

(Entwurf 21.06.2016)

Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung des Konversionsgeländes

Die Gemeinde Rangsdorf verfolgt das Ziel, das Konversionsgelände (ehemalige Bucker-Werke und Flugplatz) gemeinsam mit weiteren Beteiligten zu einem attraktiven Teil der Gemeinde zu entwickeln. Dabei soll die Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau sowie den Schul- und Freizeitsport im Vordergrund stehen.

1. Bauleitplanung.

Die Gemeinde Rangsdorf wird die kommunale Bauleitplanung in Form des B-Planes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“, der auch einen Teil des landeseigenen Konversionsgeländes umfasst, weiterführen. Für den verbleibenden Teil des noch im Eigentum des Landes Brandenburg befindlichen Konversionsgeländes besteht noch keine verbindliche Bauleitplanung.

2. Wohnnutzung:

Die im Flächennutzungsplan als Wohnen (W) dargestellte Fläche kann aus Sicht der Gemeinde, vorbehaltlich eines entsprechenden Planverfahrens, um einen Teil der derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen im Bereich der ehemaligen Einfliegerhalle südlich der Usedomer Straße erweitert werden.

3. Sozialer Wohnungsbau

Von den noch entstehenden Wohneinheiten im Bereich des landeseigenen Konversionsgebietes sind 15% für den sozialen Wohnungsbau zu nutzen. Dies kann durch den Investor selbst im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nach der Förderrichtlinie des Landes Brandenburg geschehen.

Alternativ bietet die Gemeinde an, dass sie entsprechende Grundstücksflächen erschlossen und von Altlasten befreit von einem zukünftigen Investor übernimmt und mit dem Eigenbetrieb „Wohnen“ selbst diese Flächen im sozialen Wohnungsbau bebaut.

4. Sportstätten

Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) bzw. in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesene Fläche soll gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer Sportstätte auf dem ehem. Bückergelände von 2012 für eine gemeindliche Nutzung (Schule, Sport) bereitgestellt werden. Diese sieht eine für den Wettkampfsport im Handball taugliche Sporthalle mit ca. 100 Zuschauerplätzen vor, ein Großspielfeld mit einer 400 m Laufbahn, einer Weitsprunganlage und einer Kugelstoßanlage entsprechend den Richtlinien für den Schulsport im Sekundarbereich II sowie Klassenräume für die Oberschule.

Die Gemeinde wird diese Anlagen nach der Herstellung anmieten. Der Gemeinde soll für das Mietobjekt eine Kaufoption nach 5, 10 und 20 Jahren Mietdauer für einen festen Preis eingeräumt werden, wobei sich der Mietzins an den Herstellungskosten für die Sportanlagen orientieren muss.

5. Erschließungsstraße „Nord-Süd-Verbinder“

Der Bau der Erschließungsstraße „Nord-Süd-Verbinder“ zwischen dem auf dem Konversionsgelände liegenden Bückergelände und dem Bahnübergang Pramsdorf kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens RA 23 durch die Gemeinde Rangsdorf nur erfolgen, sofern hierfür Fördermittel nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) durch das Land Brandenburg bereitgestellt werden.

Eine Finanzierung des Nord-Süd-Verbinders bzw. die Übernahme des Eigenanteils der Gemeinde durch einen potentiellen Investor kann nicht erfolgen, da dies wirtschaftlich nicht darstellbar ist und der Nord-Süd-Verbinder für eine Entwicklung der Liegenschaft nicht notwendig ist.

6. Erschließung über die Puschkinstraße

Zur Anbindung des Konversionsgebietes an die westliche Ortslage in Rangsdorf ist der Abschnitt der Puschkinstraße zwischen Stauffenbergallee und Bansiner Allee herzustellen. Der Eigenanteil der Gemeinde zur Finanzierung dieses Abschnittes der Puschkinstraße in Höhe von ca. 60.000 € für den Straßenbau ist durch den künftigen Flächeneigentümer (Investor) aufzubringen, außerdem die Kosten der Trink- und Abwasserschließung in diesem Bereich in Höhe von ca. 70.000 €. Die Gemeinde wird den Investor hinsichtlich des Abschlusses von Vereinbarungen mit Privateigentümern, deren Grundstücke von der Erschließung profitieren, unterstützen, um die Erschließungskosten analog zu Beitragsbescheiden von Gemeinde und KMS umzulegen.

Die Gemeinde unterstützt einen Investor bei den Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich eines sinnvollen Straßenverlaufs innerhalb des im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf ausgewiesenen Suchraums für die Straßenverbindung zwischen der Stauffenbergallee / Höhe Puschkinstraße und „Nord-Süd-Verbinder“.

7. Erschließung über den Reihersteg

Für die Anbindung des Konversionsgebietes an die östliche Ortslage in Rangsdorf ist gemäß der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung einer Sportstätte auf dem ehemaligen Bückergelände von 2012 eine Fuß- und Radwegunterquerung der Bahnstrecke in Höhe Reihersteg herzustellen. Die Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde.

8. Erschließungsvertrag

Zur inneren Straßenerschließung ist ein Erschließungsvertrag mit dem Flächeneigentümer (Investor) zu schließen, der die Übernahme der Erschließungskosten regelt. Dazu gehören auch die Kosten für die Verbindung der Stauffenbergallee ab der Puschkinstraße (Ost-West-Verbinder) mit der Straße an der Bahn nach Pramisdorf (Nord-Süd-Verbinder) als Erschließungsstraße für zukünftige Baugebiete.

Für die Erschließung mit Abwasser und Trinkwasser des Gebietes nach Innen und Außen ist ein Vertrag mit dem Zweckverband KMS abzuschließen. Wegen der finanziellen Folgen der aktuellen Problematik der „Altanschließer“ für den KMS wird der Flächeneigentümer (Investor) die Erschließung auf eigene Kosten vornehmen müssen.

9. Flugfeldnutzung

Das Flugfeld soll einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland zugeführt werden, soweit dies denkmalschutzrechtlich zulässig ist.
Solaranlagen und Reitsportanlagen sind in diesem Bereich auszuschließen.