



SPD-Ortsverein Rangsdorf
SPD-Fraktion in der Gemeindevertretung Rangsdorf

Änderungsvorschläge für den Entwurf des B-Plans

Erweiterung des Gewerbegebietes Theresenhof

Rangsdorf, Januar 2016

Inhalte B-Plan / Festsetzungen

Entwurf Planzeichnung (Stand 01/2016)



Inhalte B-Plan / Festsetzungen

Variante Anordnung der Baukörper und der Erschließung (Stand 01/2016)



Inhalte B-Plan / Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Änderungsvorschlag für Festsetzung Nr. 5:

In den Gewerbegebieten GE1-3 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem (...)Betrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Parkhäuser, Garagen und Tiefgaragen.

(Formulierung analog Festsetzung 4)

Ziel:

Vermeidung der Ansiedlung von Fast-Food-Ketten und Großparkplätzen (z.B. für BER-Passagiere)



Inhalte B-Plan / Festsetzungen

2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Baumassenzahl (BMZ): 8

(damit ist der Bau von ca. 12 Hallen mit einer Höhe von 15m möglich)

Frischlufschneise von 20m Breite zwischen den Punkten HJKL

Änderungsvorschläge:

Reduzierung der BMZ im GE 1 (z.B. 6-7),

Begrenzung der bebaubaren Fläche auf Teilbereiche der GE 1 durch Verlauf der Baugrenze (blau) weiter südlich, so dass im Hangverlauf mindestens 1:3 gemessen ab der Südkante des geplanten Pflanzstreifens am Spitzberg gegeben ist

Ziel:

Freihaltung von Flächen des Spitzbergs von der Bebauung, kleinteiligere Nutzung des GE 1, Erweiterungsmöglichkeit der Bebauung für Bestandsnutzer im Altgewerbegebiet



Inhalte B-Plan / Festsetzungen

3 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Gebäudehöhen
über NHN:
GE 1: 61 m
GE 2: 60 m
GE 3: 56 m

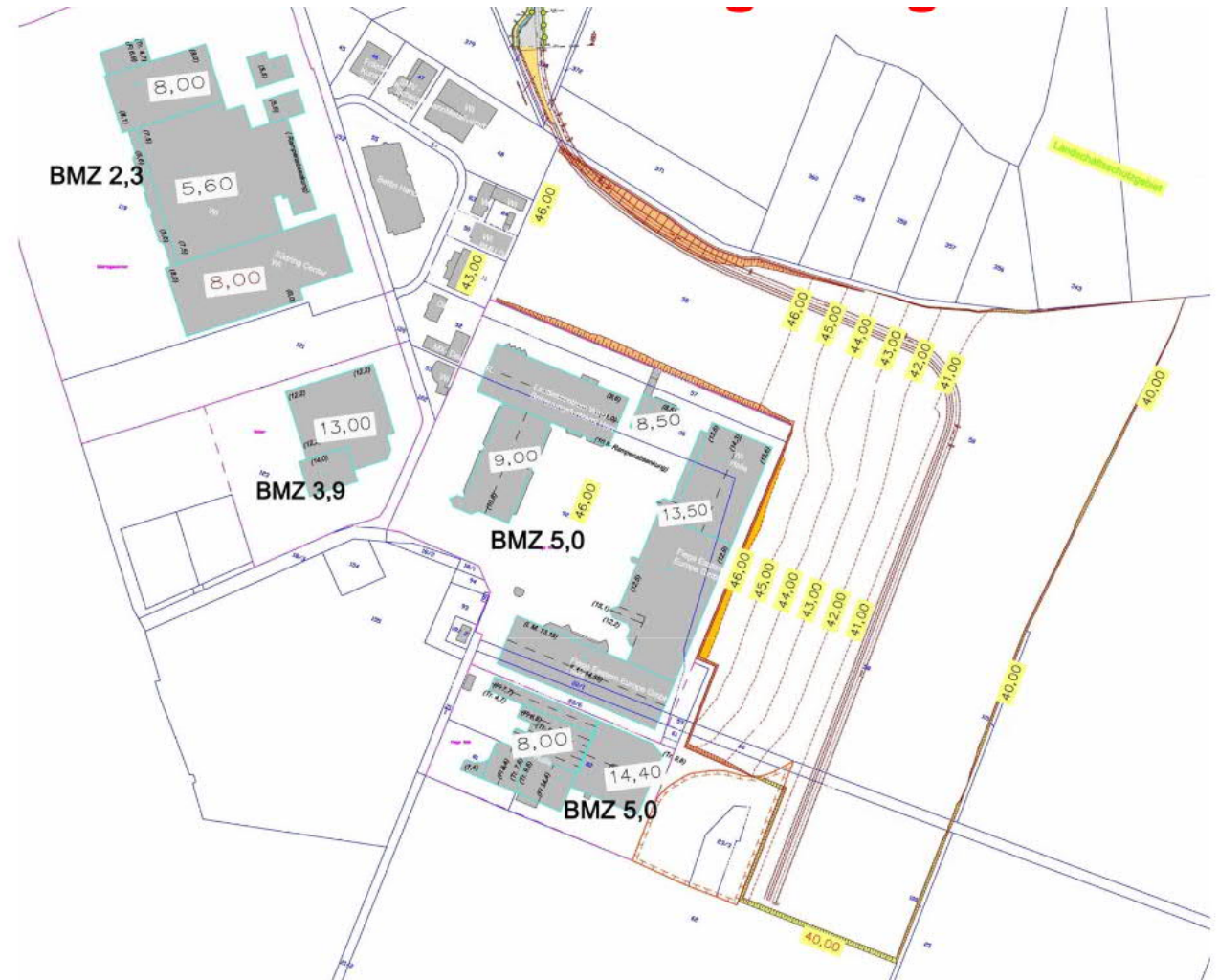
Änderungsvorschläge:

In GE 1 maximal 60m Höhe über NHN
zulässig.

Die Gebäude in allen GE sind jeweils nicht
höher als 15m (plus 2m Aufbauten).

Ziel:

Keine Gebäudehöhen liegt über der
Bestandshöhe von Fiege, v.a. nicht am
Spitzberg



Inhalte B-Plan / Festsetzungen

4 Grünordnung / Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen auch für Südhang des Spitzbergs

- Geeignet für eine Ausgleichsmaßnahme (Pflanzen wärmeliebender Standorte, Trockenrasen)
- Schutz der bestehenden Vegetation
- Reduzierung von massiven Erdbewegungen
- Erhalt Landschaftsbild
- Reduzierung von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs möglich
- bei geeigneter Anordnung im Zusammenspiel mit den Baukörpern ist die ohnehin geforderte Frischluftschneise gewährleistet

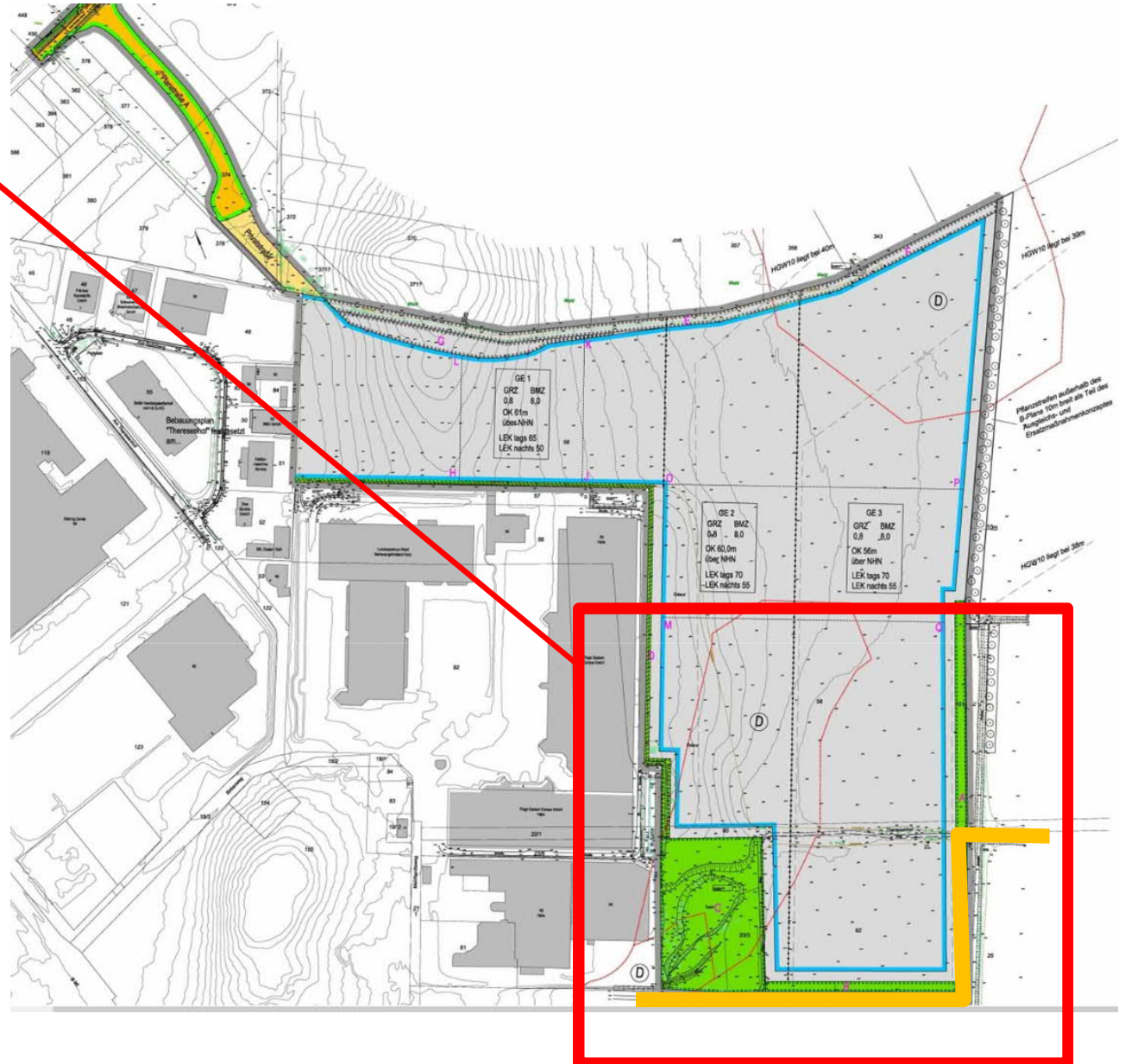


5 Sicherung der bestehenden Wegeanbindung im Südbereich

Festsetzung von Wegeflächen bzw. Wegerechten

- der derzeit bestehende Weg ist für Erholungssuchende zu sichern und für die zukünftige Nutzung zu verlegen
- Verzicht auf die Festsetzung 24 (Fassadenbegrünung) als Kompensation

Ziel:
Erlebbarkeit des Natur- und Freiraums für die Bürger durch Beibehaltung von gewachsenen Wegeverbindungen

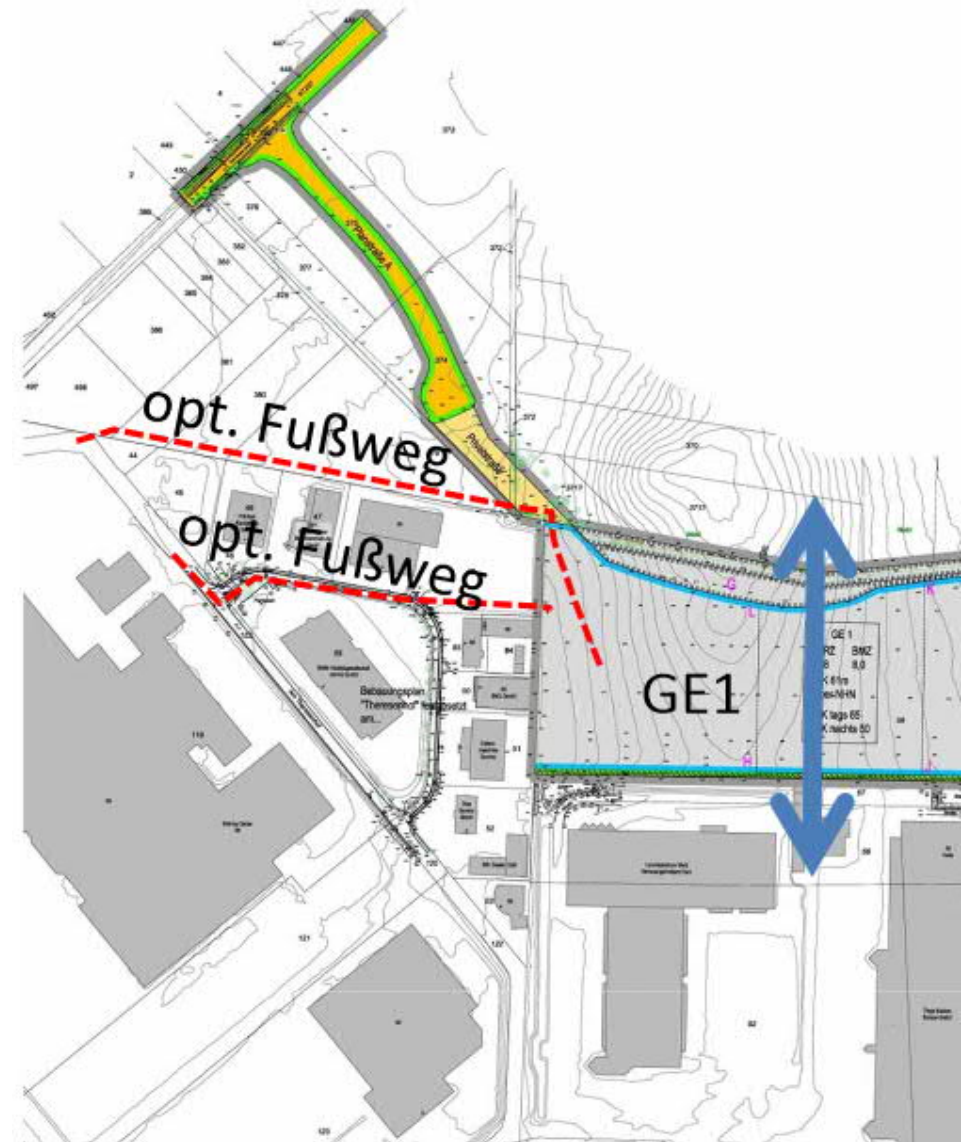


6 Direkte Wegeverbindung zwischen Alt- und Neugewerbegebiet

Zukünftiger Wegeanschluss für Fußgänger und Radfahrer zwischen Alt- und Neugewerbegebiet muss möglich sein

Ziel:

Erreichbarkeit des neuen Gewerbegebietes auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzen Wegen;
Kurzer Fußweg zu einer Bushaltstelle (am Südring-Center);
Reduzierung Pkw-Verkehr ins neue Gewerbegebiet sowie in der Ortslage Rangsdorf (Kienitzer Straße)



9 Lärmschutz an der B96 / Reduzierung Pkw-Verkehr

Im Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Verträge bzw. Erschließungsverträge zwischen dem Investor und der Gemeinde Rangsdorf sollen folgende Punkte vertraglich geregelt werden:

- Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Knotenbereich B96/Kienitzer Straße (hierzu wird aktuell eine Voruntersuchung erarbeitet)
- dauerhafte anteilige Mitfinanzierung der Ortsbuslinie zwischen Bahnhof und Südring-Center (ggf. zusätzliche Haltestelle an der Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet) mit dem Ziel der Ausweitung der Fahrtenanzahl und der attraktiven Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV
- einmalige Mitfinanzierung zur Umsetzung der Radwegekonzeption der Gemeinde Rangsdorf (u.a. Realisierung des Radwegs Rangsdorf – Gewerbegebiet Dahlewitz zur Entlastung des Knoten B96 und der Kienitzer Straße von Pkw-Verkehr und Lärm)

BUS 713 Gr.Machnow ▶ Rangsdorf ▶ S Blankenfelde (TF)
VTF gültig ab 13.12.2015 **BUS 713**

BUS 713 Montag-Freitag

Dahlewitz, Ihalmannstr.	6.57	8.36	10.36	12.36	13.56	14.36	16.36	17.28	
Kl.Kienitz, Kienitzer Dorfstr.	7.04	8.41	10.41	12.41	14.01	14.41	16.41	17.33	
Rangsdorf, Südringcenter		8.44	10.44	12.44		14.44	16.44		
Rangsdorf, Hochwaldpromenade	7.07	8.47	10.47	11.54	12.47	14.04	14.47	16.47	7.36
Rangsdorf, Anemonenstr.	7.09	8.49	10.49	11.56	12.49	14.06	14.49	16.49	7.38
Rangsdorf, Bahnhof		8.51	10.51	11.58	12.52	14.08	14.52	16.52	7.41

Flankierende Maßnahmen

11 Wirtschaftsförderung für örtliche Unternehmen

- Möglichkeit des Grundstückserwerbs von kleinteiligeren Flächen im Bereich der GE 1

12 Sonstiger Prüf- und Klärungsbedarf

- Verbot von Lkw-Durchfahrten durch Klein Kienitz (ggf. nur nachts oder mit Tonnagebegrenzung)

