10547 m² zulässig.

Das Planungsziel ist auch, die Bestandssicherung der einzelnen kleineren Geschäfte insoweit zu regeln, dass im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes eine Weitervermietung der Läden bei gleicher Nutzung/ Sortimente möglich sein wird. Dabei wird klargestellt, dass bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftige oder anzeigepflichtige Umbaumaßnahmen im Innern der beiden vorhandenen Gebäude den Bestandsschutz nicht berühren. Im Geltungsbereich ist die Festsetzung bezüglich des Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich Gartencenter so formuliert worden, dass die vorhandenen Sortimente eines Bau- und Heimwerkermarktes einschließlich Gartencenter für die Zukunft bis zu einer Nutzungsänderung/ Sortimentänderung weiterhin Bestand haben. Bauordnungsrechtliche genehmigungsbedürftige oder anzeigepflichtige Umbauten im Innern des Gebäudes lassen den Bestandsschutz unberührt.

Eine genaue Zuordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente in den textlichen Festsetzungen ist der vorgenannten „Rathenower Liste“ aus der Fortschreibung des EHK zu entnehmen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind beispielsweise:

- Gartenbedarf ohne Gartenmöbel
- Kfz – Zubehör (inkl. Motorradzubehör) zum Beispiel: Reifen, Felgen, Batterien, Ersatz – und Verschleißteile in Originalqualität, Pflegeprodukte, Fußmatten, Car – Hi – Fi, Kleinteilzubehör und Fahrräder
- Möbel
- Pflanzen/ Pflanzenartikel
- Teppiche (Einzelware ohne Teppichböden)
- Baumarktsortiment
- Bettwaren

Es sind im gesamten Sondergebiet auch sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

5. Hinweise zur Durchführung des Bebauungsplanes

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.

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer von Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Telekommunikation

Vor Tiefbauarbeiten über oder im unmittelbarer Nähe unserer Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 31 – Planungsauskunft, Postfach 4202 in 49032 Osnabrück oder per E-Mail Planungsauskunft.Nordost@telekom.de 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 Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland (BaumSchV-HVL) vom 20. Juni 2011 (veröffentlicht im Amtsblatt des LK HVL vom 05.07.2011 S.135). 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. Nach § 1 Ziff. 2 sind Bäume mit einem geringen Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs – oder Ersatzmaßnahmen gemäß §§15 oder 16 des BNatSchG, oder als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GVBl.I,Nr. 22, S. 273) zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl.II,S. 251), oder gemäß Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung-BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II; S. 553), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II, Nr. 48), oder gemäß § 5 dieser Verordnung gepflanzt wurden.

Gemäß § 4 Abs. 4 BaumSchV-HVL fallen Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen und Sachen von bedeutendem Wert nicht unter die Verbote des Absatzes 1. Die Notwendigkeit der zu treffenden Maßnahmen (Schadensneigung) ist in geeigneter Art und Weise z.B. Bildaufnahmen) vor der Gefahrenbeseitigung zu belegen und der unteren Naturschutzbehörde im Nachhinein unverzüglich anzuzeigen.

**Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum
Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße**

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. 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.

Die genaue Lage und der Verlauf sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf Maschinen zu verzichten. Es ist folgendes zu beachten: In dem betreffenden räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Stadt Rathenow – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 038 „Einzelhandelszentrum Milower Landstraße/ Gustav – Freytag – Straße

Rechtsgrundlagen, Quellen

- Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.
- Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuellen Fassung (rechtskräftig seit 01.07.2016), veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1 – Nr. 14 vom 20.05.2016
- Baumschutzverordnung des Landkreises Havelland (BaumSchV-HVL) vom 20. Juni 2011 (veröffentlicht im Amtsblatt des LK HVL vom 05.07.2011 S.135)
- 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 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Runderlaß Nr.23/2/1997 des Ministeriums Für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über die Anwendung und Erarbeitung von Textbebauungsplänen
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rathenow vom 25. November 2014