



Anpassung Vorentwurf Bebauungspläne RA 23-1 und RA 9-7 Städtebaulicher Entwurf BUC-36

**Bürgerinformation Rangsdorf
01.10.2019
Herr Julian Boldt (FIRU mbH)**



Agenda

1. Stand der Planung
2. Städtebauliches Modulsystem BUC-36
3. Konzeptvorstellung RA 9-7 und RA 23-1
4. Übertrag in die Vorentwurfsplanung
5. Vorentwurf RA 9-7
6. Vorentwurf RA 23-1
7. Weiteres Vorgehen



Stand der Planung

Der Bebauungsplan gemäß § 2 und § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Schritte eines Bebauungsplanverfahren

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | 1. Aufstellungsbeschluss | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | 2. Erstellung des Vorentwurfes (Plan / Begründung) | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit | <input checked="" type="checkbox"/> |
|  | 4. Abwägung der Hinweise und Erkenntnisse | <input type="checkbox"/> |
|  | 5. Erstellung des Entwurfes (Plan / Begründung) | <input type="checkbox"/> |
|  | 6. Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit | <input type="checkbox"/> |
|  | 7. Abwägung und Erstellung der Satzung | <input type="checkbox"/> |
|  | | |
|  | 8. Beschluss der Satzung (geplant Ende 2020) | <input type="checkbox"/> |

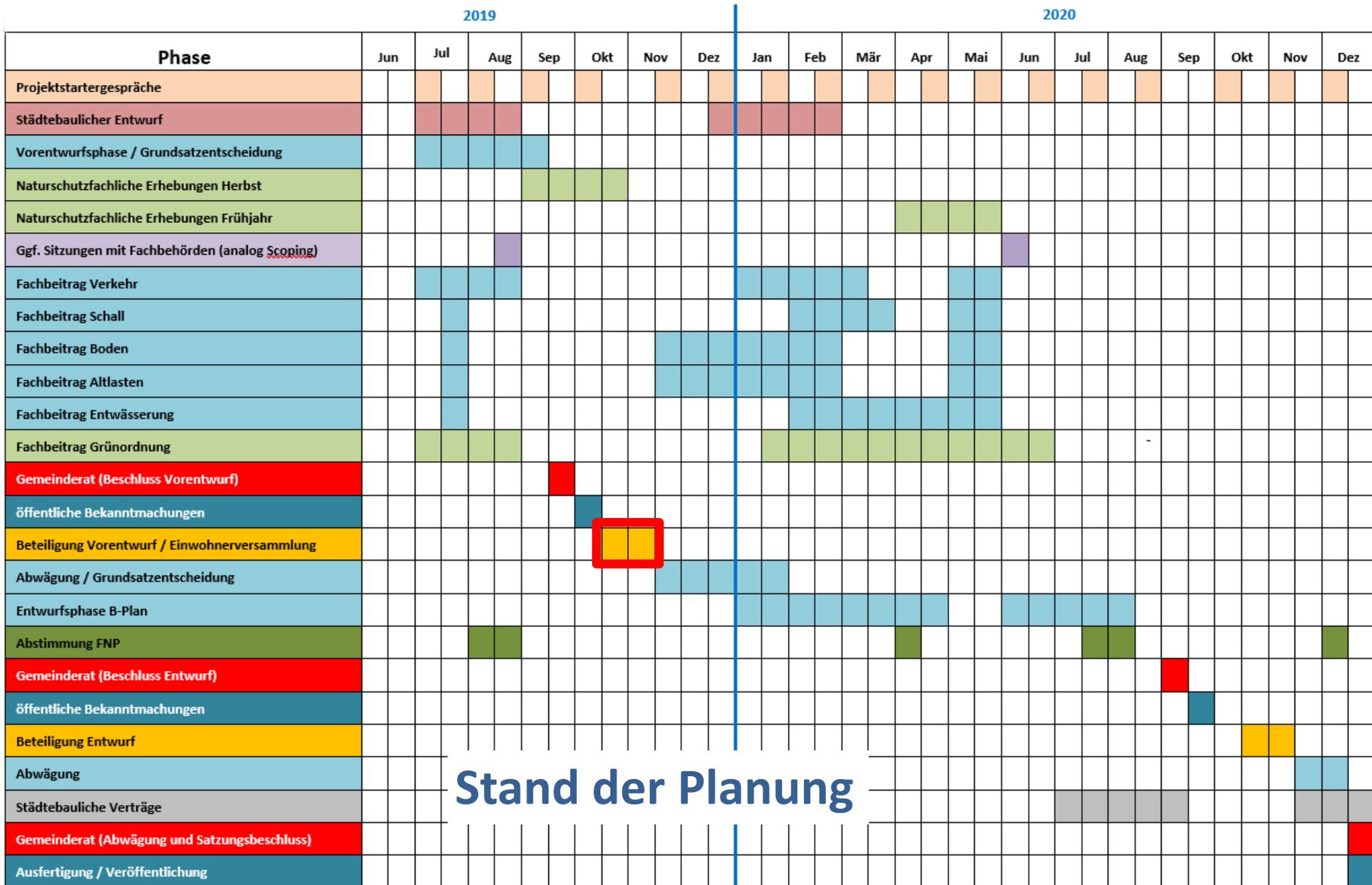
Der Bebauungsplan gemäß § 2 und § 9 Baugesetzbuch (BauGB)



Ergänzende Gutachten

1. Konzeptentwicklung (Vorentwurf)
2. Altlasten
3. Boden
4. Biotop / Wald / Fauna / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
5. Verkehrskonzept / Entwässerungskonzept
6. Schallschutz

Ergebnis: **Bebauungspläne incl. Umweltbericht**



Stand der Planung

Analyse Konzeptentwicklung

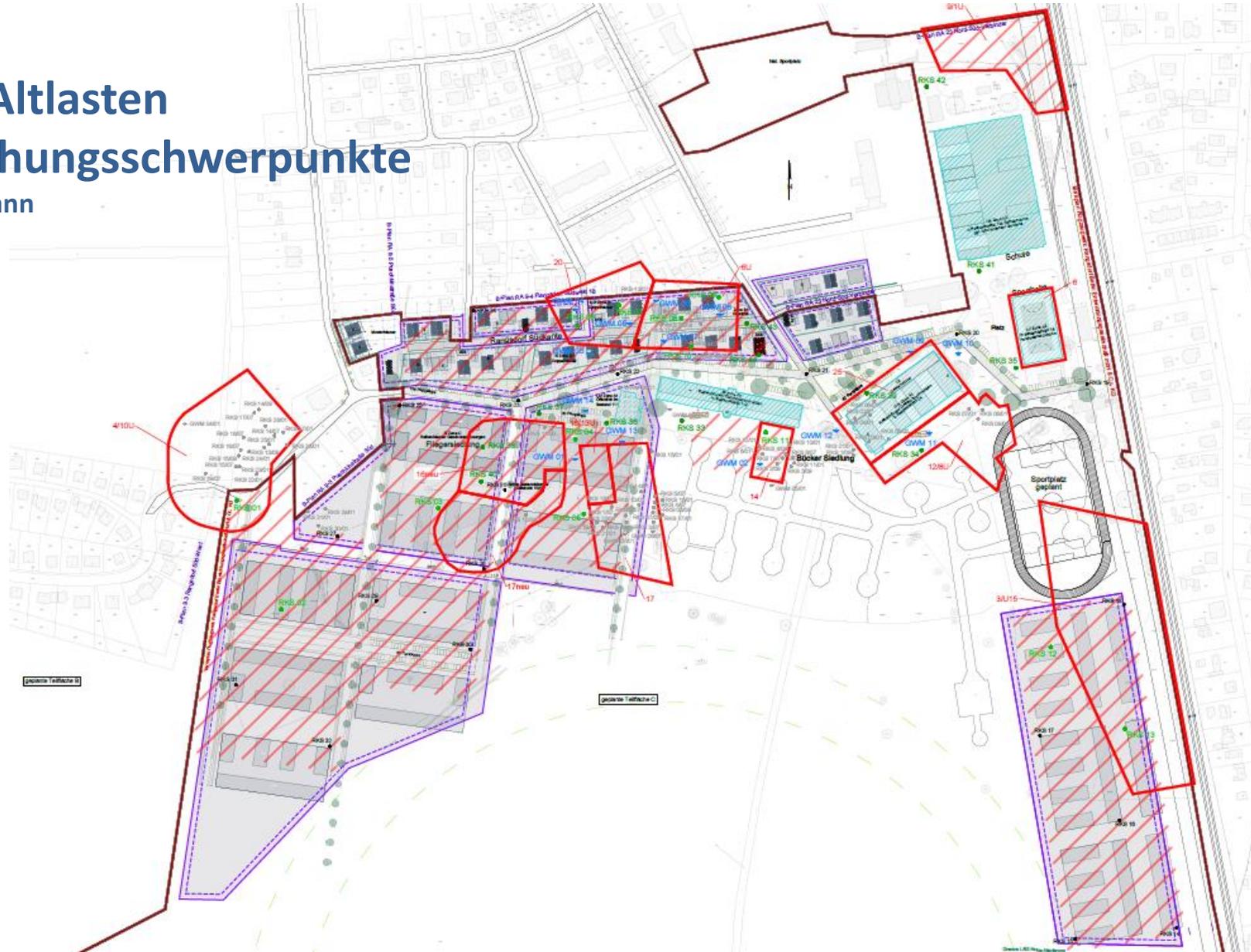
Büro van Geisten



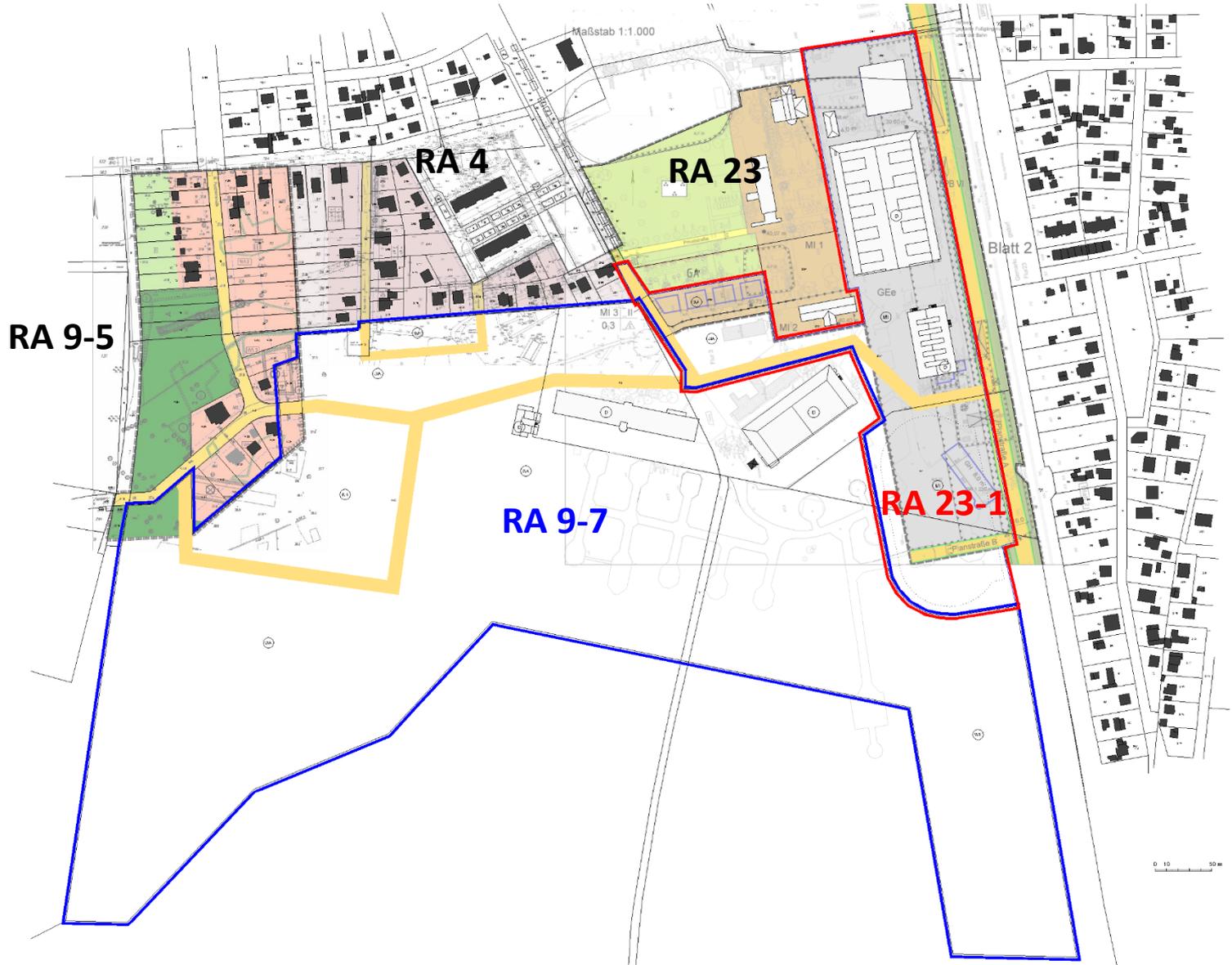
Analyse Altlasten

Untersuchungsschwerpunkte

Büro Spiekermann

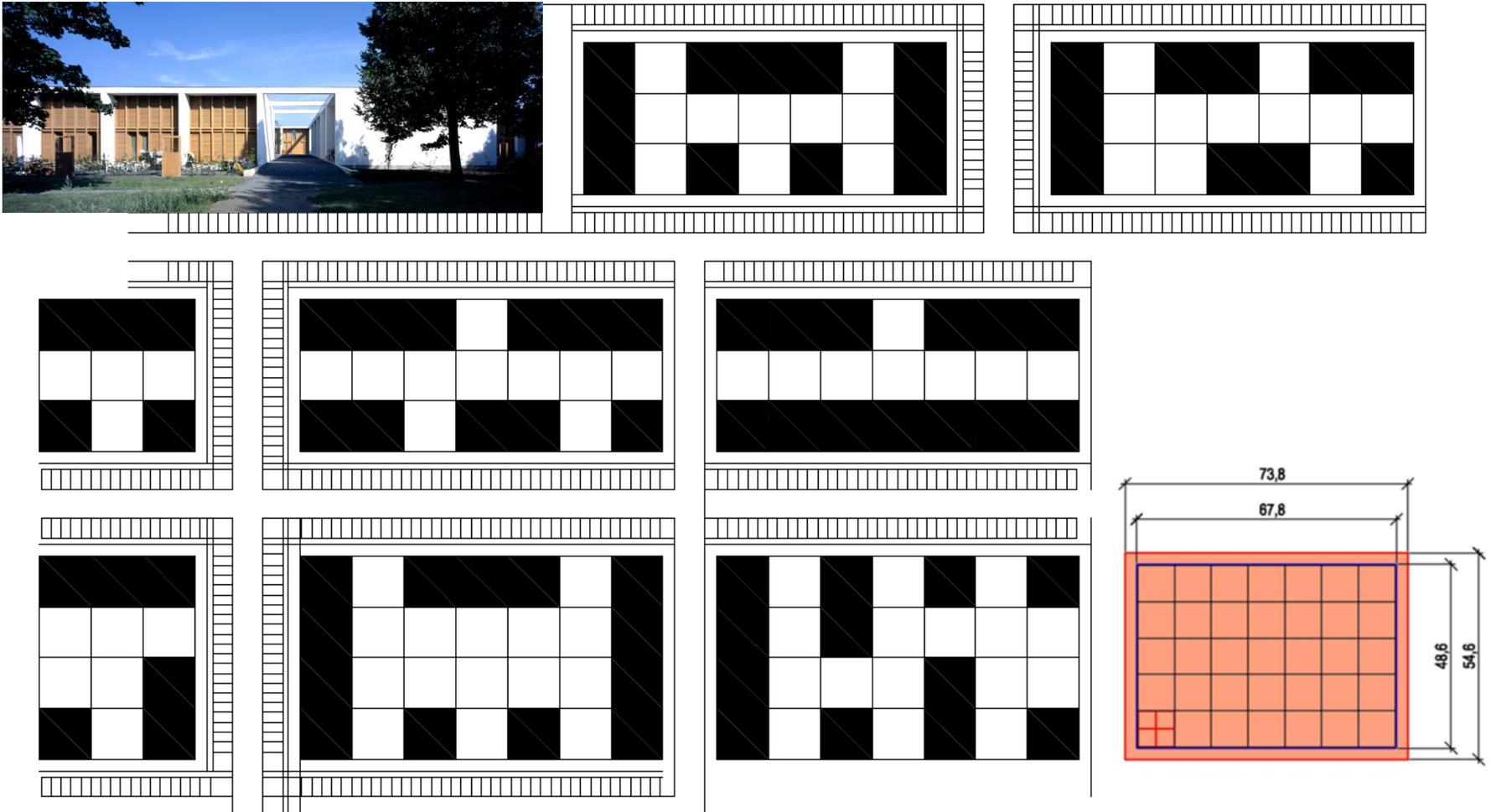


Analyse angrenzende B-Pläne

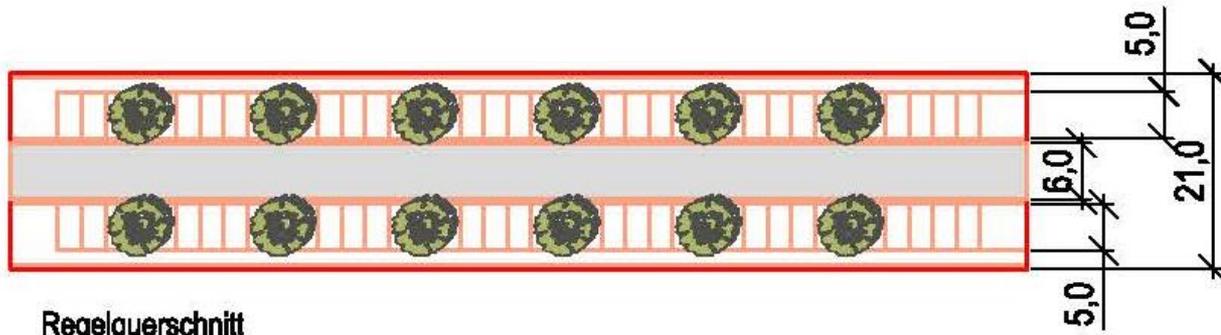




Städtebauliches Planungsmodul BUC-36

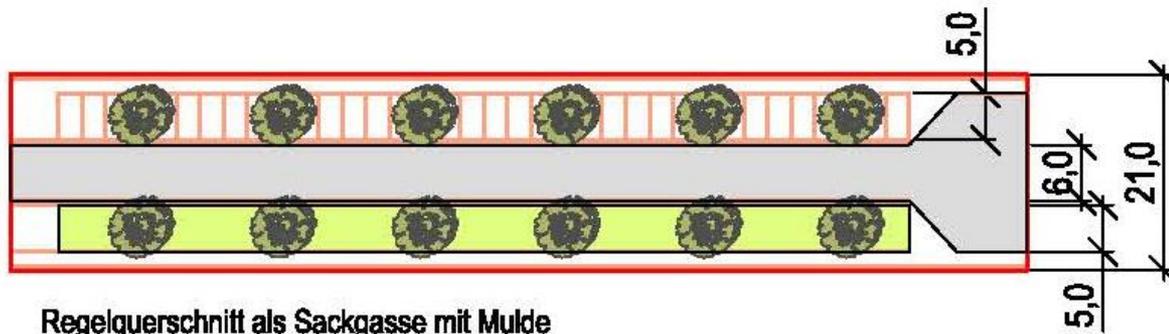


Aufbau eines Rastersystems - modularer Aufbau



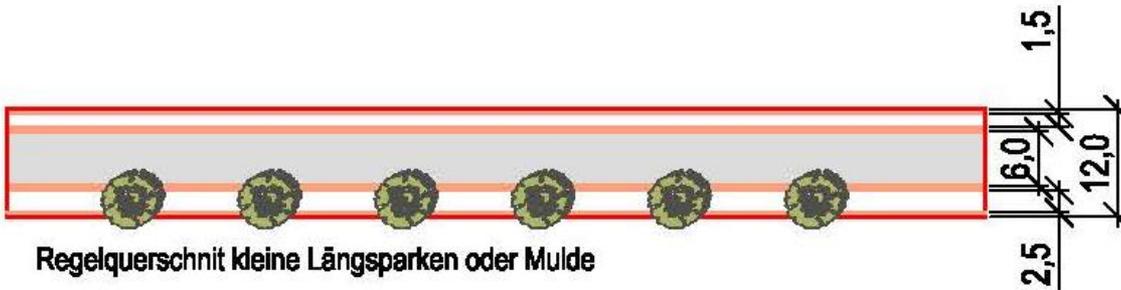
Regelquerschnitt

Regelquerschnitt 21 m
Fuß und Radweg sowie
beidseits Stellplätze



Regelquerschnitt als Sackgasse mit Mulde

Regelquerschnitt 21 m
mit Mulde und
Wendeanlage
oder ggf. Radweg

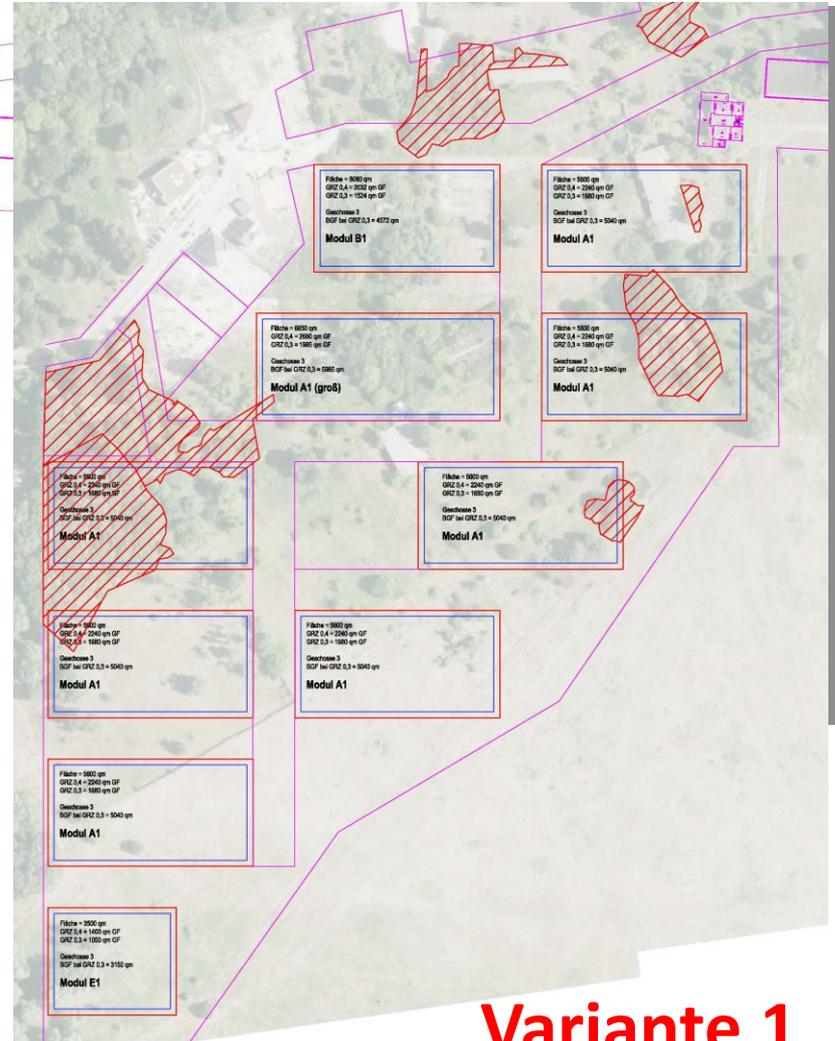
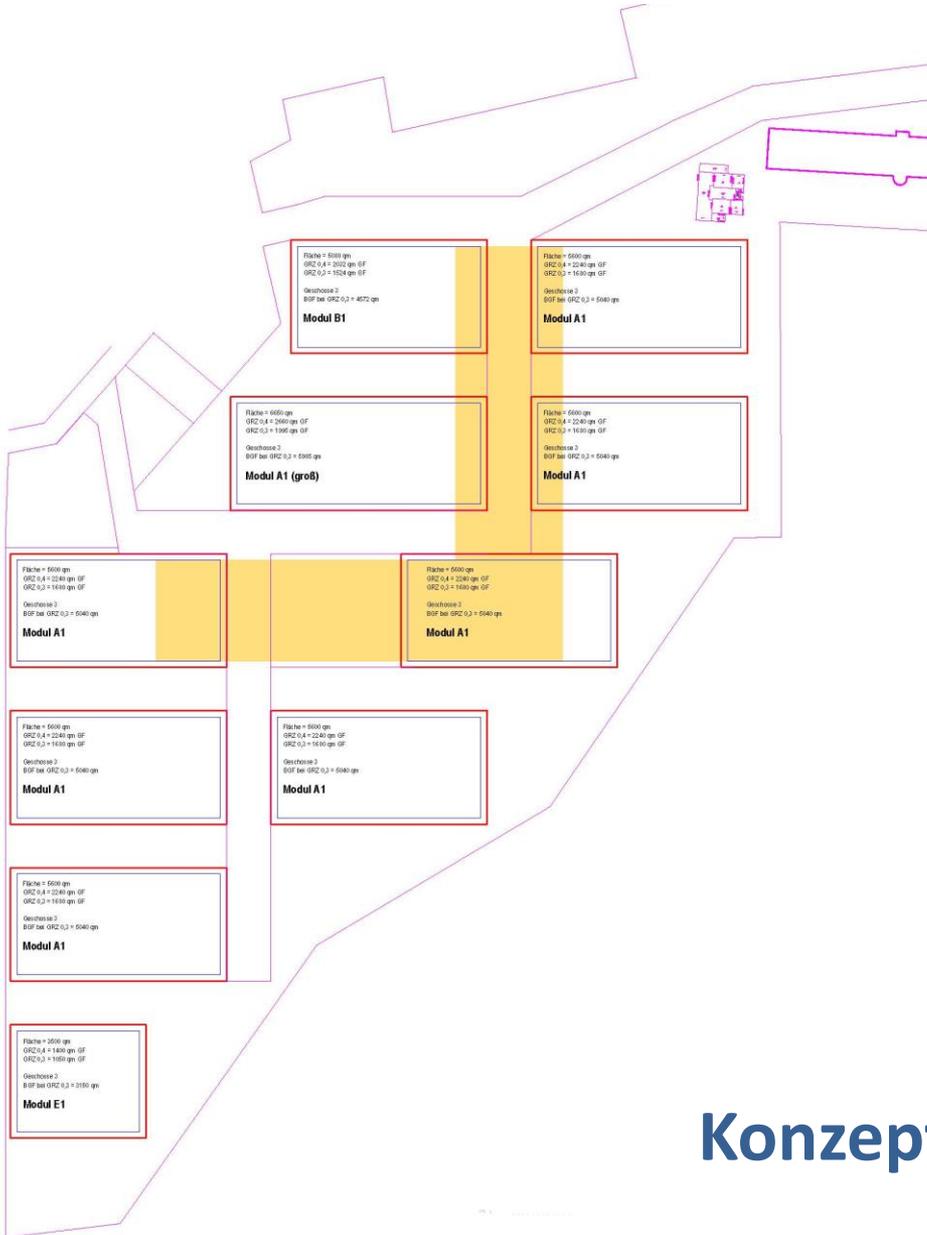


Regelquerschnitt kleine Längsparken oder Mulde

Aufbau eines Rastersystems - Verkehrsflächen

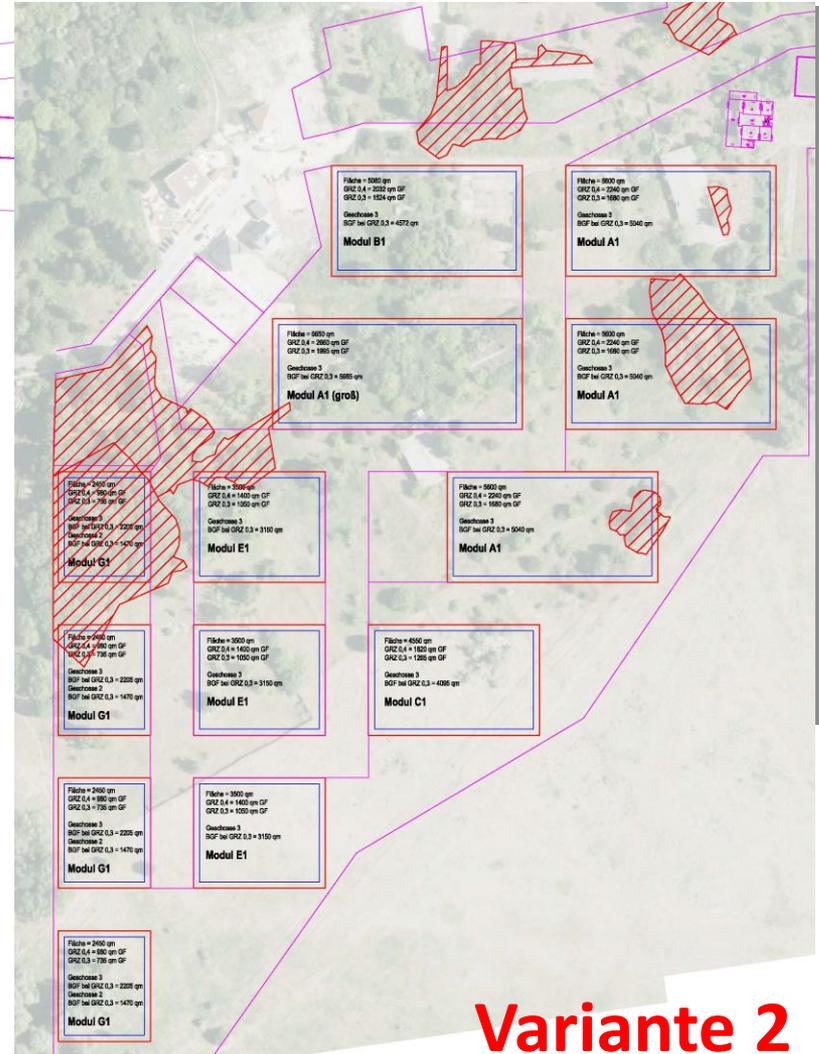
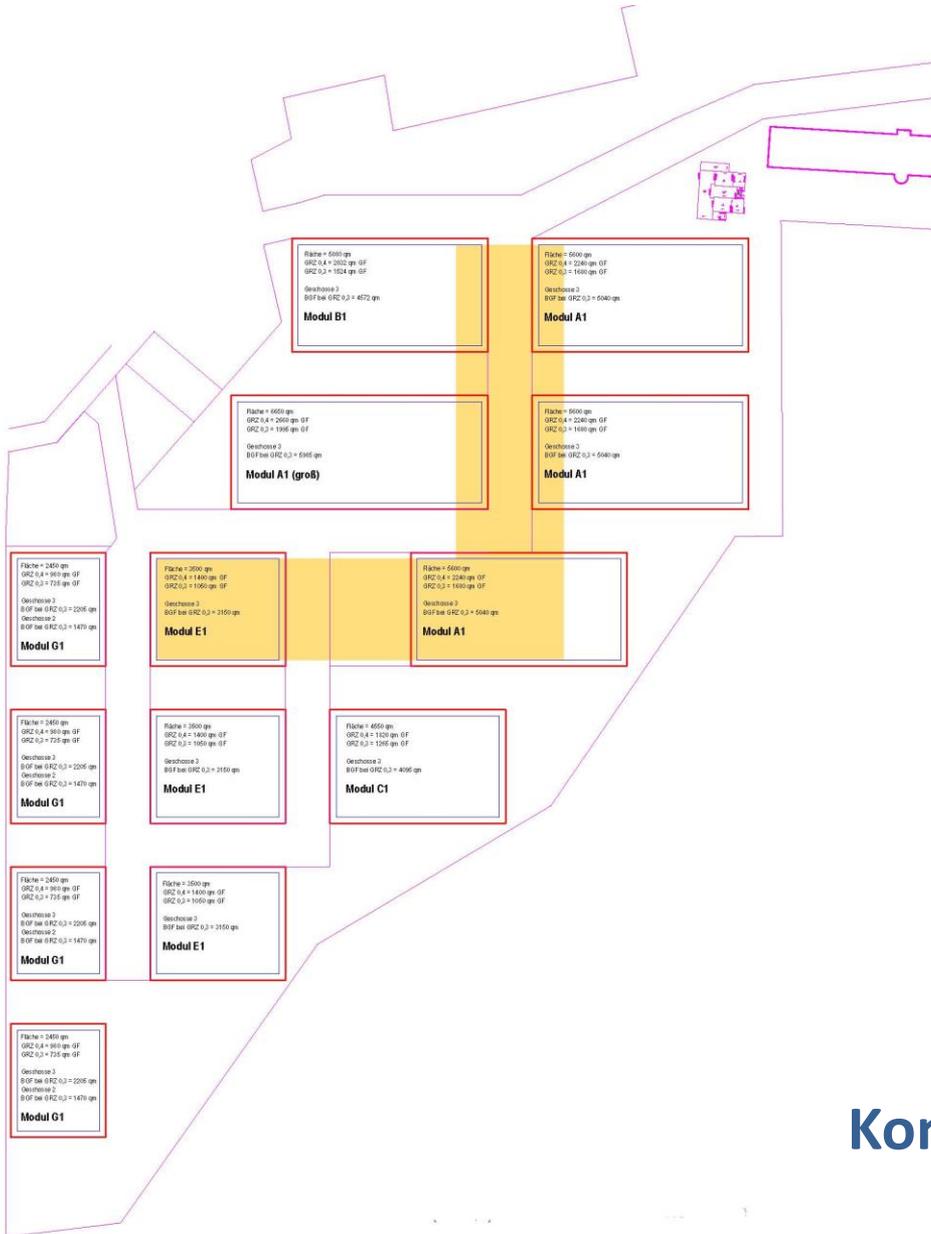


Übertrag in einen städtebaulichen Entwurf



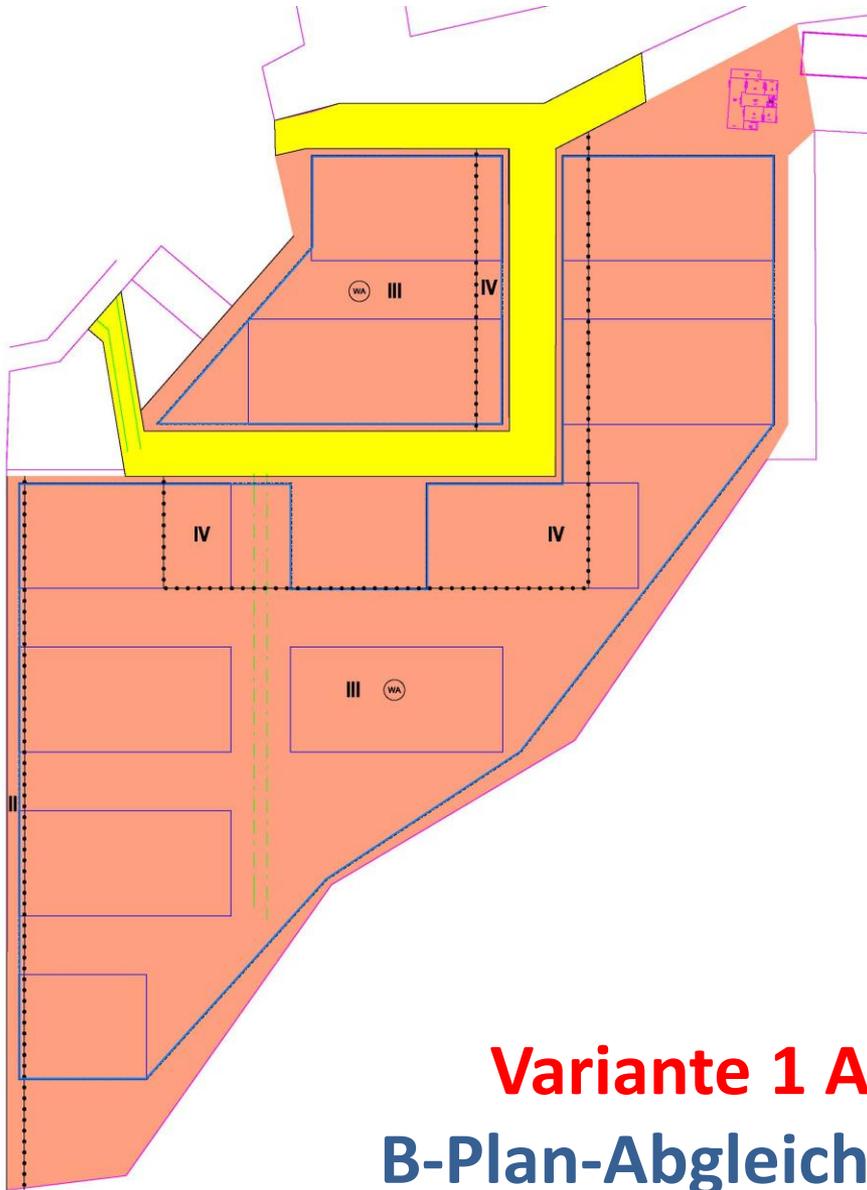
Variante 1

Konzeptentwicklung (Teil RA 9-7)

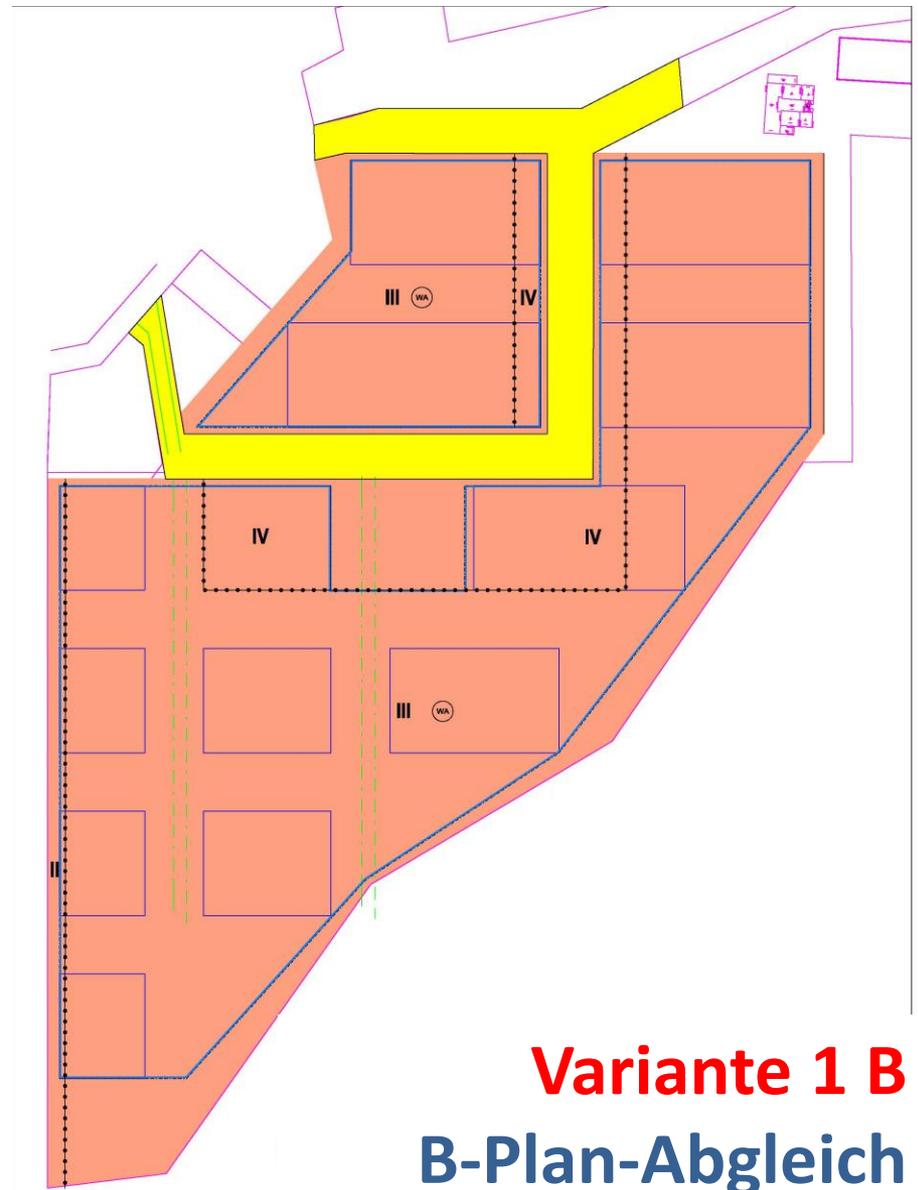


Variante 2

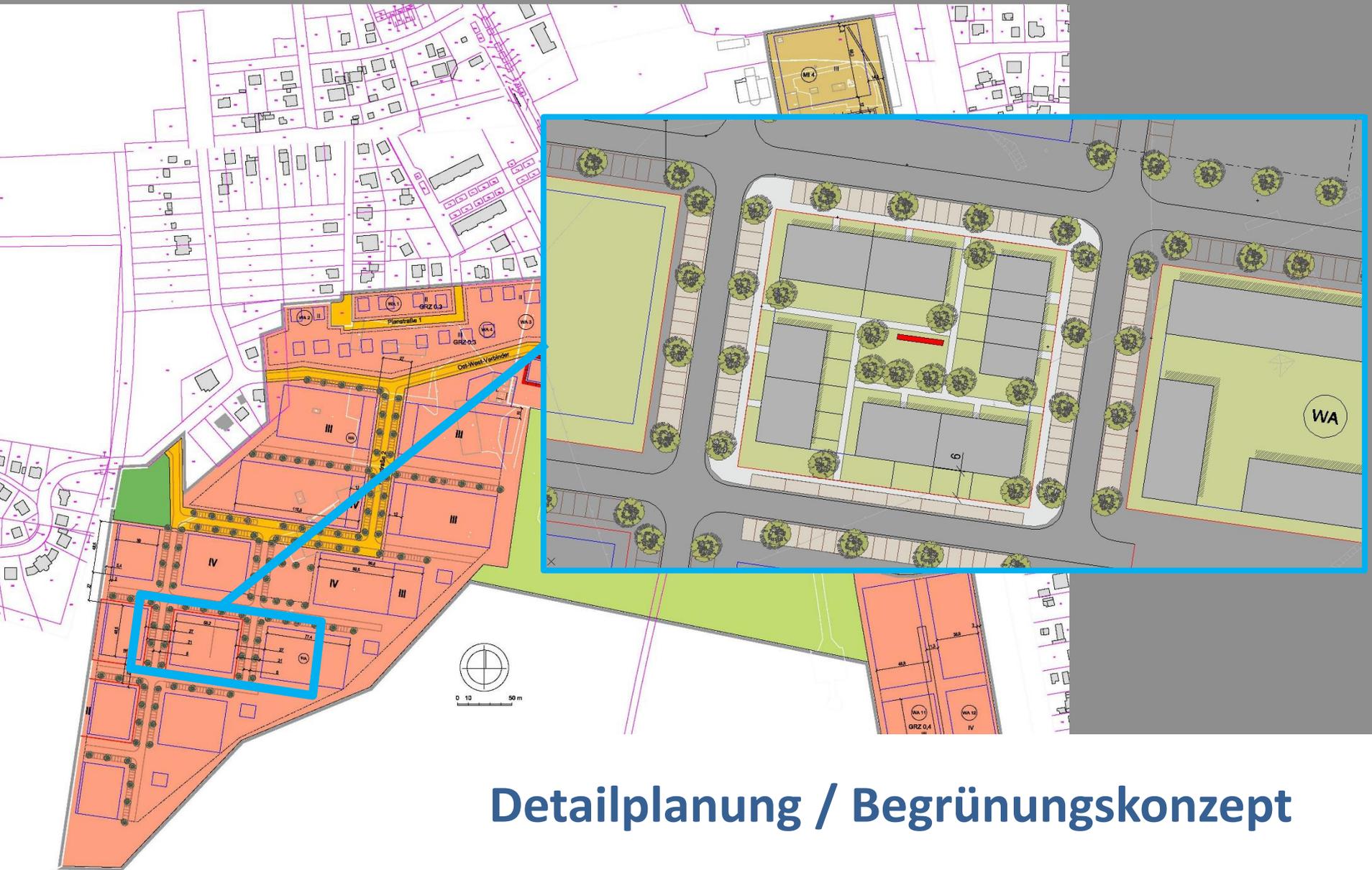
Konzeptentwicklung (Teil RA 9-7)



Variante 1 A
B-Plan-Abgleich



Variante 1 B
B-Plan-Abgleich



Detailplanung / Begrünungskonzept

Konzeptvorstellung RA 9-7 + RA 23-1 Massenmodell



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2019

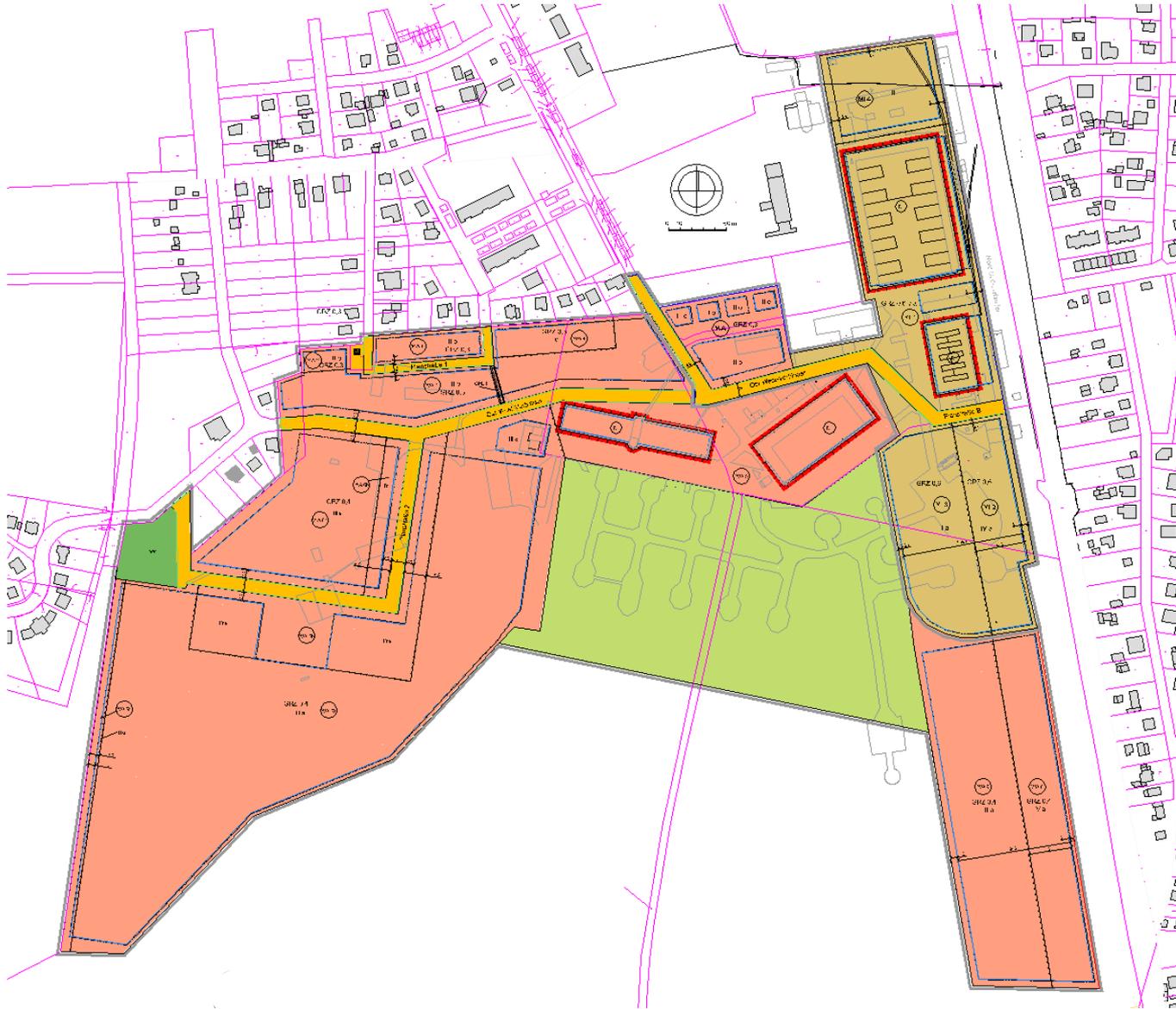
Konzeptvorstellung RA 9-7 + RA 23-1 Massenmodell



Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2019



B-Plan Vorentwurf RA 9-7 und RA 23-1



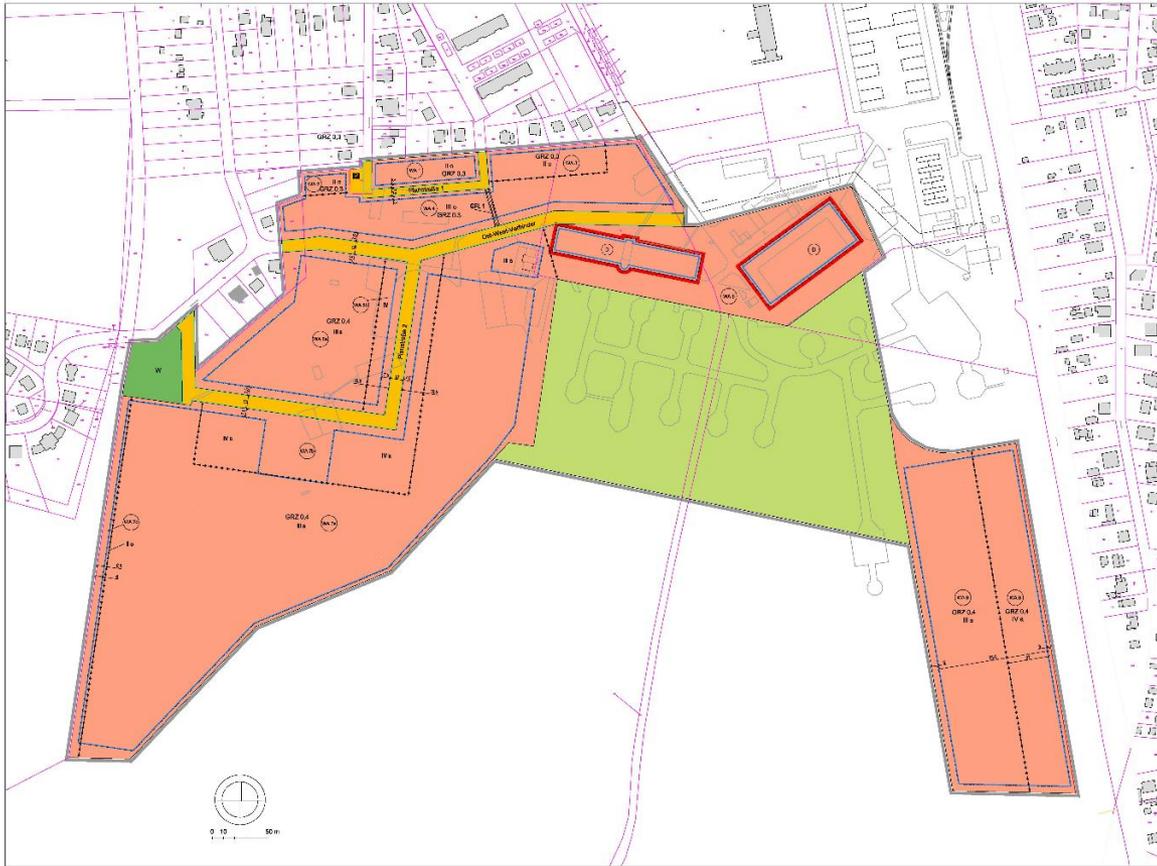
Überlagerung B-Plan RA 9-7 und RA 23-1



B-Plan Vorentwurf RA 9-7

Gemeinde Rangsdorf Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ Fassung: Vorentwurf

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Leit- oder Planzeichenerklärung - PlanAZ von 18.05.1999, zuletzt geändert 4.8.2017

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA 7a WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNBG) mit Ortszugewinn

Mit der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundrisschneefuß

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugruppe (§ 23 Abs.3 BauNBG)

D / B Baueinheit (§ 23 Abs.2 und 4 BauNBG) (offen / abweichend (ohne Begründung))

Vorkennzeichen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB i. V. m. § 6 Abs.2 Nr. 3)

P Öffentliche Straßenverkehrsfläche / Straßenbahn

Grünflächen Grünflächenangebotsfläche

Grünflächen private Grünflächen / Maßplanflächen

Flächen für Wald

W Wald

Regulierung für den Denkmalschutz

D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.8 BauGB)

D Einzeldenkmal

Bestimmte Planflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlagen oder Maß der Nutzung

2. Bestandsanlagen nach DIN 19702 (passivgeheizt)

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenzen / Flurstücksgrenzen



Textliche Festsetzungen

Die Vorschläge für textliche Festsetzungen mit Skizze Vorentwurf sind dem Begründungsleit zu entnehmen.

Die Festsetzungen werden innerhalb des Planverfahrens weiter abgestimmt und im Zuge der Entwurfsfassung der Planzeichnung zugeordnet.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 18.05.2019 die Aufhebung des Bebauungsplanes RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“ beschlossen. (Beschluss-Nummer BV/2019-0040)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet in der Plan 3 Teilbereiche die Flurstücke 47, 51, 257, 421, und 441 und vollständig die Flurstücke 43, 412, 435 und 436.

2. Die weiteren Verfahrensvermerke werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Gemeinde Rangsdorf



Bebauungsplan RA 9-7 „Bücker-Werke Rangsdorf“

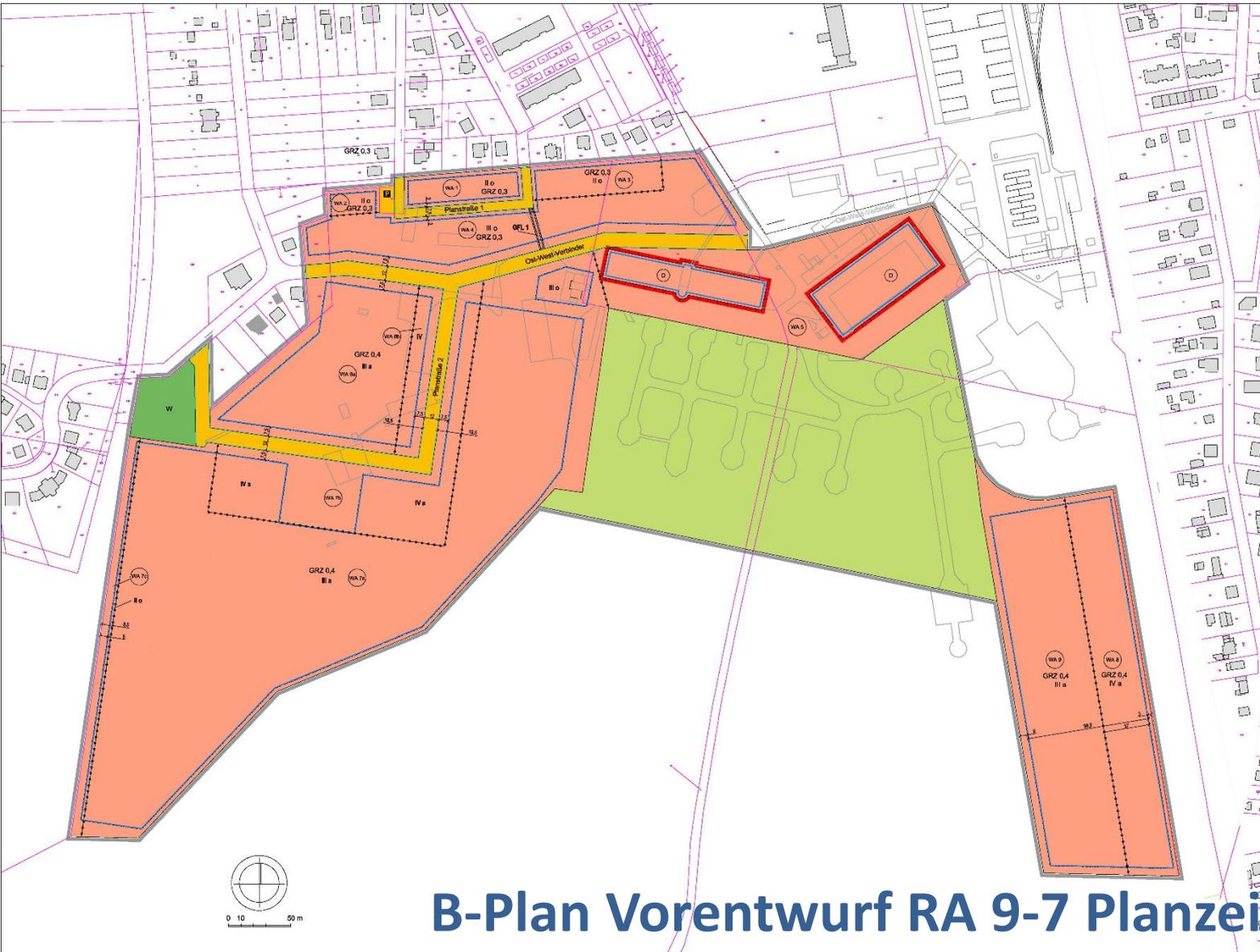
Fassung: **VORENTWURF**

Stand: 20.08.2019

Gemeinde Rangsdorf
Der Bürgermeister
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bearbeitung:
FIRU mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

B-Plan Vorentwurf RA 9-7



B-Plan Vorentwurf RA 9-7 Planzeichnung



B-Plan Vorentwurf RA 23-1

Gemeinde Rangsdorf Bebauungsplan RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder / Bucker-Werke“ Fassung: Vorentwurf Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung - PlanZV vom 16.5.1990, zuletzt geändert 4.5.2017

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA	WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI 3	MI Mischgebiete (§ 5 BauNVO) mit Ordnungszahl

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

o / a Bauweise (§ 22 Abs.2 und 4 BauNVO) offen / abweichend (siehe Begründung)

Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB LV-m §5 Abs.2 Nr.3)

Städtische Straßenverkehrsfläche

Staubegrenzungsfläche

Regelungen für den Denkmalschutz

D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
D Einzeldenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung

2. Bestandsangaben nach DIN 18792 (auszugswiesig)

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksummern / Flurstücksgrenzen

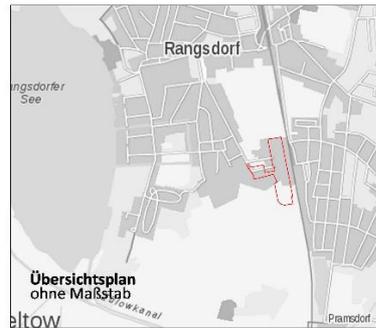
Textliche Festsetzungen

Die Vorschläge für textliche Festsetzungen mit Stand Vorentwurf sind dem Begründungstext zu entnehmen.

Die Festsetzungen werden innerhalb des Planverfahrens weiter abgestimmt und im Zuge der Entwurfsfassung der Planzeichnung zugeordnet.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Rangsdorf hat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder / Bucker Werke“ als 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“ gem. §2 BauGB mit Durchführung einer Umweltpflichtung nach §2 Abs. 4 zur weiteren Entwicklung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der verkehrlichen Erschließung aufzustellen (Beschluss-Nummer BV/2019/003).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet in der Flur 11 Flurstücke 367, 368 jew. teilweise sowie in der Flur 3 Flurstück 256 sowie Flurstücke 47, 203, 255, 257, 441 jew. teilweise.
- Die weiteren Verfahrensvermerke werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.



Gemeinde Rangsdorf

Bebauungsplan RA 23-1 „Nord-Süd-Verbinder / Bucker-Werke“

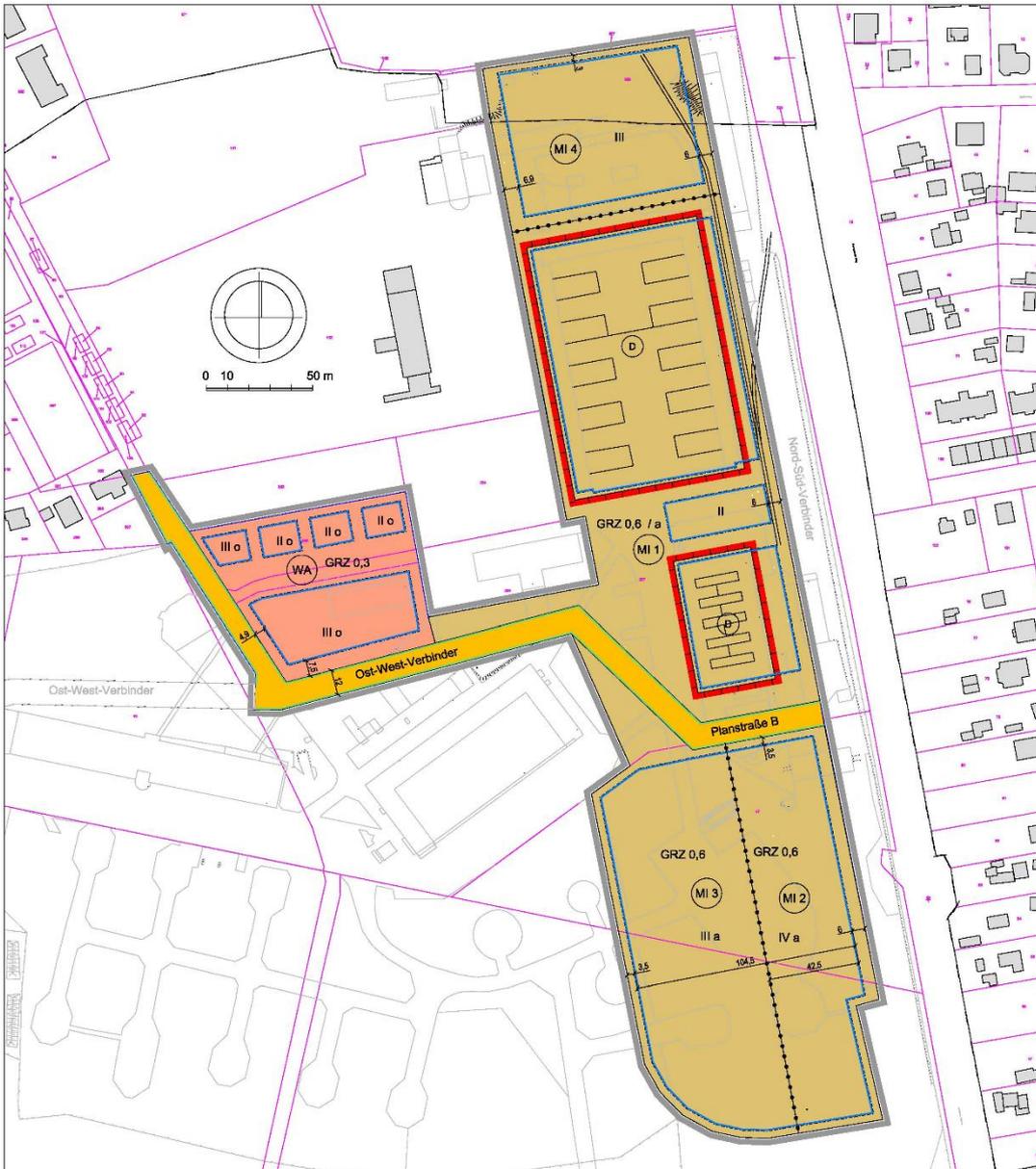
Fassung: **VORENTWURF**

Stand: 20.08.2019

Gemeinde Rangsdorf
Der Bürgermeister
Seebadallee 30
15834 Rangsdorf

Bearbeitung:
FIRU mbH
Berliner Straße 10
13187 Berlin

B-Plan Vorentwurf RA 23-1



B-Plan Vorentwurf RA 23-1 Planzeichnung



- Rückfragen
- Wie geht's weiter?



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**