

Stadt Rathenow

Bebauungsplan Nr. 62 "Betreuungszentrum Am Körgraben"

Landkreis Havelland, Land Brandenburg

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

Oktober 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
1.3	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen	4
1.4	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2	PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Sonstige städtebauliche Planungen	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.3	Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen	10
2.4	Schutzausweisungen und Baubeschränkungen	10
2.4.1	Schutzgebiete und Schutzausweisungen	10
2.4.2	Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen	11
3	PLANGEBIET	12
3.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich	12
3.3	Angrenzende Nutzungen	12
3.4	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.5	Baugrundverhältnisse	13
3.5.1	Baugrund	13
3.5.2	Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung	13
4	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNGEN	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.1.1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Grundfläche und Grundflächenzahl	15
4.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	16
4.2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	16
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.3.1	Baulinien und Baugrenzen	17
4.3.2	Bauweise	17
5	ERSCHLIEßUNG	18
5.1	Verkehrerschließung	18
5.1.1	Äußere Verkehrerschließung	18
5.1.2	Innere Verkehrerschließung	18
5.1.3	Ruhender Verkehr	18

5.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	18
5.2.1	Wasserversorgung	19
5.2.2	Abwasserentsorgung	19
5.2.3	Energie und Kommunikation	20
5.2.4	Abfallentsorgung	21
5.3	Geh- / Fahr- und Leitungsrechte	21
5.4	Brandschutz	21
5.4.1	Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge	21
5.4.2	Lösch- und Brauchwasser	22
6	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	23
6.1	Grünflächen	23
6.2	Gewässer	23
7	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
7.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.3	Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	26
8.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	26
8.2	Eingriffsregelung	26
8.3	Baumschutzsatzung	27
8.4	Artenschutz	27
9	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	29
9.1	Städtebauliche Situation und Auswirkungen	29
9.2	Öffentlicher Personennahverkehr	29
9.3	Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	30
9.3.1	Immissionsschutz in der Bauleitplanung	30
9.4	Denkmalschutz	32
9.5	Boden	32
9.6	Altlasten	33
9.7	Kampfmittel	33
10	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	34
11	FLÄCHENBILANZ	34
ANLAGEN		
Anlage 1	Schalltechnisches Gutachten	

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Rathenow beabsichtigt, auf Antrag eines privaten Investors auf dem Gelände des ehemaligen Einkaufsmarktes „Körcenter“ Baurecht für ein Betreuungszentrum zu schaffen.

Die Fläche befindet sich nordöstlich der Kreuzung B 102 - Große Milower Straße / Am Körcenter.

Hier wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Kleine Milower Straße / Körgraben“ (1993) der inzwischen leer stehende Einkaufsmarkt „Körcenter“ errichtet. In dem damals festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Läden“ wäre die Entwicklung eines Betreuungszentrums nicht zulässig, sodass die Baurechtschaffung nur in Form einer verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow am 25.04.2017 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 62 wird der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans teilweise überplant. Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans tritt der Vorhaben- und Erschließungsplan in seinen überplanten Teilen vollständig außer Kraft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geeigneten Nachnutzung für das derzeit leer stehenden „Körcenter“ und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstands
- Baurechtschaffung für ein Betreuungszentrum für pflegebedürftige Menschen gemäß dem demografiebedingten, stark gestiegenen Bedarf einer solchen Einrichtung im Stadtgebiet von Rathenow in infrastrukturell günstiger Lage
- Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) (§ 1 Abs. 2 BauGB). Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und zukünftig die rechtsverbindliche Grundlage für die geplante Nutzung als „Betreuungszentrum“ sein. Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Die geplante Nutzung ist in dem ebenda festgesetzten Sondergebiet „Läden“ nicht zulässig.

Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, in dem die Festsetzung eines Baugebiets derart erfolgt, dass die geplante Nutzung baurechtlich möglich ist.

1.3 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Planungen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

- Unterlagen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sind in Kap. 2.1 ersichtlich

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.4 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Die Planzeichnung ist auf der Grundlage eines amtlichen Lageplans gemäß § 1 PlanZV zu erstellen. Der Plan muss sowohl die Topografie mit Höhen sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen als auch das Kataster ausweisen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereit gestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand Mai 2017) sowie der Vermessung, erstellt von Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. S. Dornblut, Vor dem Mühlentor 1, 14712 Rathenow (Stand Mai 2017) erarbeitet.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit der Planlegende,
- dem Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- den Verfahrensvermerken, sowie
- der Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10, die ebenfalls vom Amt für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg bereit gestellt wurde.

Vervielfältigungserlaubnis

Gemäß § 10 Abs. 1 BbgVermG bedarf eine Verwendung und Veröffentlichung von Daten des Amtes für Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg im Zuge öffentlich-rechtlicher Verfahren, hier im Bauleitplanverfahren, keiner gesonderten Erlaubnis.

Auf den Plänen ist die Quelle der Daten des amtlichen Vermessungswesens wie folgt anzugeben:
© Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg

1.5 Aufstellungsverfahren

Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Rathenow übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung von Altstandorten, hier dem ehemaligen Einkaufsmarkt „Körcenter“ in Rathenow, im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Unter diesen Voraussetzungen kann der Plan nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 sowie der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren ist für Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr.4).

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat am 25.04.2017 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Sondergebiet Gesundheits- und Pflegezentrum Kleine Milower Straße“ eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wären sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtbar.

Im Sinne einer frühzeitigen Abstimmung der Belange und um wesentliche Hinweise von Fachbehörden bereits in der Entwurfsfassung der Planung in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können, wurden ausgewählte Behörden und TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, dennoch frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde auch die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Dieser Verfahrensschritt wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. frühzeitiger Beteiligung wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet. Der vollständige ausgearbeitete Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den genannten Entwurfsunterlagen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise bzw. Anregungen vorgetragen.

Nach sachgerechter Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow konnte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ gefasst werden. Der Bauleitplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	25.04.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Bürgerversammlung am 27.07.2017
Frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Mit Schreiben vom 18.07.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	16.05.2018
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	17.05.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	05.06.2018 – 06.07.2018
Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Anschreiben vom 30.05.2018
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung / Inkraftsetzung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG¹ zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 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

„Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.“²

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Relevante Grundsätze ergeben sich aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007 wie folgt:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
- Vorrang der Innenentwicklung, wobei die Priorität auf der Erhaltung und Gestaltung des baulichen Bestands in vorhandenen Siedlungsbereichen liegt
- Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen

Den genannten Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planungsabsicht vollständig entsprochen. Rathenow ist als Mittelzentrum ein zentraler Ort. Die Nachnutzung einer leer stehenden Bestandsimmobilie im Stadtgebiet stellt eine klassische Innenentwicklung dar. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist vorhanden, durch die infrastrukturell günstige Lage im Stadtgebiet ist das Plangebiet sowohl durch den motorisierten als auch den nicht motorisierten Verkehr gut zu erreichen.

Landesentwicklungsplan (LEP B-B)

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- **im zentralörtlichen System ist Rathenow als Mittelzentrum eingestuft (Z 2.9 LEP B-B)**
- In den Mittelzentren sollen für den betreffenden Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung z.B. Siedlungsfunktionen konzentriert werden. (G 2.10 LEP B-B)
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen. Es soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsschwerpunkte auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (LEP B-B, G 4.1)
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (LEP B-B, Z. 4.2)

¹ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

² Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 26.06.2018

- Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung. (LEP B-B, Z 4.5 Abs. 1 Nr. 1)

Insofern entspricht die Planung dem o.g. Grundsatz.

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB hat die Stadt Rathenow mit Schreiben vom 08.05.2017 die Planungsanzeige und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg und Berlin (GL) gerichtet.

Die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung erging durch die GL mit Schreiben vom 09.06.2017, 10.08.2017 und 26.06.2018. Es wurde mitgeteilt, dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat sich zur vorliegenden Planung in ihrer Stellungnahme vom 31.07.2017 und 03.07.2018 geäußert.

Demnach entspricht der vorliegende Bebauungsplan den regionalplanerischen Entwicklungsabsichten.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Rathenow verfügt seit 2017 über einen neuen wirksamen Flächenutzungsplan. Die Inhalte und Ziele dieses Flächenutzungsplans sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 zu berücksichtigen.

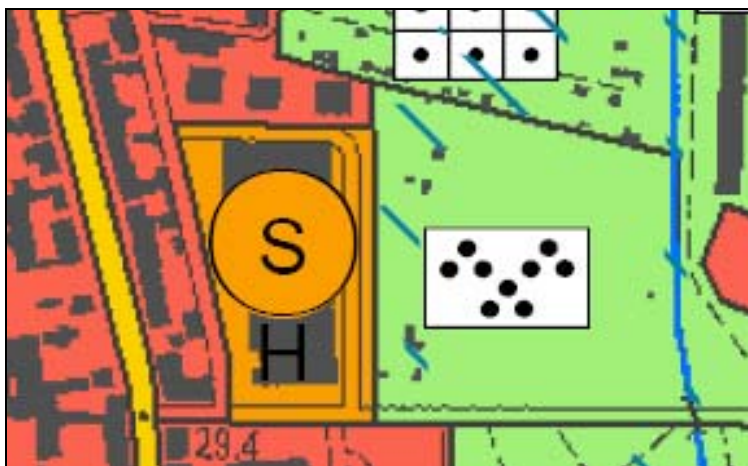


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow Planteil A (2017)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Handel“ dargestellt. Das entspricht auch der derzeitigen verbindlichen Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleine Milower Straße / Körgraben“ (sh. Kap. 2.2.2).

Im Norden, Westen und Osten grenzen Wohnbauflächen an, wobei die Kleine Milower Straße und die Straße Am Körgraben in die Bauflächendarstellungen einbezogen worden sind, da sie keine Hauptverkehrszüge darstellen.

Im Osten grenzt eine Parkanlage an, wobei auf der Kartengrundlage noch Reste ehemaliger Kleingärten erkennbar sind. In ca. 170 m Entfernung verläuft der Körgraben. Östlich der Geltungsbereichsgrenze ist ein Vernässungsbereich gekennzeichnet (Überschwemmung bei HQ 100).

Der Planteil B (Darstellung der nachrichtlichen Übernahmen) des Flächennutzungsplans der Stadt Rathenow enthält keine für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans relevanten zusätzlichen Informationen, daher wird hier auf eine auszugsweise Darstellung verzichtet.

Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan Nr. 62 kann nicht uneingeschränkt aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Zwar werden auch mit dem Bebauungsplan Nr. 62 Sondergebiete festgesetzt, allerdings entspricht die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Zweckbestimmung „Handel“ nicht der im Bebauungsplan Nr. 62 geplanten Zweckbestimmung „Betreuungszentrum“. Der Flächennutzungsplan ist daher im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Sondergebiets zu ändern.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleine Milower Straße / Körgraben“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ werden Teilbereiche des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Kleine Milower Straße / Körgraben“ überplant. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich eingetragen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleine Milower Straße / Körgraben“ hat mit seiner Bekanntmachung am 27.11. 1993 Rechtskraft erlangt.

In seinem Geltungsbereich wurden im Norden ein allgemeines Wohngebiet für eine bis zu viergeschossige Bebauung, im zentralen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Läden“ für die Anordnung eines Einkaufszentrums mit kleinteiliger Einzelhandelsstruktur sowie im Süden ein Mischgebiet für ein fünfgeschossiges Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung festgesetzt. Auf dieser Grundlage wurde die im Gebiet befindliche Bebauung hergestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 umfasst nur die zu ändernden Teile des o.g. Vorhaben- und Erschließungsplans, d.h. die Sondergebietsfläche und die Mischgebietsfläche. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet bleibt unverändert und wird daher nicht mit einbezogen.

Zusätzlich wird die im Westen verlaufende Kleine Milower Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 aufgenommen, da diese öffentliche Straße wesentlicher Bestandteil der Gebieterschließung ist.

Die von der Straße „Am Körgraben“ abzweigende Kleine Milower Straße ist eine Stichstraße, die nicht nur der Erschließung der Wohngrundstücke zwischen der Großen Milower Straße und der Kleinen Milower Straße dient, sondern auch alle Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 und die im Norden errichteten Geschosswohnungsbauten erschließt.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Kleine Milower Straße / Körgraben“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 62 in den überplanten Teilen außer Kraft gesetzt.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 62 nach Erlangen der Rechtskraft wieder außer Kraft gesetzt werden, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan dadurch nicht wieder in Kraft gesetzt.

Bebauungsplan Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Am Körgraben“

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine aktuell brachliegende Grünfläche, welche zukünftig als Sport- und Freizeitplatz genutzt werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ befindet sich aktuell in der Aufstellung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 sind u.a. barrierefreie Sportgeräte und die Gestaltung eines Mehrgenerationengartens geplant.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ und die Nutzung des geplanten Freizeit- und Sportangebots ist mit Freizeitlärm zu rechnen. Zur Vermeidung eines Immissionskonflikts wurden immissionsrechtliche Festsetzungen getroffen (sh. Kap. 9.3.1).

2.3 Vorgaben von Fachplanungen und sonstige Planungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans relevante Fachplanungen und sonstige Planungen sind derzeit nicht bekannt.

2.4 Schutzausweisungen und Baubeschränkungen

2.4.1 Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Nachfolgend werden mögliche Betroffenheiten von Schutzausweisungen durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgeführt:

Schutzausweisungen gemäß Naturschutzgesetz	
Schutzgebiete gem. §§ 23 – 27 BNatschG (Großschutzgebiete, NSG, LSG)	keine Betroffenheit
Geschützte Landschaftsteile gem. §§ 28 – 30 BNatschG (ND, GLB, geschützte Biotope)	keine Betroffenheit
Schutzgebietssystem Natura 2000 gem. §§ 31 – 34 BNatschG	keine Betroffenheit
Gehölzschutz	vorhandene Gehölze unterliegen der BaumSchV-HVL ³
Schutzausweisung gemäß Wassergesetz	
Trinkwasserschutzgebiete	keine Betroffenheit
Schutzausweisung gemäß Denkmalschutzgesetz	
Archäologische Denkmale	keine Betroffenheit / Betroffenheit derzeit nicht bekannt
Bau- und Kunstdenkmale	keine Betroffenheit

³ Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL (Amtsblatt Nr. 13 vom 05.07.2011), rechtskräftig am 06.07.2011

2.4.2 Sonstige Bau- und Nutzungsbeschränkungen

Folgende Sachverhalte sind als mögliche Bau- bzw. Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen:

Verkehrsanlagen	
Straßenverkehr Ver- / Gebote gem. Straßengesetz	keine Betroffenheit durch Anbauverbote und Anbaubeschränkungen
Schienenverkehr	keine Betroffenheit
Flugverkehr	keine Betroffenheit
Bergbau / Geologie / Boden	
Geologie	keine Baubeschränkungen im Hinblick auf die Geologie bekannt
Bergbau	keine Betroffenheit
Grundwasser	derzeit keine Angaben zu Grundwasserständen bekannt
Alllasten	keine Betroffenheit / nicht bekannt
Gewässer und Hochwassergefahren	
Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG	keine Betroffenheit, keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder angrenzend, der Körgraben verläuft ca. 170 m östlich des Plangebiets
Überschwemmungsgebiete / Hochwasserrisikogebiete	die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen (Park) sind im Falle eines Hochwassers HQ 100 von Vernässung betroffen
Sonstige	
Richtfunkstrecken	nicht bekannt
Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes	keine Betroffenheit von Waldflächen

3 Plangebiet

3.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen zentralen Stadtgebiet, nordöstlich der Kreuzung B 102 – Große Milower Straße / Am Körgraben. Die Flächen liegen in der Flur 51 der Gemarkung Rathenow.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 74/4 sowie der gedachten Verlängerung nach Westen bis zum Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Straßenflurstücks 37/9 (Kleine Milower Straße)
- Im Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 74/4
- Im Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 74/4 und 133
- Im Westen von der westlichen Grenze der Flurstücke 133 und 37/9

Der Geltungsbereich umfasst die im Kap. 3.4 aufgeführten Flurstücke vollständig bzw. anteilig. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,3 ha.

3.2 Bestand und Nutzungen im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 wird überwiegend von dem leer stehenden Einkaufsmarkt mit seinen Stellflächen eingenommen. Am östlichen und westlichen Randbereich sind Bäume und Sträucher vorhanden.

Im Süden befindet sich ein fünfgeschossiges Gebäude, indem Wohn- und Gewerbenutzungen etabliert sind, sowie ebenfalls Stellplätze.

Im Straßenflurstück der Kleinen Milower Straße verläuft eine nicht ausgebaute Erschließungsstraße.

3.3 Angrenzende Nutzungen

Im Norden, Westen und Osten grenzen Wohnbauflächen an den Geltungsbereich an.

Im Osten erstreckt sich eine gehölzbestandene Grünfläche (Parkanlage), wobei auf der Kartengrundlage noch Reste ehemaliger Kleingärten erkennbar sind. Weiter östlich in ca. 170 m Entfernung verläuft der Körgraben.

Die Straße „Am Körgraben“ grenzt an die südliche Geltungsbereichsgrenze.

3.4 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung ersichtlich. Im Plangebiet liegen folgende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse vor:

Tab. 1: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich, Gemarkung Rathenow, Flur 51

Flurst.-Nr.	Eigentümer	
133 (anteilig)	Stadt Rathenow	Kleine Milower Straße
37 / 9 (anteilig)	Stadt Rathenow	Kleine Milower Straße
74 / 4	privat (Investor)	

3.5 Baugrundverhältnisse

3.5.1 Baugrund

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken und den Erschließungsnachweis im Hinblick auf Aussagen zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung am Standort im Sinne einer gesicherten Erschließung. Sie sind Grundlage für die spätere Konkretisierung in Vorbereitung der Baumaßnahmen. Weiterhin können aus den Aussagen einer Baugrunduntersuchung wichtige Informationen für die Bestandserfassung und -bewertung für das Schutzgut Boden abgeleitet werden.

Informationen bezüglich des Baugrunds im Plangebiet sind aktuell nicht bekannt. Da im vorliegenden Fall der Geltungsbereich bereits vollflächig bebaut wurde und die bestehenden Gebäude und Anlagen saniert und für die neue geplante Nutzung vor allem im Inneren des Gebäudes umgebaut werden sollen, ist eine Baugrunduntersuchung derzeit nicht erforderlich.

Wenn allerdings zu einem späteren Zeitpunkt Erweiterungsbauten (z.B. Anbau von Balkonen) vorgenommen werden sollen, ist im Hinblick auf die Gründung ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Auch in Verbindung mit einem späteren Ausbau der Kleinen Milower Straße ist ein Baugrundgutachten mit Aussagen u.a. zur Tragfähigkeit, Versickerungsfähigkeit und ggf. Belastung des Aushubmaterials erforderlich.

3.5.2 Aussagen zum Grundwasser und zur Versickerung

Informationen bezüglich des Grundwassers im Gebiet sind derzeit nicht bekannt.

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltgesetz der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Aussagen zur Niederschlagsentwässerung werden im Kap. 5.2.2 getroffen.

4 Art und Maß der baulichen Nutzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden, nachzunutzenden Bebauung im Geltungsbereich und der angrenzenden Nutzungen geplant. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße „Am Körgraben“ und grenzt im Westen, Norden und Süden an bestehende Wohnbauflächen.

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Bebauungsplan darzustellen und festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden sonstige Sondergebiete der Zweckbestimmung „Betreuungszentrum“ festgesetzt. Nach ihrer Art und Nutzung werden die Sondergebiete SO 1 und SO 2 unterschieden.

Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für die Errichtung und den Betrieb der jeweiligen spezifischen Gebietsnutzung einschließlich der Neben- und Erschließungsanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Betreuungszentrum“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 1 „Betreuungszentrum“ festgesetzt.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind im SO 1 allgemein zulässig:

- ein Betreuungszentrum für die ambulante und teilstationäre Pflege von pflegebedürftigen Menschen
- Apartments für betreutes Wohnen mit Wohnbereich, Küchennische, Bad und Terrasse oder Balkon
- Anlagen und Nutzungen zur Versorgung der Bewohner, Patienten sowie der Mitarbeiter:
 - für therapeutische und gesundheitliche Zwecke
 - für sportliche Zwecke (REHA-Sport)
 - für gastronomische Zwecke einschließlich Küche
 - für kulturelle Zwecke (Begegnungsstätte und Besucherbereich)
 - Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²
 - nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Betreuungszentrum“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO das sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Betreuungszentrum“ festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 2 sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- die Verwaltungseinrichtungen für das Betreuungszentrum
- Apartments für betreutes Wohnen mit Wohnbereich, Küchennische, Bad und Terrasse oder Balkon
- Anlagen und Nutzungen zur Versorgung der Bewohner, Patienten sowie der Mitarbeiter:
 - für therapeutische und gesundheitliche Zwecke
 - nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büros und Dienstleistungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal
- allgemeines Wohnen Dritter
- private Verkehrsflächen
- Stellplätze einschließlich deren Zufahrten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Die bislang im SO 2 ansässige Vergnügungsstätte (Spielothek) mit einer genehmigten Nutzfläche von 112 m² wurde am 04.06.2018 bei der Stadt Rathenow (Gewerbeamt) abgemeldet.

Mit den genannten zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 werden die Voraussetzungen für ein modernes und komplexes Betreuungszentrum geschaffen, das einen ansprechenden Wohnkomfort für die pflegebedürftigen Menschen bei Absicherung der erforderlichen Betreuungsleistungen bietet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll eine angemessene Einpassung der baulichen Anlagen in das Umfeld erzielt werden. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

4.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Grundfläche gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt werden.

Für sonstige Sondergebiete ist im § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festsetzbar.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO kann dieses maximal zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche überschritten werden wenn:

- es städtebauliche Gründe erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur baurechtlichen Absicherung der genannten Nutzungen wird für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 die Grundflächenzahl GRZ auf 0,9 festgesetzt. Damit wird die o.g. GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Das wird wie folgt begründet:

Mit der bestehenden Bebauung (Gebäude und Freiflächen des ehemals vom Einzelhandel geprägten Gebiets) sind aktuell mehr als 80 v.H. des jeweiligen Baugebiets überbaut. Diese Gebäude und Freiflächen sollen mit der angestrebten Um- bzw. Nachnutzung in vollem Umfang genutzt werden. Der Bedarf an Gebäudegrundfläche ergibt sich aus der Anzahl der unterzubringenden Pflegebedürftigen und den im Gebäude unterzubringenden Einrichtungen im Sinne der „kurzen Wege“. Das vorhandene Gebäude soll im Sinne der Verbesserung der Wohnqualität durch ebenerdige Terrassebereiche und, im Falle einer Aufstockung, durch Balkone ergänzt werden. Der Bedarf an überbauter Freifläche ergibt sich aus der Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie den Fahrgassen.

Folglich erfordern städtebauliche Gründe die Überschreitung der zulässigen GRZ.

In diesem durch das ehemalige Körcenter und das mehrgeschossige Wohn- / Geschäftsgebäude geprägten Bereich werden durch die Umnutzung und die bereits gegebene Überschreitung der maximal zulässigen GRZ die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht negativ beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, weil das Plangebiet zuvor bereits als Einzelhandelsstandort gedient hat und die vorhandenen Strukturen (Gebäude, Infrastruktur) einer Nachnutzung im bereits überbauten Bereich zugeführt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der (bereits gegebenen) Überschreitung der GRZ in diesem Bereich nicht entgegen.

Die Festsetzung von 22 Bäumen im Gebiet, die entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze anzuordnen sind, stellen ausgleichende Umstände i.S.d. § 17 Abs. 2 BauNVO dar. (Textfestsetzung 2)

4.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Um eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Bebauungsplangebiets zu sichern, können Höhen baulicher Anlagen § 18 BauNVO oder Geschossigkeiten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Gemäß dem Charakter des Plangebietes kann damit eine mit dem Umfeld verträgliche bauliche Nutzung im Sinne eines harmonischen Ortsbildes gesichert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan, werden Höhen baulicher Anlagen über einer definierten Bezugshöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Bezugshöhe im Gebiet wird mit 29 m DHHN bestimmt.

Für das Gebäude im SO 1 wird eine Höhe von maximal 15 m festgesetzt. Damit ist es möglich, das Bestandsgebäude, das derzeit eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10 m über der o.g. Bezugshöhe aufweist, um ein Obergeschoss zu erweitern. Das wiederum soll im Hinblick auf künftige Ausbauefordernisse, die sich aus der Nachfrage ableiten werden, dem Investor ermöglicht werden. Da die umliegende Bebauung bis zu 5 Geschosse aufweist, ist diese Höhenfestsetzung angemessen und städtebaulich sinnvoll.

Im SO 2 wird eine maximale Höhe von 25 m über der o.g. Bezugshöhe festgesetzt. Das entspricht dem vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude. Erweiterungen sind hier nicht geplant.

4.2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bestimmt sich nach §§ 12 und 14 BauNVO sowie der BbgBO. Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rathenow. Für die geplanten Wohnformen im Gebiet (Altenheim / Betreuungszentrum) kann ein reduzierter Stellplatzschlüssel angewendet werden. Die Freiflächen sind ausreichend, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für PKW von Mitarbeitern, Besuchern, Bewohnern und Gewerbetreibenden im Gebiet bereit zu stellen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen im Gebiet orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand.

Im Sondergebiet werden die Baugrenzen östlich, nördlich und teilweise auch westlich des Gebäudes um 5 m erweitert. Hier werden mit Inbetriebnahme die ebenerdigen Terrassenbereiche für die Wohneinheiten angeordnet.

Im Falle des Ausbaus eines zweiten Obergeschosses zu einem späteren Zeitpunkt sollen die Terrassenbereiche durch Balkone überbaut werden. In der Planzeichnung sind daher Arkaden eingetragen worden.

4.3.2 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO werden nicht getroffen.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

5.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Straße „Am Körgraben“. Diese mündet im Westen in die Große Milower Straße (B 102), die die verkehrliche überregionale Anbindung sicher stellt. Damit ist die äußere verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert.

5.1.2 Innere Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Betreuungszentrums erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Straße „Am Körgraben“.

Die innere Gebietserschließung erfolgt über Fahr- und Bewegungsflächen im Sondergebiet selbst.

Die Kleine Milower Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie sichert sowohl die rückwärtige Erschließung der östlichen Straßenrandbebauung der Großen Milower Straße als auch die Erschließung der nördlich des Sondergebiets SO 1 befindlichen Geschosswohnungsbauten im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Weiterhin wird die Apotheke über die Kleine Milower Straße angegliedert. Von hier aus gibt es auch Zufahrten zum geplanten Betreuungszentrum, die jedoch nur eine untergeordnete Funktion mit geringer Verkehrsbelegung haben (Notzufahrt, Feuerwehrezufahrt).

Die Kleine Milower Straße ist befahrbar und wird ihrer Erschließungsfunktion gerecht, d.h. die verfügbare Fahrbahnbreite ist ausreichend und die Zufahrten zu den zu erschließenden Grundstücken sind gegeben. Als Anliegerstraße ist der Zustand der Straße ebenfalls ausreichend.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden keine öffentlichen Parkplatzflächen ausgewiesen. Das Parken findet ausschließlich auf den privaten Grundstücken statt. Zur Bestimmung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung⁴ der Stadt Rathenow bindend.

Der konkrete Nachweis von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Ausführungen beziehen sich auf den Nachweis der gesicherten Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung für die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Nutzungen. Das auszuweisende Gebiet ist derzeit nicht ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine gesonderten Flächen oder Trassen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen (alle Medien betreffend) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB ausgewiesen.

Innerhalb der Bauflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen), uneingeschränkt zulässig. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Ver- bzw. Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

⁴ Satzung der Stadt Rathenow über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze (2015)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die in den angrenzenden Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungstrassen grundsätzlich an die öffentliche Erschließung angeschlossen. Neu zu bauende Ver- und Entsorgungstrassen sind vorzugsweise innerhalb der Verkehrsflächen anzuordnen.

Die Einhaltung der technischen Vorschriften und der Vorgaben im Falle von Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenschutzes sowie ggf. die Beantragung zusätzlicher Versorgung sind mit dem jeweiligen Versorger im Zuge nachfolgender Planungen oder Verfahren für die Einzelvorhaben konkret abzustimmen.

5.2.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Trinkwasserversorger in der Stadt Rathenow ist der Wasser- und Abwasserverband Rathenow. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200, über die bereits ein Trinkwasseranschluss DN 80 hergestellt und in Betrieb genommen wurde. Das Gebiet ist somit erschlossen.

Sollten Erweiterungen notwendig werden, so ist mit dem Wasser- und Abwasserverband Rathenow die Erschließung abzustimmen bzw. ein Antrag zu neuen Trinkwasseranschlüssen zu stellen.⁵

Brauchwasser

Eine Brauchwasserversorgung (Brunnen, Zisternen) im Gebiet ist weder vorhanden noch erforderlich.

5.2.2 Abwasserentsorgung

Abwasserbeseitigungspflichtig sind gem. § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG (2012) die Gemeinden, hier die Stadt Rathenow. Sie kann sich nach § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG (2012) zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht eines Dritten bedienen.

In Verbindung mit der bisherigen und aktuellen Nutzung des Gebiets (Einkaufszentrum, Wohnen, Gewerbe) wurden die Grundstücke abwassertechnisch erschlossen.

Schmutzwasser

Schmutzwässer sind grundsätzlich ins Schmutzwassersystem einzuleiten. Die Einleitung von Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Anlagen (Wasser- und Abwasserverband Rathenow)⁶. Von den mit Aufstellung des Bebauungsplans geplanten Bauflächen und Straßen fällt kein Schmutzwasser an, das einer Behandlung bedarf.

Südlich des Plangebiets befindet sich in der Straße Am Körgraben eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Zu diesem Kanal wurde bereits ein Schmutzwasserhausanschluss für das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Gebäude hergestellt. Für zusätzliche Anschlüsse ist ein Antrag beim Wasser- und Abwasserverbands Rathenow zu stellen⁷.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der nördlich des Plangebiets angrenzenden Flurstücke 74/5, 74/6 und 74/7 erfolgt über einen privaten Schmutzwasserkanal, welcher sich im Plangebiet westlich der geplanten Baugrenze befindet. Dieser Kanal ist nicht Eigentum des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow. Der Kanal zur schmutzwasserseitigen Erschließung Dritter (nördliche Wohnbebauung) ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.⁸

⁵ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow vom 17.08.2017

⁶ Stellungnahme des Landkreises Havelland, Dezernat IV Bauordnungsamt; Fachamt Untere Wasserbehörde, v. 29.08.2017

⁷ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow vom 17.08.2017

⁸ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow vom 17.08.2017

In Verbindung mit dem Ausbau des 2. Obergeschosses und dem Bau der Arkaden muss die Leitung zu Lasten des Bauträgers auf dem Grundstück verlegt werden. Dies ist mit dem Eigentümer des Kanals und dem Verband abzustimmen.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 54 BbgWG der Vorrang, anfallendes Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf den Grundstücken zu versickern.

Für eine Versickerung muss der Boden gem. den Vorgaben der DWA A 138 unterhalb möglicher Versickerungsanlagen genügend wasserdurchlässig sein und der Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden. Darüber hinaus dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen wie z.B. Altlasten befinden, sodass und keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung des Geländes und der aktuellen Nutzung erfolgt die Niederschlagsentwässerung über die Bestandsanlagen.

5.2.3 Energie und Kommunikation

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen (Niederspannungs- und Mittelspannungskabel) und Anlagen der E.DIS Netz GmbH.

Telekommunikation

Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden und Vornutzungen entsprechend an die Telekommunikationslinien angeschlossen.

Gasversorgung

Südlich der Straße „Am Körgraben“ verläuft eine Leitungsabschnitt für das Betriebsmittel Gas (0,1 bis 1 bar) der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, über die bereits ein Anschluss des Plangebiets hergestellt wurde⁹. Dementsprechend ist das Plangebiet bereits an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Fernwärme

Das Plangebiet ist an das Fernwärmenetz der Rathenower Wärmeversorgung GmbH angeschlossen. Über diese Versorgungsleitung, welche sich östlich des Bestandsgebäudes befindet, werden ebenfalls die nördlich des Geltungsbereichs liegenden Wohngebäude erschlossen.

In Verbindung mit dem Ausbau des 2. Obergeschosses und dem Bau der Arkaden muss die Versorgungsleitung zu Lasten des Bauträgers auf dem Grundstück verlegt werden. Dies ist mit der Rathenower Wärmeversorgung GmbH abzustimmen.

⁹ Stellungnahme NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG v. 01.08.2017

5.2.4 Abfallentsorgung

Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Abfallentsorgung wird auf die Einhaltung

- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)¹⁰
- des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG)¹¹
- der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland¹²
- der Verordnung über die Einhaltung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV)

in der jeweils aktuell gültigen Fassung sowie weiterer auf diesen Gesetzen basierenden Verordnungen verwiesen.

Gemäß der Abfallsatzung für den Landkreis Havelland besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung für hausmüllähnliche Abfälle. Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt gemäß den bestehenden Entsorgungsaufträgen. Der Ausbauzustand der Erschließungsstraßen hat die Befahrung mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

Stellflächen für Wertstoffentsorgung sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen. Hier sind vorhandene Container im nahen Umfeld zu nutzen.

5.3 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen festgesetzt. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Sicherung des Brand- und Katastrophenschutzes für die nördlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten.

Die Wohngebäude sind zwar über die Kleine Milower Straße und die nördlich der Bestandsgebäude verlaufende innere Zufahrt angemessen und ausreichend erschlossen, diese Zufahrt ohne Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge ist aber im Brand- oder sonstigen Katastrophenfall nicht ausreichend.

Erfordernisse zur Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für andere Begünstigte bestehen nicht.

5.4 Brandschutz

5.4.1 Zufahrten und Bewegungsflächen für Lösch- und Rettungsfahrzeuge

Zur Absicherung der Rettungs- und Löscharbeiten müssen auf den Baugrundstücken die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte vorhanden sein. Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein. (§§ 3, 5 BbgBO i.V.m. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom 09.07.2007)

Die Zufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge in das Plangebiet ist über die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Körgraben“ und „Kleine Milower Straße“ gewährleistet. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der nördlich gelegenen Geschosswohnungsbauten durch die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge werden Geh- und Fahrrechte (sh. Kap. 5.3) eingeräumt.

¹⁰ Kreislaufwirtschaftsgesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zul. geänd. durch Art. 1a Gesetz v. 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

¹¹ Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 06.06.1997 zuletzt geändert 28.06.2006

¹² Abfallsatzung für den Landkreis Havelland im Salzlandkreis vom 01.01.2008

Mit einer Breite von mindestens 4 m entsprechen alle Zuwegungen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.¹³
Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

5.4.2 Lösch- und Brauchwasser

Gemäß § 12 Abs. 1 und § 37 Abs. 3 BbgBO ist der Brandschutz baulicher Anlagen durch Bereitstellung ausreichender Wassermengen zu sichern. Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ richtet sich nach der Art des geplanten Baugebietes, der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Für Sondergebiete ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der baulichen Anlagen im Einzelfall festzulegen.

In Anlehnung an die Vorgaben für Gewerbegebiete mit mehrgeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl bis 2,4 sowie einer geringen Gefahr der Brandausbreitung ergibt sich ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h für 2 Stunden.¹⁴ Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen und den entferntesten Gebäuden/Gebäudeteilen im Plangebiet darf 300 m nicht überschreiten (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Laut der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands Rathenow vom 17.08.2017 kann die Sicherung des Löschwasserbedarfs gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Der Verband gestattet im Bedarfsfall die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten unter Aufrechterhaltung der öffentlichen Wasserversorgung (Erstbrandbekämpfung).

Die nächstgelegenen Abnahmehydranten befinden sich an der Kreuzung „Kleine Milower Straße“ / „Am Körgraben“ (Entfernung zum entferntesten Gebäude/ Gebäudeteil ca. 205 m, Prüfmenge 180 m³), auf Höhe „Große Milower Straße 17“ (Entfernung zum entferntesten Gebäude/ Gebäudeteil ca. 270m, Prüfmenge 148 m³) sowie auf Höhe „Große Milower Str. 70“ (ca. 300 m Entfernung zum entferntesten Gebäude/ Gebäudeteil, Prüfmenge 148 m³).

Dementsprechend ist der Löschwasserbedarf für das Plangebiet abgesichert. Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

¹³ Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998 - vom 25. März 2002 (ABl./02, [Nr. 17], S.466) geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl./07, [Nr. 31], S.1631)

¹⁴ Stellungnahme Landkreis Havelland, Ordnungs- und Verkehrsamt, Sachgebiet Brandschutz, v. 29.08.2017

6 Grün- und Freiflächen

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Private Grünflächen

Private Grünflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich in den Randbereichen der Bauflächen entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden, sind entsprechend zu gestalten.

6.2 Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m (Luftlinie) der Körgraben.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen die Verträglichkeit der Baugebietsausweisungen im Hinblick auf Natur und Landschaft sichern.

Diesbezüglich einschlägige Festsetzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu treffen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung der Erhaltung vorhandener zu erhaltender Gehölze können Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.3 Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können zu gestalterischen Zwecken oder als Ergebnis der Verpflichtung zu Ausgleich bzw. Ersatz ermittelt und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden derartige Festsetzungen wie folgt getroffen:

Da die Eingriffsregelung in diesem Verfahren nicht anzuwenden ist (sh. Kap. 8.2) sind auch diesbezüglich einschlägige Festsetzungen nicht zu treffen.

Im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind in der Planzeichnung 22 Baumstandorte festgesetzt worden. Am Baumbestand in der vermessenen Plangrundlage ist erkennbar, dass diese Bäume auch gepflanzt worden sind, jedoch nicht genau an den festgesetzten Standorten. Auch scheinen nicht mehr alle Bäume vorhanden zu sein.

Die Festsetzung von 22 Laubbäumen wird aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen, jedoch nicht in Form einer zeichnerischen Festsetzung, sondern indem die Anzahl in Form einer textlichen Festsetzung aufgenommen wird. Diese wird wie folgt formuliert:

- Innerhalb der Bauflächen sind 22 Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Laubbäume können auf diesen Bestand angerechnet werden. Im Falle von Neupflanzungen sind heimische Arten und Qualitäten gemäß Pflanzliste in der Begründung zu verwenden. Erforderliche Ersatzpflanzungen für infolge von Baumaßnahmen zu fällende Bäume im Gebiet sind zusätzlich zu leisten. (Textfestsetzung Nr. 2).

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Pflanzqualität
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	H., 3xv. m.DB., STU 14 – 16 cm
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	H., 3xv. m.DB., STU 14 – 16 cm
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	H., 3xv. m.DB., STU 14 – 16 cm
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>	H., 3xv. m.DB., STU 14 – 16 cm

Mit der genannten Festsetzung werden die vorhandenen Bäume im Plangebiet gesichert und eine ausreichende Begrünung der Parkplätze und Straßen gewährleistet.

8 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

8.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Rechtsgrundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung. Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage 1 zu den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB darzulegen.

Anwendung der Umweltprüfung auf den Bebauungsplan

Mit der Sanierung und dem Ausbau des vorhandenen Gebäudes und in Anbetracht der vorhandenen Versiegelung der Freiflächen i.R.d. GRZ sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt zu erwarten, auch keine geringfügigen (keine Gehölbeseitigung, keine Mehrversiegelung, keine Schutzgebietsbetroffenheit).

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans Nr. 62 beträgt weniger als 2 ha. Insofern ist für den vorliegenden Bebauungsplan der § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zutreffend. Für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c abgesehen.

8.2 Eingriffsregelung

Rechtsgrundlagen

Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Auf Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die §§ 14, 17 BNatSchG (Eingriffe, Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten, Verfahren) nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG). Ein Ausgleich ist weiterhin nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Anwendung der Eingriffsregelung auf den Bebauungsplan

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr.4 für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das trifft auf den vorgelegten Bebauungsplan zu. Die Eingriffsregelung ist folglich nicht anzuwenden.

8.3 Baumschutzsatzung

Für Rathenow gilt die „Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz von Bäumen und Feldhecken“ (Baumschutzverordnung Havelland - BaumSchV-HVL) vom Juni 2011, in Kraft am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 24.06.2011. Die Baumschutzverordnung gilt unabhängig von der o.g. Eingriffsregelung. In den Planteil B wird ein entsprechender Hinweis übernommen.

Diese Baumschutzverordnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits jetzt anzuwenden, d.h. im Falle von Baumfällungen ist bei der Stadt Rathenow ein entsprechender Fällantrag zu stellen sowie Art und Umfang von Ersatzpflanzungen abzustimmen.

Festsetzungen diesbezüglich werden nicht getroffen, weil durch den Vollzug der Planinhalte keine Notwendigkeit von Baumfällungen erkennbar ist.

8.4 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere § 39 Abs. 5 BNatSchG die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September). So wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wurde in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Artenschutz im Bebauungsplangebiet

Das konkrete Vorkommen von Lebensstätten besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Gebäude des ehemaligen Einkaufsmarkts mit Fahrgassen, Parkplatz und Nebenanlagen sowie dem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude innenstadttypisch bebaut.

Aufgrund fehlender Ein- und Ausflugsmöglichkeiten, glatter Wände und Decken, und Dachbereiche ohne Nischen oder Hangplätze bietet das Gebäude des ehemaligen „Körcenter“ keine potenziellen Lebensstätten für gebäudebewohnende Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse). Während der Begehung wurden keine Anhaltspunkte für gebäudebewohnende Tierarten gefunden und vor der Entkernung des „Körcenters“ keine Nist- und Lebensstätten am Gebäude festgestellt. Zudem eignet sich das ehemalige Einkaufszentrum nicht als Winterquartier, da das Gebäude bei derzeit fehlender Nutzung nicht frostfrei ist.

Für das Bestandsgebäude im SO 2 ist kein Umbau vorgesehen.

Die im Plangebiet befindlichen Bäume können allerdings Niststätten für Vögel bieten, sodass in Bezug auf die Avifauna das Vorkommen von Nist- und Lebensstätten unterstellt werden kann. Allerdings sind durch den Vollzug des Bebauungsplans keine Baumfällungen erforderlich, sodass auch hier nicht mit Betroffenheiten zu rechnen ist.

Die geplante Nachnutzung bestehender baulicher Anlagen übt keine Wirkungen auf die ggf. in benachbarten Flächen lebenden Arten aus.

Es ist daher nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Belange und die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden würden. Kartierungen werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich innerhalb kurzer Zeit ändern. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind in Verbindung mit der Gebäudesanierung im Vorfeld der Arbeiten die Gebäudeteile auf Brut-, Nist- und Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplans aufgenommen.

9 Städtebauliche Situation und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Situation und Auswirkungen

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Bau- bzw. Umnutzungsrecht für ein Betreuungszentrum sowie ein Wohn- und Geschäftshaus auf dem Gelände des ehemaligen Einkaufszentrums „Körcenter“.

Es ist beabsichtigt, die vollständig vorhandenen baulichen Anlagen nach einer Sanierung und Innenausbau im Bestand einer neuen Nutzung zuzuführen. Zu einem späteren Zeitpunkt ist der ergänzende Ausbau eines 2. Obergeschosses geplant.

Durch diese Nachnutzung vorhandener Gebäude, Anlagen und Erschließungsstrukturen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der städtebaulichen Situation. Der jahrelange Leerstand des Körcenter stellt einen städtebaulichen Misstand dar, der mit dieser bedarfsgerechten Planung beseitigt wird. Mit der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung ist der Bedarf an Betreuungseinrichtungen entsprechend hoch. Durch die integrierte Lage des Gebiets und die vorhandenen Strukturen ist eine hervorragende Einbindung in das Umfeld gegeben. Zahlreiche der Nutzung entsprechende Dienstleistungen und Einrichtungen sichern „kurze Wege“ für Betreute und für Angestellte.

Das geplante Maß und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem direkten Umfeld und der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 sind keine negativen Auswirkungen für die direkte Umgebung sowie für die gesamtstädtische Struktur zu erwarten.

9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9. BauGB sind im Bauleitplanverfahren die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Hierzu zählen der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und der öffentliche Straßenpersonennahverkehr (ÖSPV).

Die planerischen Anforderungen sind auf die Sicherung bestehender Einrichtungen des ÖPNV und auf die Erschließung von Bauflächen durch den ÖPNV ausgerichtet.

ÖPNV-Einrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Einrichtungen des ÖPNV. Beeinträchtigungen bestehender ÖPNV-Infrastruktureinrichtungen außerhalb des Geltungsbereichs oder Störungen der angebotenen Verkehrsleistungen im ÖPNV sind bei Planumsetzung nicht anzunehmen.

ÖPNV-Erschließung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele, die Nachnutzung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes zu einem Betreuungszentrum, ist insoweit nahverkehrsrelevant, als hierdurch Bedienungsbedürfnisse für die Betreuten und deren Angehörige, Beschäftigte der Einrichtung und dort wohnende Menschen bestehen bzw. ausgelöst werden können, die eine Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation verlangen. Für das Merkmal „ÖPNV-Erschließung“ dient der Erreichbarkeitsindikator „Einzugsbereich von Haltestellen“ als Orientierung.

Nach den allgemeinen Zumutbarkeitskriterien für Haltestelleneinzugsbereiche (Luftlinienentfernungen in m) sind in Mittelzentren fußläufig erreichbare Einzugsbereiche für Bushaltestellen zwischen 300 m und 600 m in der Regel zumutbar.

Die nächstgelegenen Haltestellen für Busse in der Großen Milower Straße / Weinberg sind fußläufig über ausgebaute Gehwege der Großen Milower Straße / Am Körgraben erreichbar und besitzen nahverkehrsplankonforme Luftlinienentfernungen zwischen den Haltestellen und dem Plangebiet.

Die Anbindung an den Bahnverkehr ist ebenfalls gegeben. Der Rathenower Bahnhof ist fußläufig mit ca. 1 km Wegstrecke zu erreichen. Alternativ kann man von den o.g. Haltestellen mit dem Bus zum Bahnhof gelangen.

Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

9.3 Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

9.3.1 Immissionsschutz in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Der Bauleitplanung kommt daher auch die Aufgabe des vorbeugenden Immissionsschutzes und der Vorsorge zu.

Für die Bauleitplanung ist zur Bewertung und zum angemessenen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die vor den Fassaden schutzwürdiger Bebauung einzuhalten sind. Diese entsprechen weitestgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Folgende für die vorliegende Planung relevante schalltechnische Orientierungswerte sind in der DIN 18005 aufgeführt:

Baugebiet	Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18 005	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB
Mischgebiete (MI)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB*

* Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

In lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrsanlagen und in Gemengelagen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte nach TA Lärm, die im Übrigen keine Grenzwerte sind, nicht immer eingehalten werden. Sie stellen anzustrebende Zielwerte dar, die der sachgerechten Abwägung in der Bauleitplanung unterliegen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine eher ruhige städtische Lage aus Einzelhandel und Wohnen mit ggf. nicht störendem Gewerbe. Laut Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet „Handel“ und die umliegenden Flächen als Wohnbauflächen bzw. Grünflächen dargestellt.

Mit der Planaufstellung werden die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt, nach dessen Nutzungskatalog schutzwürdige Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes zugelassen werden (z.B. Wohnen).

Vorbelastungen im Planungsraum

Bestehende oder geplante Immissionen, die von außerhalb auf ein Gebiet einwirken, können sowohl von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen als auch von Straßen- oder Schienenverkehr ausgehen. Darüber hinaus kann auch Freizeitlärm Immissionsbelästigungen verursachen.

Bei der Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen, z.B. Wohnen, sind bei ggf. benachbarten Emittenten deren Emissionen gemäß dem genehmigtem Betriebszustand zu berücksichtigen. Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans darf es nicht zu Einschränkungen bestehender zulässiger Nutzungen kommen.

Vorhandene Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm müssen in einem Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, sofern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind. Das dient der Unterrichtung über die Immissionsverhältnisse im Planbereich sowie der berechtigten Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung hier siedeln. Aus Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch vorhandene Lärmbelastung sind keine Rechtsansprüche vorhandener oder künftiger Bebauungen abzuleiten.

- Freizeidlärm

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Grünfläche, welche zukünftig als Sport- und Freizeitplatz genutzt werden soll. Für den Nachweis der Immissionsverträglichkeit des in Aufstellung befindlichen Bauungsplans Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Körgraben“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Berichts-Nr.: G 17 / 2018 vom 20.03.2018) durchgeführt. Der Bauungsplan Nr. 64 enthält immissionsrechtliche Festsetzungen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeidlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg und damit die Immissionsverträglichkeit auch für das geplante Betreuungszentrum absichern.

- Straßenverkehr

Der Straßenverkehrslärm wird maßgeblich bestimmt durch das Verkehrsaufkommen auf der Große Milower Straße und der Straße „Am Körgraben“. Die Kleine Milower Straße nimmt lediglich Anliegerverkehr auf. Wegen der aus dem Bestand und der Prognose 2025 abgeleiteten Verkehrsstärken werden an den straßennahen Baugrenzen des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Schutzanspruch „Allgemeines Wohnen“ überschritten.

Lärmemissionen durch das geplante Vorhaben

Mit Aufstellung des BP Nr. 62 werden keine zusätzlichen Emissionen auf die angrenzenden Nutzungen verursacht. Gegenüber dem Kunden- und Anlieferverkehr des ehemaligen und noch immer baurechtlich zulässigen Einzelhandelsstandorts (SO „Läden“) wird sich der durch das Betreuungszentrum verursachte Verkehr deutlich geringer halten und sich durch mehrere Zufahrtsmöglichkeiten verteilen. Emissionen durch den Betrieb des Betreuungszentrums werden durch Einsatz moderner Filter- und Ablufttechnik nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik so gering gehalten, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft eintreten. Die bestehenden Nutzungen im Wohn- und Geschäftsgebäude im Süden des Plangebiets erzeugen üblichen sozial adäquaten Lärm, der keine kritischen Grenzen erreicht.

Festsetzungen des Bauungsplans

Unter o.g. Voraussetzungen wurden hinsichtlich der geplanten Gebietsnutzung weitergehende Untersuchungen zur Lärmimmissionssituation innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt. Für die Ermittlung der Immissionsbelastung wurde eine Schalltechnische Untersuchung Akustik Office Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, Berichts-Nr.: G 23 / 2018 vom 17.04.2018 (sh. Anlage 1) erarbeitet.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG werden daher im Bauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- Planteil B – textliche Festsetzungen:

- In den Räumen an der Ostseite der Gebäude in den Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind ausschließlich die Nutzungen Wohnen / betreutes Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen (Büros, Dienstleistungen) zulässig. [Teil B, 1.4]

Es besteht die Möglichkeit im geplanten Betreuungszentrum untergeordnete bzw. ergänzende Einrichtungen mit Pflegedienstleistungen unterzubringen, welche einen höheren Schutzanspruch besitzen. Daher wird zur Vermeidung eines Immissionskonflikts i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bauungsplan Nr. 64 „Sport- und Freizeitplatz Am Körgraben“ die o.g. Textfestsetzung 1.4 getroffen.

- Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 resultierende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-2018 zu berechnen sind.
Fenster zum Schlafen vorgesehener Räume im Rahmen der beantragten Nutzungen im SO 2, sind an der West-, Süd- und Ostfassade im Bereich von Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. [Teil B, 3.1]

Die Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) sind nach der Norm DIN 4109-2018 wie folgt zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit $L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Unterrichtsräume
35 dB für Büroräume und Ähnliches

Durch die genannten textlichen Festsetzungen ist der Bebauungsplan Nr. 62 aus akustischer Sicht genehmigungsfähig.

9.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- bzw. Kunstdenkmale.

Archäologische Denkmale

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.¹⁵

Bodendenkmale sind gem. § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen folgende Festlegungen zu berücksichtigen:

- 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 Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG)
- Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

9.5 Boden

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Anfallender Erdaushub ist entsprechend den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall¹⁶ (LAGA) zu verwenden. Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager- / Baustelleneinrichtungsflächen) wieder herzustellen. Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Gebäude sowie der Anbindungsstraße ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

Nach- bzw. Weiternutzung eines bestehenden Standorts nach dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

¹⁵ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Museum, Abt. Bodendenkmalpflege v. 17.08.2017

¹⁶ LAGA TR 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ vom 06.11.2003 und 05.11.2004.

9.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen gem. Flächennutzungsplan der Stadt Rathenow keine bekannten Vorbelastungen durch Altlasten.

Dennoch sind bei allen Erdarbeiten sind vorsorglich folgende Hinweise zu beachten:
Sollten während der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und / oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

9.7 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Grundsätzliche Einwände zur Beplanung bestehen laut Stellungnahme des Zentraldiensts der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 26.07.2017 und 07.06.2018 nicht. Bei konkreten Bauvorhaben entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage der Kampfmittelverdachtsflächekarte, ob eine Munitionsfreigabebescheinigung zu erbringen ist.

Die Stadt Rathenow wurde jedoch in der Zeit des II. Weltkriegs stark bombardiert.

Aus diesem Grund sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten wider Erwarten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.

Die nächste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

10 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für den Bebauungsplan Nr. 62 „Betreuungszentrum Am Körgraben“ übt die Stadt Rathenow aus.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Rathenow und dem Investor des Gebiets ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Finanzierung der Planung und der Umsetzung der Planinhalte obliegt dem Investor.

Durch den Bebauungsplan und die Umsetzung der Planinhalte und alle damit in Verbindung stehenden Maßnahmen einschließlich der Erschließung sowie der Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung entstehen der Stadt Rathenow keine Kosten.

11 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	mögliche Überbauung in m ²	nicht über- baubare Flä- che in m ²	Anteil in %
Sondergebietsflächen	12.272			94,0%
Sondergebiet SO 1 (GRZ 0,9)	10.760	9.684	1.076	
Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,9)	1.512	1.361	151	
Verkehrsflächen	783			6,0%
davon Erschließungsstraßen (privat)	-	-	-	
davon Erschließungsstraßen (öffentlich)	783	783	-	
Grünflächen	-			0,0%
davon privat	-	-	-	
davon öffentlich	-	-	-	
Plangebiet Gesamt [m²]	13.055	11.828	1.227	
Plangebiet Gesamt [%]		90,6%	9,4%	100,0%