

Begründung zur Satzung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Kleine Milower Straße, Rathenow

1.) Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Die Stadt Rathenow wird unter anderem durch die Kreuzung zweier Bundesstraßen, der B 188 und der B 102, im Innenstadtbereich geprägt.

Hier befindet sich das Zentrum der Stadt Rathenow. Das Plangebiet befindet sich fußläufig in ca. 8 Minuten Entfernung mit Anbindung über die Wilhelm-Külz-Straße.

Das Plangebiet liegt nicht direkt an der B 102 (Große Milower Straße), sondern ist über die einmündende Straße "Am Körgraben" erreichbar.

Das Plangebiet war bereits vor 1990 als Wohnbaufläche für Großplattenbauweise (5-geschossige Gebäude) ausgewiesen. Seit 1990 wurde nur der südliche Teil des Wohngebietes "Am Körgraben" mit 5-geschossigen Wohngebäuden einschließlich der Funktionsunterlagen realisiert. Diese Gebäude sind gestalterisch ansprechend und nicht mit den alten Montagebauweisen zu vergleichen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße "Am Körgraben" und ist praktisch als Hinterland der Bebauung an der B 102 zu betrachten. Diese Fläche stellt seit 1989 eine innerstädtische Brachfläche dar, ohne ökologischem Wert.

Der zu überplanende Bereich umfaßt eine Flächengröße von ca. 16.000 qm.

Die gesamte Gemarkungsfläche der Stadt Rathenow liegt im Landschaftsschutzgebiet. Hier wurde beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung die Herauslösung des Plangebietes beantragt und ist inzwischen erfolgt (AZ: N 3 - dr kö-kr. vom 26.02.1993).

2.) Umweltverträglichkeit/Immissionsschutz

Die zu bebauende Fläche ist zur Zeit Brachland, welches schon seit 1989 von der Mutterbodenschicht befreit wurde. Es sind weder Grünzüge noch Biotope vorhanden.

Das Grünkonzept des Plangebietes sieht die Anpflanzung von hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen vor. Diese Grünzonen sind besonders zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den Wohnbebauungen auf dem Grundstück vorgesehen. Diese Anpflanzung erfolgt ebenfalls entlang der Kleinen Milower Straße zur Trennung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück

und der Bebauung entlang der Großen Milower Straße, sowie auf den sonstigen Flächen des ruhenden Verkehrs. Das Grünkonzept sieht im Bereich der Wohnbebauung zwischen den Häusern eine Grünfläche mit artenreicher Bepflanzung vor, zum Auffangen des Niederschlagswassers ist eine Teichanlage geplant. Hier soll sich ein vielfältiges Biotop entwickeln. Die Freiflächengestaltung mit Feuchtbiotop und Baumbepflanzung paßt sich der östlich anschließenden Feuchtgebiete des Körgrabengebietes an und stellt somit eine wesentliche Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand dar.

Die Reduzierung der versiegelten Oberflächen mit durchlässigen Straßenbelägen ist vorgesehen, die Versickerung des Oberflächenwassers ist somit unmittelbar in den Untergrund gewährleistet.

Der Baugrund ist ohne Spezialgründung zur Bebauung geeignet. Eine entsprechende Untersuchung hat für die ursprünglich geplante Bebauung stattgefunden. Der östliche Randstreifen zu den Gärten hin fällt zur Körgrabenniederung ab und ist vom Baugrund her nicht ausreichend tragfähig. Dieser Randbereich der Körgrabenniederung verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze, aber nicht unter der geplanten Bebauung.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist der Haupteingang der gewerblich genutzten Flächen auf die östliche Grundstücksseite gelegt worden. Hier befinden sich auch die Stellplätze des ruhenden Kundenverkehrs. Der Hauptverkehr wird somit von den vorhandenen Wohnbebauungen entlang der Großen Milower Straße ferngehalten.

Rückseitig der Bebauung der Großen Milower Straße befinden sich entlang der parallel verlaufenden Kleinen Milower Straße Nebengebäude, die bereits gewerblich genutzt werden, sowie Nebenanlagen als Garagen und Garagenhöfe.

Die vorrangige Unterbringung des ruhenden Verkehrs der zukünftig Beschäftigten, sowie die Möglichkeit der Anlieferung auf der westlichen Seite des Plangebietes, sieht aus dieser örtlichen Vorgabe eine logische Anknüpfung der geplanten Verkehrsführung. Für die Anlieger der vorhandenen Bebauung und der geplanten Wohnbebauung ist weiterhin bei dieser Anordnung des ruhenden Verkehrs davon auszugehen, daß nach Geschäftsschluß und am Wochenende es keine besonderen Belastungen geben wird.

Die Ausweitung und Entwicklung der vorhandenen gewerblichen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe von der Großen Milower Straße in Richtung der Kleinen Milower Straße soll eine Anbindung erfahren. Im Sinne der Stärkung der vorh. Betriebe und zur Sicherung der Arbeitsplätze erscheint die Anbindung an das Plangebiet über die Kleine Milower Straße erforderlich.

Die Festsetzungen der geplanten Nutzungen, wo die gewachsenen Nutzungen an den Rändern die Nutzungen vorgeben, ist in der Beurteilung der Verträglichkeit sinnvoll logisch.

So entsteht im nördlichen Grundstücksbereich eine Wohnnutzung zur vorhandenen Wohnnutzung. Auf der östlichen Plangebietsseite die Haupteinschließung und der Kundenverkehr, Abgrenzung durch den nachbarlichen Grüngürtel der Körgrabenniederung.

Auf der südlichen Seite die Mischnutzung, Am Körgraben, ohne diese Dienstleistungsbereiche zu tief in das Grundstück zu führen.

Entlang der westlichen Seite die Anlieferung und der ruhende Verkehr vorrangig der Beschäftigten, die Nebeneingänge der geplanten Bebauung sind nach hier ausgerichtet, ähnlich den vorhandenen Strukturen entlang der Kleinen Milower Straße.

3) Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Investor plant, daß die in der Studie KIENBAUM Unternehmensberatung GmbH (Januar 1992) aufgeführten Versorgungslücken wie "Fachgeschäfte bzw. Märkte für Musik (Noten, Instrumente), Tabak, Tee und Kaffee (einschließlich Erlebnisaufenthalt), Feinkost, Damenmoden, Kinder- und Jugendausstatter, Möbel- und Einrichtungshaus" geschlossen werden, weil diese Bereiche nachweislich unterrepräsentiert sind.

Die genannte Studie entstand im Auftrag der Kreisverwaltung.

Insgesamt ist mit einem Gewerbeflächenangebot von rund 4.500 qm zu rechnen. Die vom Einzelhandel genutzte Verkaufsfläche ist in dieser Summe enthalten und beträgt ca. 3000 m².

Da es zum Zeitpunkt der Planung keinen Einzelhandelsverband in Rathenow gab, konnte eine detaillierte Abstimmung nicht vorgenommen werden.

Um den frei finanzierten Wohnungsmarkt anzukurbeln, sollen bis zu 60 Wohnungen entstehen. Der Bedarf ist bei der Bevölkerung vorhanden, die Anzahl der Nachfragen ist nach Bekanntwerden der Planungsabsicht gestiegen.

Die Forderung nach einer gewissen Anzahl von Wohnungen resultiert aus der Beratung des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung am 12.03.1992.

Um eine weitere Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, erfolgte eine differenzierte Ausweisung der Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzungen. Eine Genehmigungsfähigkeit mit der ursprünglichen Nutzungsfestsetzung WB (besonderes Wohngebiet) ist nicht herstellbar und wurde folgendermaßen modifiziert:

- 1.) Allgemeines Wohnen (WA) mit GRZ/GFZ - 0,4/1,2
- 2.) Sondergebiet Läden (SO-Läden) mit GRZ/GFZ - 0,8/1,2
- 3.) Mischgebiet (MI) mit GRZ/GFZ - 0,6/1,2

Zugunsten der Freiflächen des Wohngebietes auf dem Grundstück wurde die im 1. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehene Ausnutzung GRZ mit 0,6 + 0,2 reduziert, dafür im Bereich des Sondergebietes Läden auf 0,8 erhöht. Eine höhere Ausnutzung dort, wo von der Planung her die größte Belastung vorgesehen ist, wird als folgerichtig angesehen.

Der Gesamtnachweis des Grundstückes mit dem Maß der baulichen Nutzung bleibt bei einer GRZ von 0,6 + 0,2 wie ursprünglich gefordert erhalten.

In der am 03.06.1992 stattgefundenen, frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Vorhaben von der Bevölkerung ausschließlich positiv aufgenommen und begrüßt.

4.) Erschließung

Durch die bereits geplante Bebauung vor 1990 sind sämtliche Anbindepunkte für Wasser, Abwasser, Wärme und Energie in der Straße "Am Körgraben" vorhanden.

Zwischen dem Investor (Herrn Logemann, Bad Eilsen) und der Stadt Rathenow wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

5. Begründung zu den textlichen Festsetzungen

5.1 Regenrückhaltebecken

Zur Aufnahme des im Allgemeinen Wohngebietes (WA) im nördlichen Grundstücksbereich anfallenden Oberflächenwassers ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens am südlichen Rand dieses Gebietes vorgesehen. Im Zusammenhang mit der Ausweisung einer Parkanlage weist der Bereich des Regenrückhaltebeckens einen Kurzzeit- Erlebniswert auf. Die im Allgemeinen Wohngebiet lebenden Menschen finden hier auf der südlichen Seite der Wohnbebauung in ihrer Freizeit Erholungswerte vor. Ein Überlauf des Regenrückhaltebeckens in die Vorflut der öffentlichen Kanalisation ist vorgesehen.

Schaffung vielfältiger Lebensraumfunktionen durch unterschiedlichste Biotopstrukturen und Verwendung von einheimischen Pflanzengemeinschaften.

5.2 Reduzierung der Bodenversiegelung

Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von Grundstücken, Entlastung der Kläranlagen, Dämpfung der hochwassergefährdeten Abflußspitzen (Vermeidung von Errosion, Uferschäden, Über

schwemmung) durch teilweises Versickern des Regenwassers auf dem Grundstück.

Kleinklimatische Verbesserung durch höhere Verdunstungsarten (Abkühlungseffekt).

Erhöhung der Grundwasserneubildung. Verbesserte Wasserversorgung der Pflanzenwurzeln.

5.3 Einzelbäume, Grünflächen, Eingrünung der Stellplätze

Zur Gliederung der Freiflächen sind großkronige, standortheimische Laubbäume vorzusehen. Die Freiflächen zwischen der Wohnbebauung (WA) sind parkartig mit einer artenreichen Bepflanzung anzulegen. Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse durch die Begrünung. Abschirmung der Ruhezonen zwischen unterschiedlichen Grundstücksnutzungen und zur westlich angrenzenden Nachbarschaft. Beschattung durch Bäume, Transpiration, Reduzierung von Oberflächenwasserabfluß.

6.) Zusammenfassung Ziel und Zweck der Planung

Die wesentlichen Ziele und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sind in den folgenden Punkten zusammengefaßt:

- 6.1 Die Nutzung und "Aroundierung" einer innerstädtischen Brachfläche.
- 6.2 Die Schaffung von dringend benötigten Siedlungsflächen für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe im innerstädtischen Bereich.
- 6.3 Die Sicherung einer ordnungsgemäßen und umweltgerechten Erschließung.
- 6.4 Die Stärkung der kommunalen Siedlungs- und Infrastruktur der Stadt.
- 6.5 Die Schaffung von Wohnraum als wesentliche Auflage an den Investor im Zusammenhang mit der beabsichtigten gewerblichen Bebauung, als Erweiterung des frei finanzierten Wohnungsmarktes.
- 6.6 Als wesentliche Auswirkung des Vorhabens ist die geplante Investition mit ca. 12 Mio DM Gesamtkosten zu sehen, sowie die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen.

Vorhaben- und Erschließungsplan "Kleine Milower Straße" Rathenow

S a t z u n g

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Der Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 74/1 der Flur 51 in Rathenow.
Er wird begrenzt durch die Kleine Milower Straße im Westen, die Straße Am Körgraben im Süden, Gärten im Körgrabenbereich im Osten und einem Garagenkomplex im Norden.
- (3) Das maßgebliche Planexemplar wird im Archiv des Stadtplanungsamtes zur Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

- (1) Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO
 - 1.2 Sondergebiet Läden (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - 1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse, die Geometrie der Gebäude und die Fassadengestaltung festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschoßflächen werden festgesetzt:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Allgemeines Wohngebiet: | Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 |
| - Sondergebiet Läden: | Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 |
| - Mischgebiet | Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 |

- (3) Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt.
- (4) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
Die Kleine Milower Straße als öffentliche Straße bindet die Straße Am Körgraben ein.
Desweiteren ist eine Verbindung (Fuß- und Radweg) über die Wilhelm-Külz-Straße vorgesehen.
- (5) Sowohl für den Wohnkomplex als auch für den Hauptkomplex ist eine starke Durchgrünung vorgesehen.
Zwischen den Stadthäusern ist eine Teichanlage geplant.
- (6) Die stadttechnische Erschließung des Standortes ist über die Straße Am Körgraben realisierbar. Die Anbindepunkte sind mit der Straßenerneuerung vorgesehen worden.
Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Stadtverwaltung und dem Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsvertrag abgeschlossen worden.
Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Stadtverwaltung dem Vorhabenträger gemäß § 123 Abs. 3 BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe des Vertrages.

§ 3

Die Herauslösung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte mit Schreiben vom 26.02.1993 (Az. N 3 - dr. kö-kr.) durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung.