Anpassung Entwurf Bebauungsplan RA 9-7 Städtebaulicher Entwurf BUC-36

Rangsdorf 14.04.2021

Agenda

1. Stand der Planung
2. Städtebaulicher Wettbewerb
3. Weiterentwicklung Konzept
4. Entwurf des Bebauungsplans
5. Festsetzungen
6. Weiteres Vorgehen

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

Schritte des Bebauungsplanverfahren

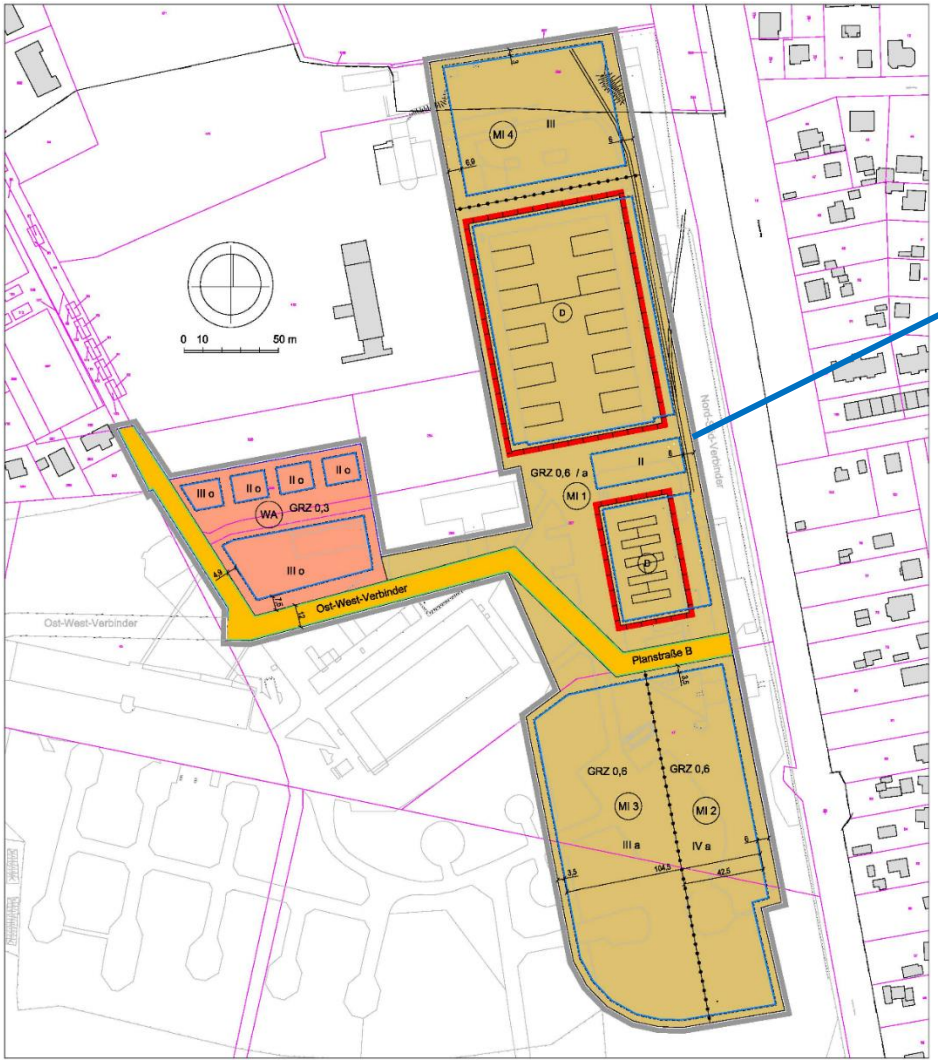
1. Aufstellungsbeschluss ☑
2. Erstellung des **Vorentwurfes** (Plan / Begründung) ☑
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit ☑
4. Abwägung der Hinweise und Erkenntnisse ☑ **Wettbewerb**
5. Erstellung des **Entwurfes** (Plan / Begründung) ☑ **Zusammenlegung der RA 23-1 und RA9-7**

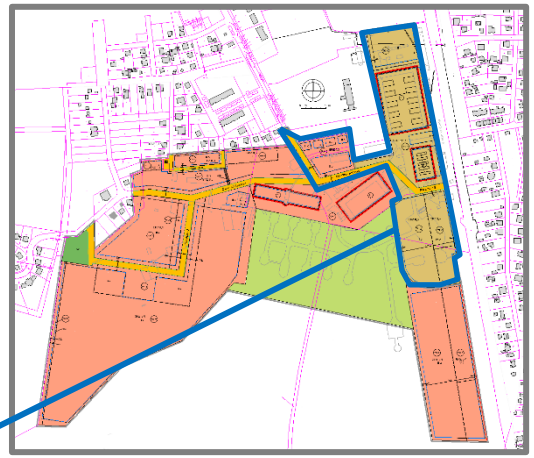
---

6. Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit ☐
7. Abwägung und Erstellung der Satzung ☐
8. Beschluss der **Satzung** (ursprünglich geplant 06/2021) ☐

Ausgangspunkt der Planung

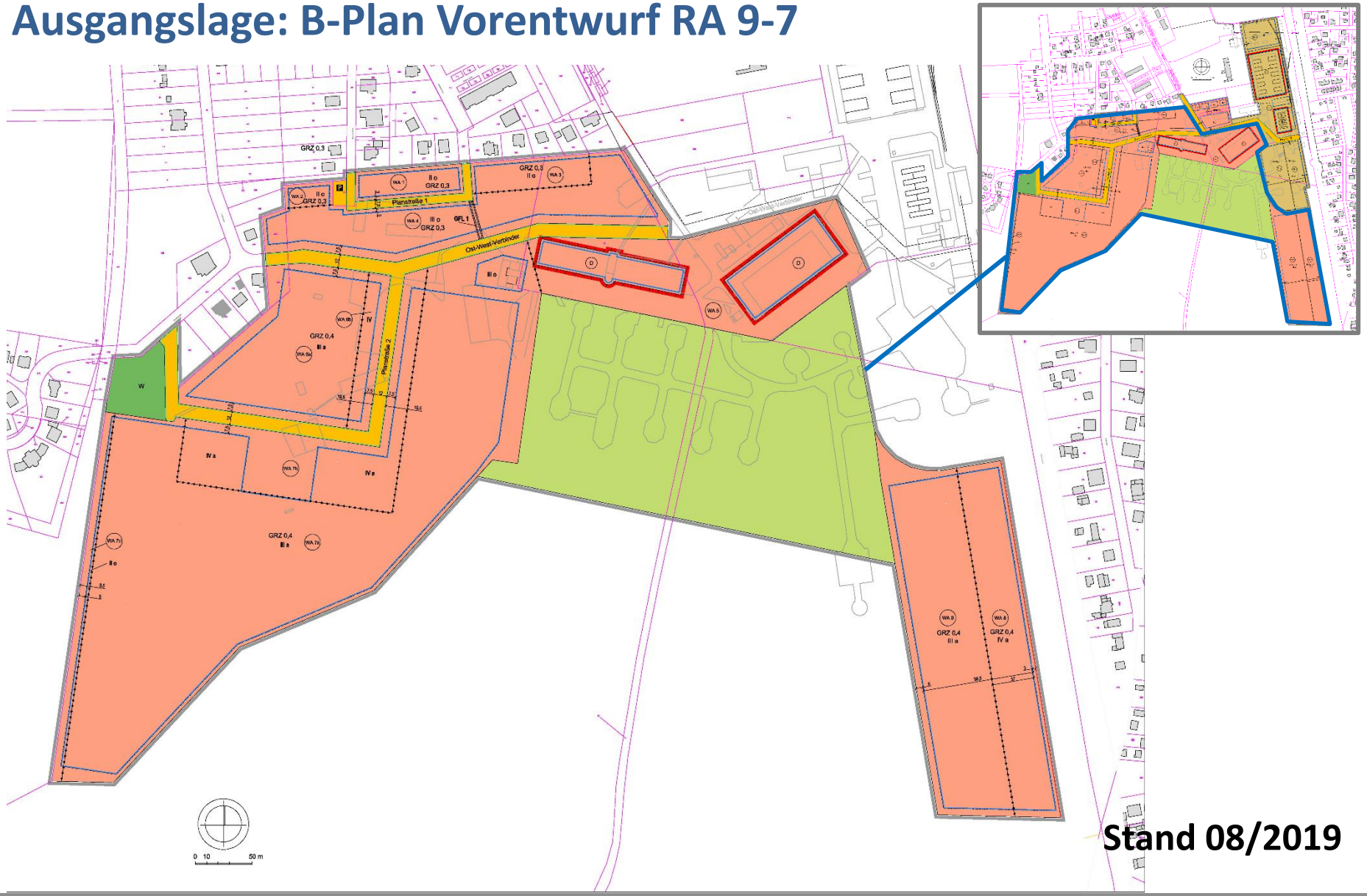
Ausgangslage: B-Plan Vorentwurf RA 23-1





Stand 08/2019

Ausgangslage: B-Plan Vorentwurf RA 9-7



Stand 08/2019

Konzepterstellung / Städtebaulicher Wettbewerb

Wettbewerb

Siegerentwurf
van geisten.marfels architekten.
Potsdam / Stand 06/2020
Ausschnitt ohne Maßstab

Wettbewerb

Prinzip des Achsensystems

Siegerentwurf
van geisten.marfels architekten.
Potsdam / Stand 06/2020
Ausschnitt ohne Maßstab

Wettbewerb

Prinzip des Ringes

Siegerentwurf
van geisten.marfels architekten.
Potsdam / Stand 06/2020
Ausschnitt ohne Maßstab

Wettbewerb

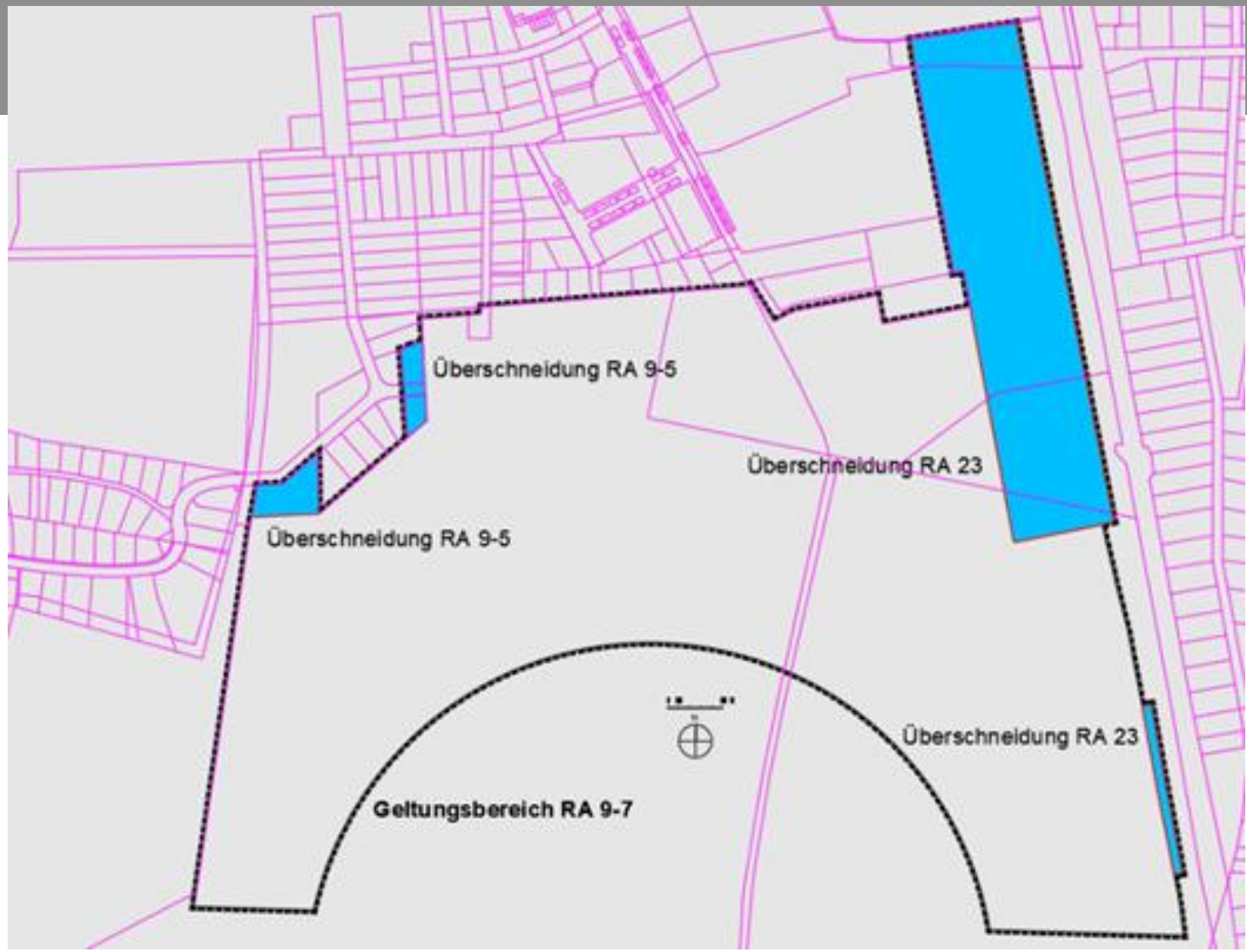
Grenze / Überlagerung Geltungsbereiche RA 23-1 und RA 9-7

Vorentwurf Stand 2019

Zusammenlegung und Erweiterung des Geltungsbereiches

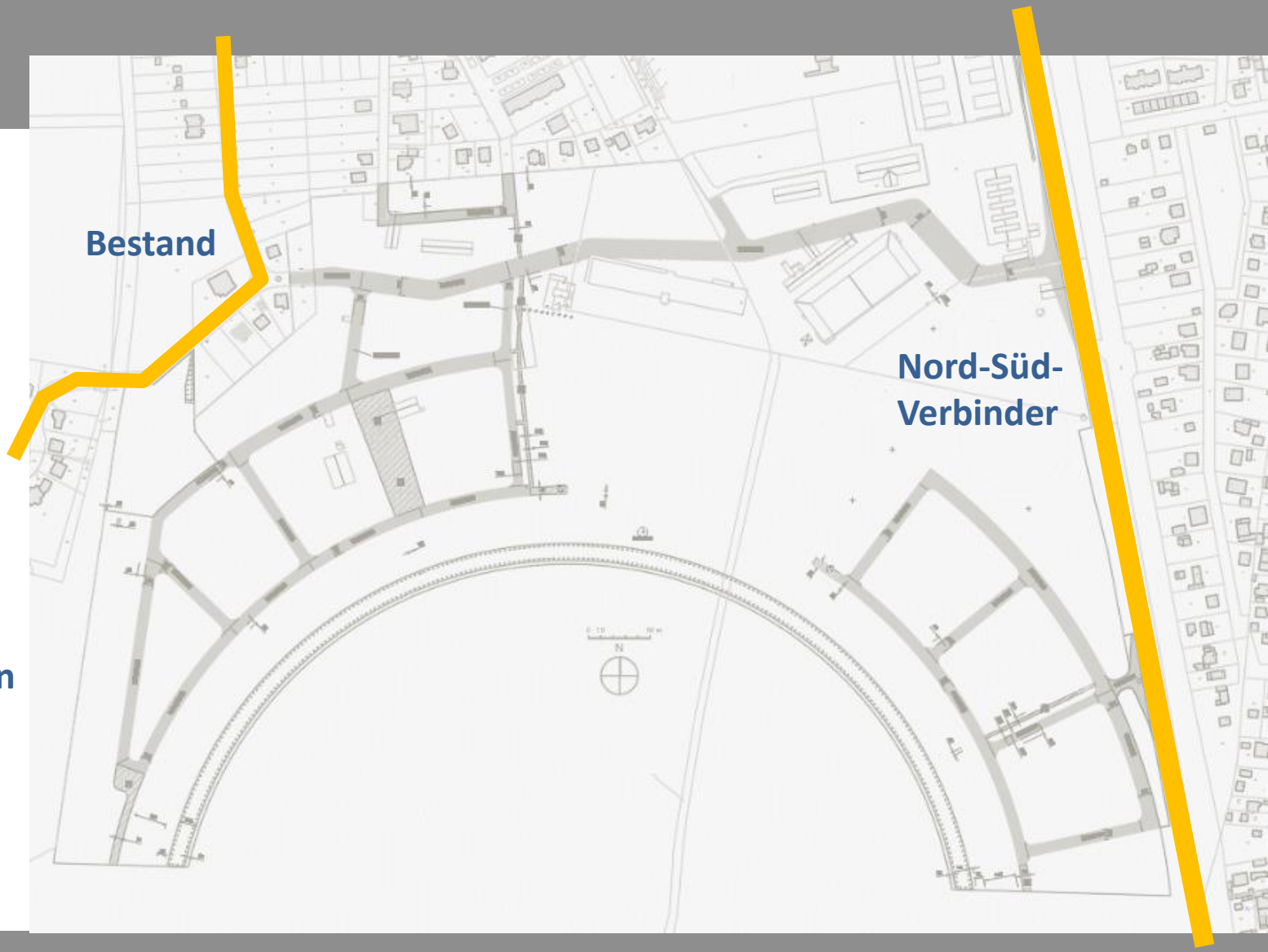
Neue Grenze Geltungsbereich RA 9-7

Entwurf Stand 2021



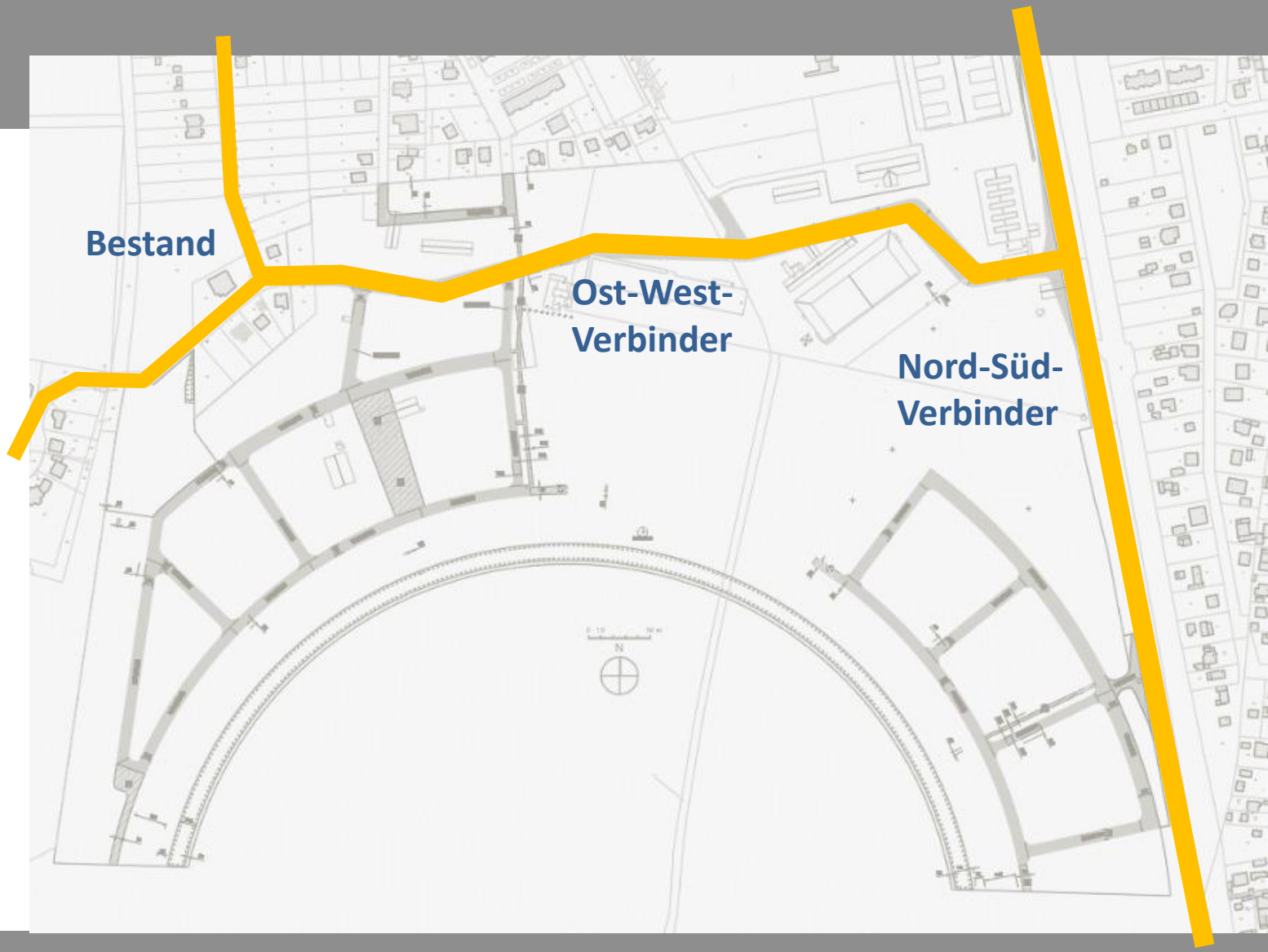
Weiterentwicklung städtebaulicher Entwurf
Konzepterstellung

Verkehr



Ausgangssituation

Verkehr

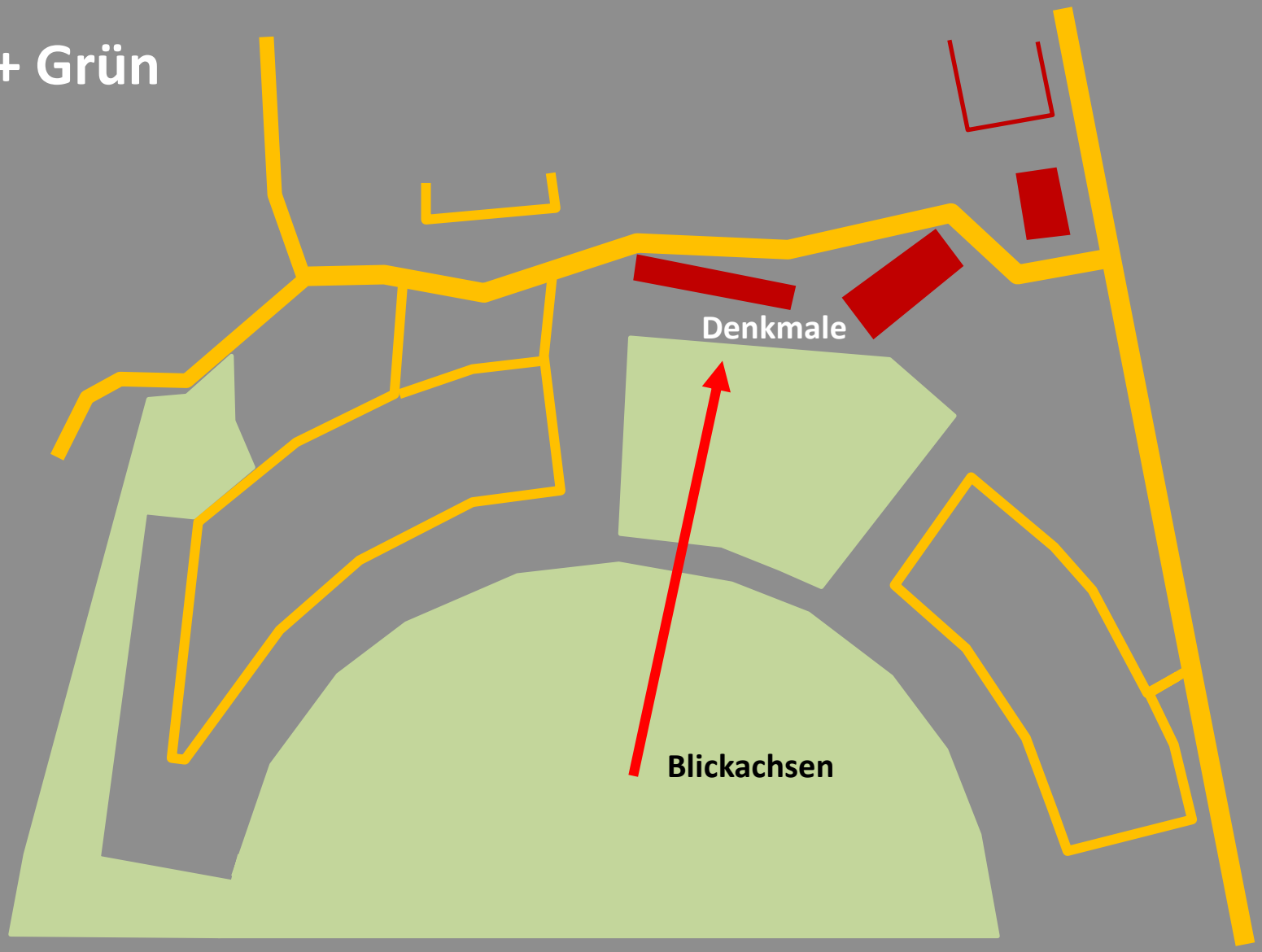


Verbindung

Verkehr

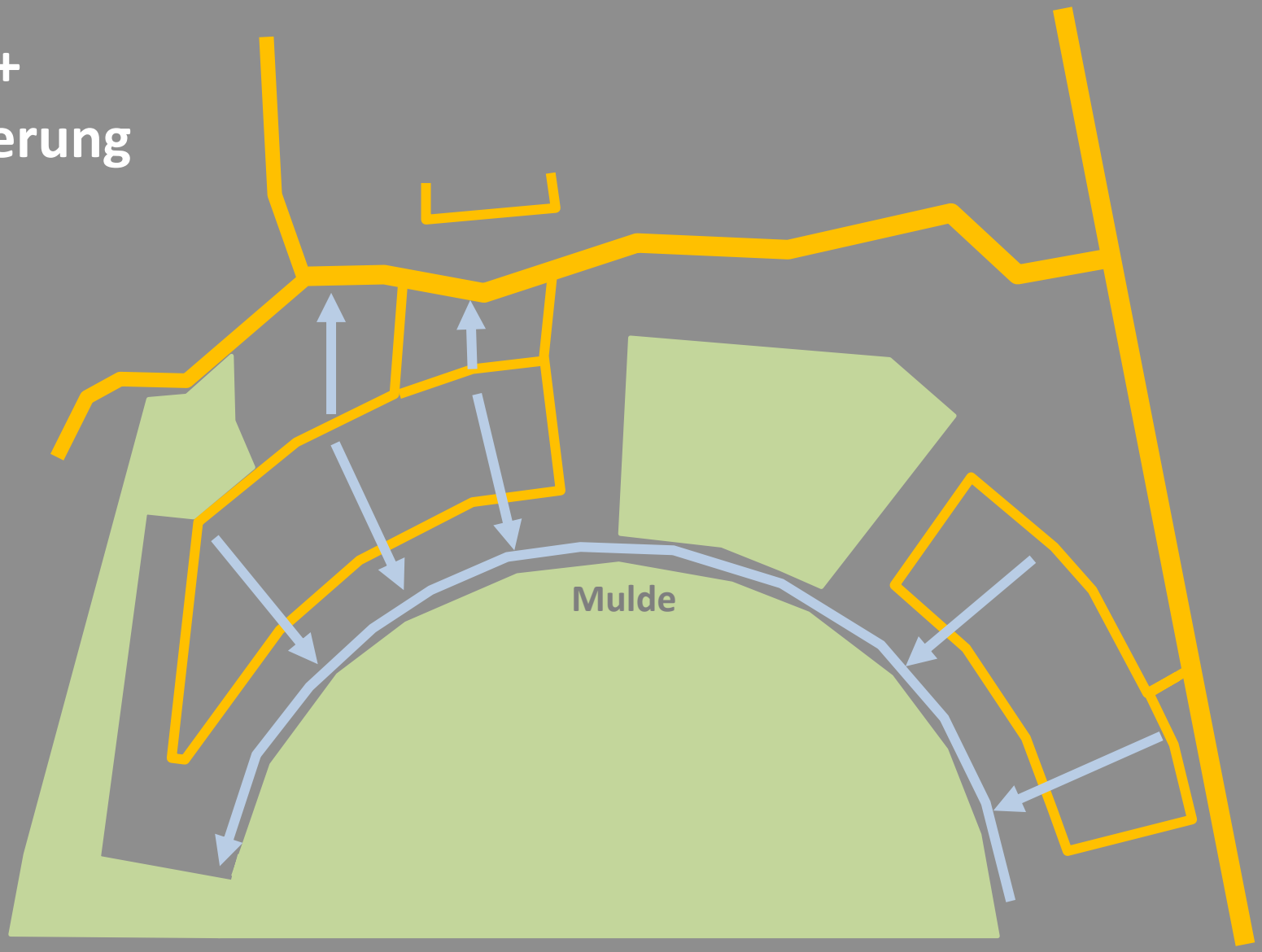
Vernetzung
Hauptnetz

Verkehr + Grün



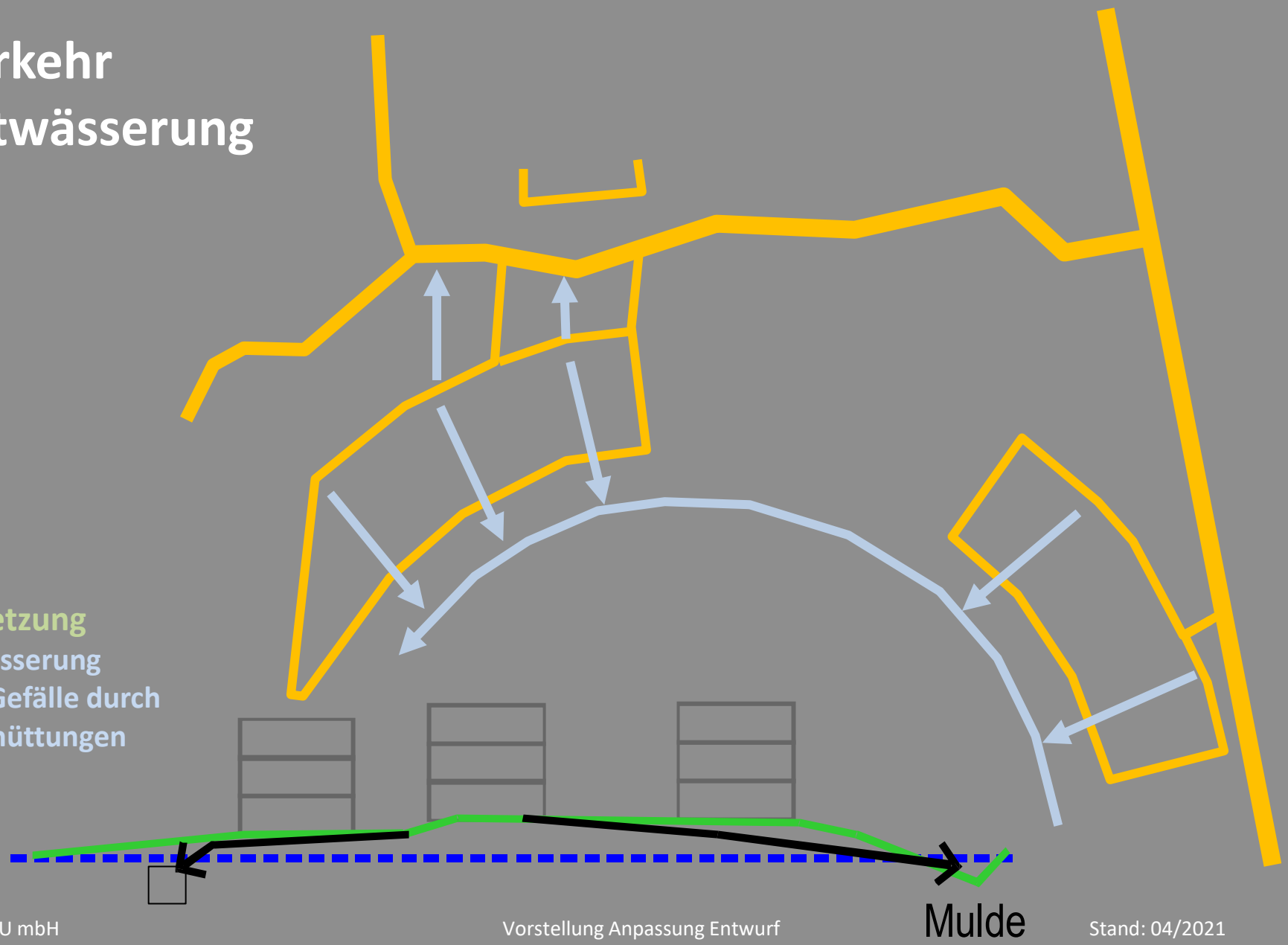
Vernetzung
Grün- und
Freibereiche

Verkehr + Entwässerung



Vernetzung
Entwässerung

Verkehr
Entwässerung

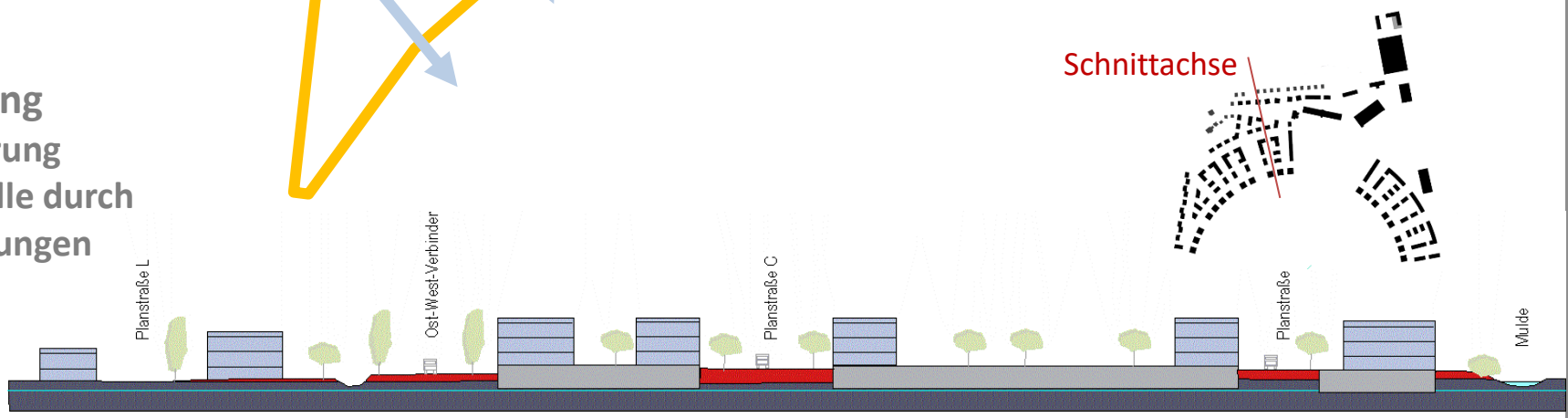


Vernetzung

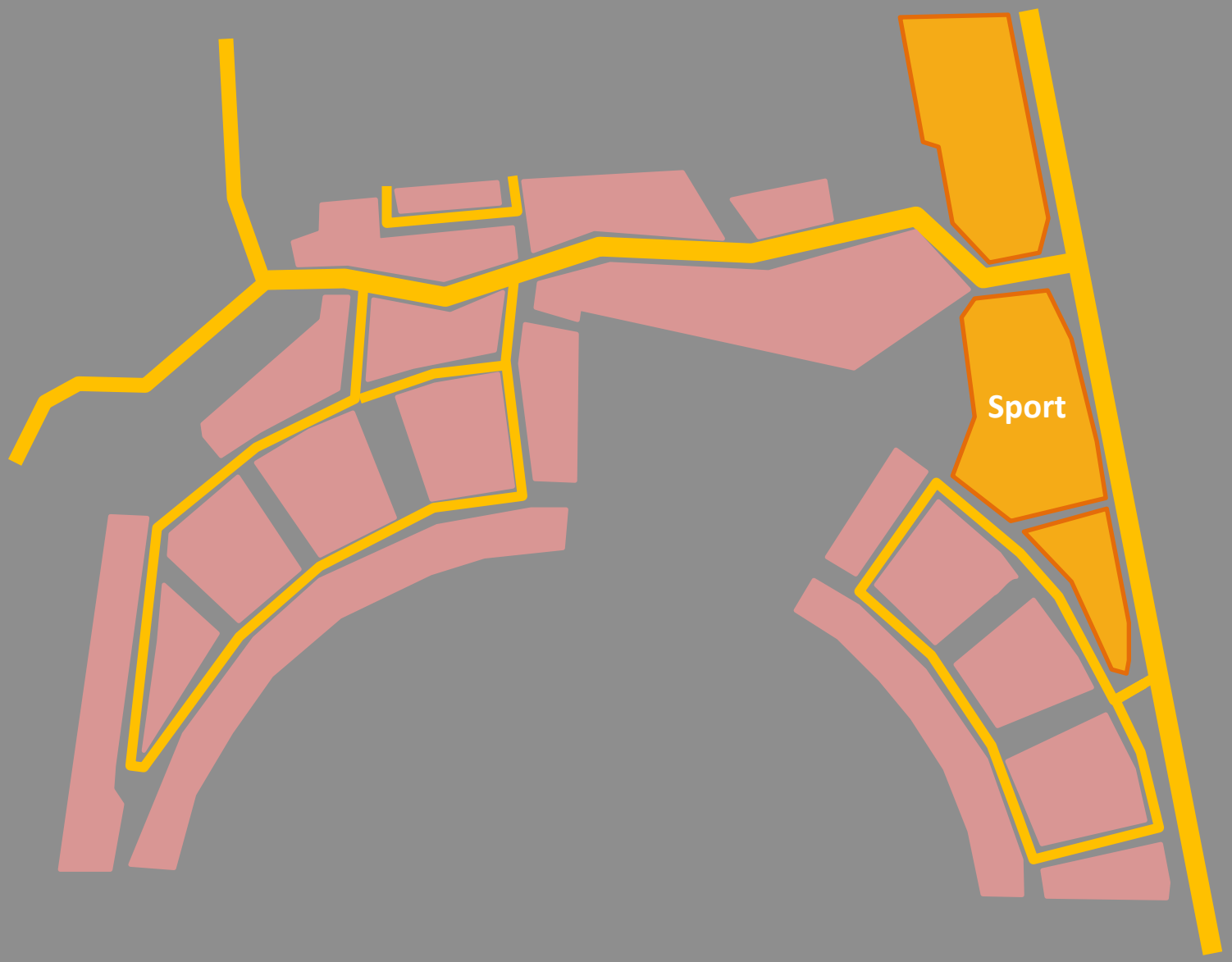
Entwässerung über Gefälle durch Aufschüttungen

Verkehr
Entwässerung

Vernetzung
Entwässerung
über Gefälle durch
Aufschüttungen

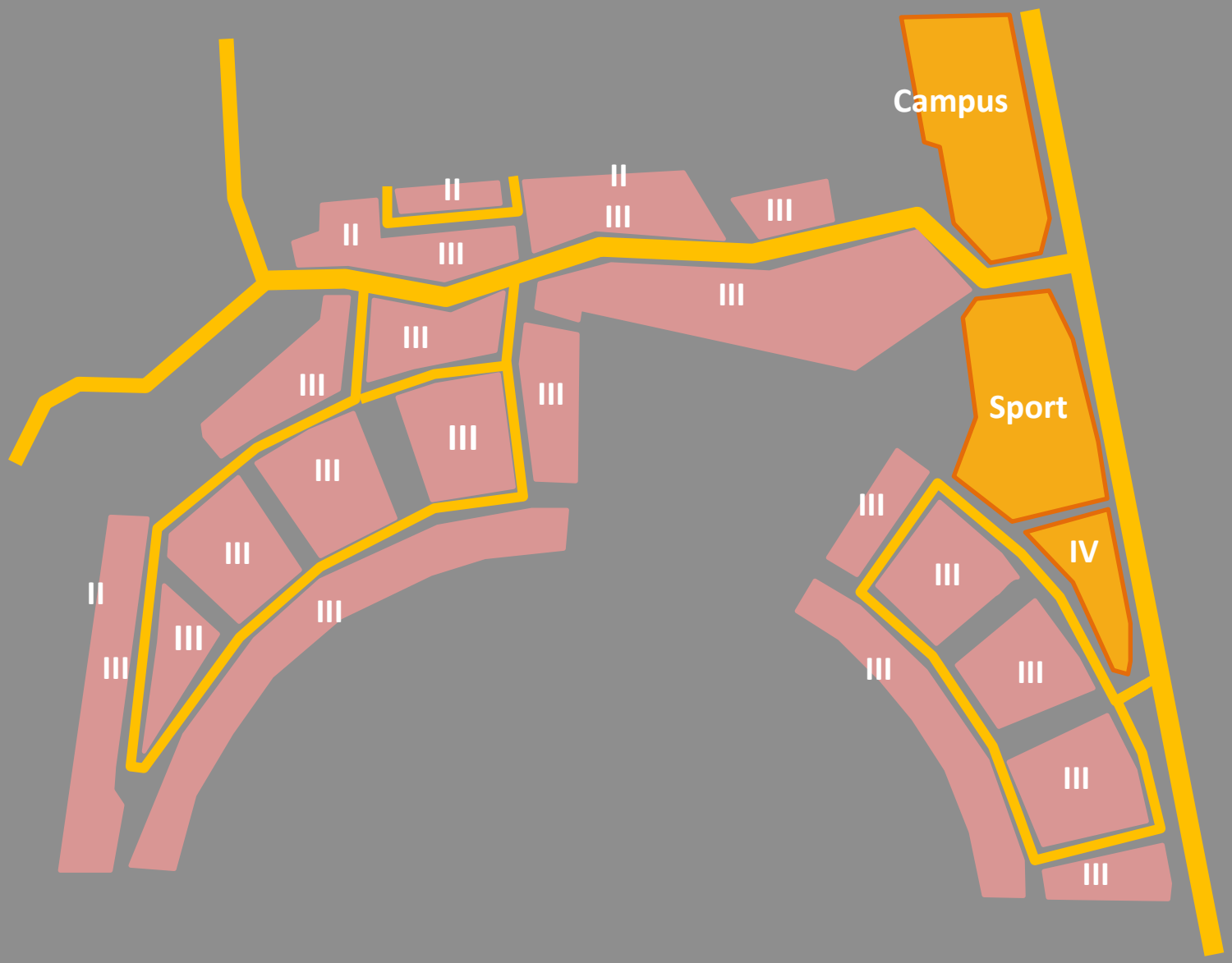


Nutzungs-verteilung



Wohngebiete
Sondergebiete

Nutzungs-verteilung

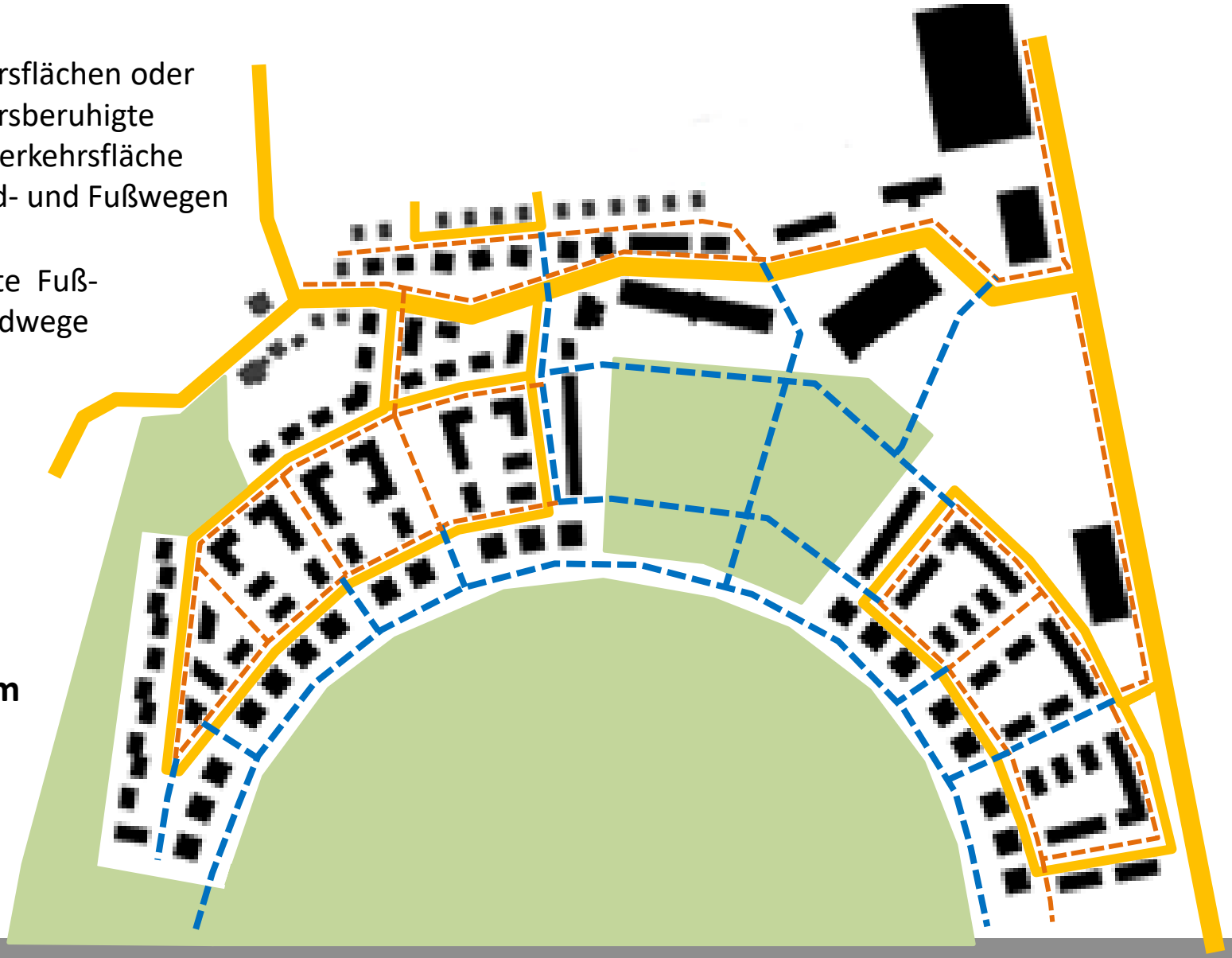


Wohngebiete
Sondergebiete

mögliches Baukonzept

Verkehrsflächen oder Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit Rad- und Fußwegen

separate Fuß- und Radwege

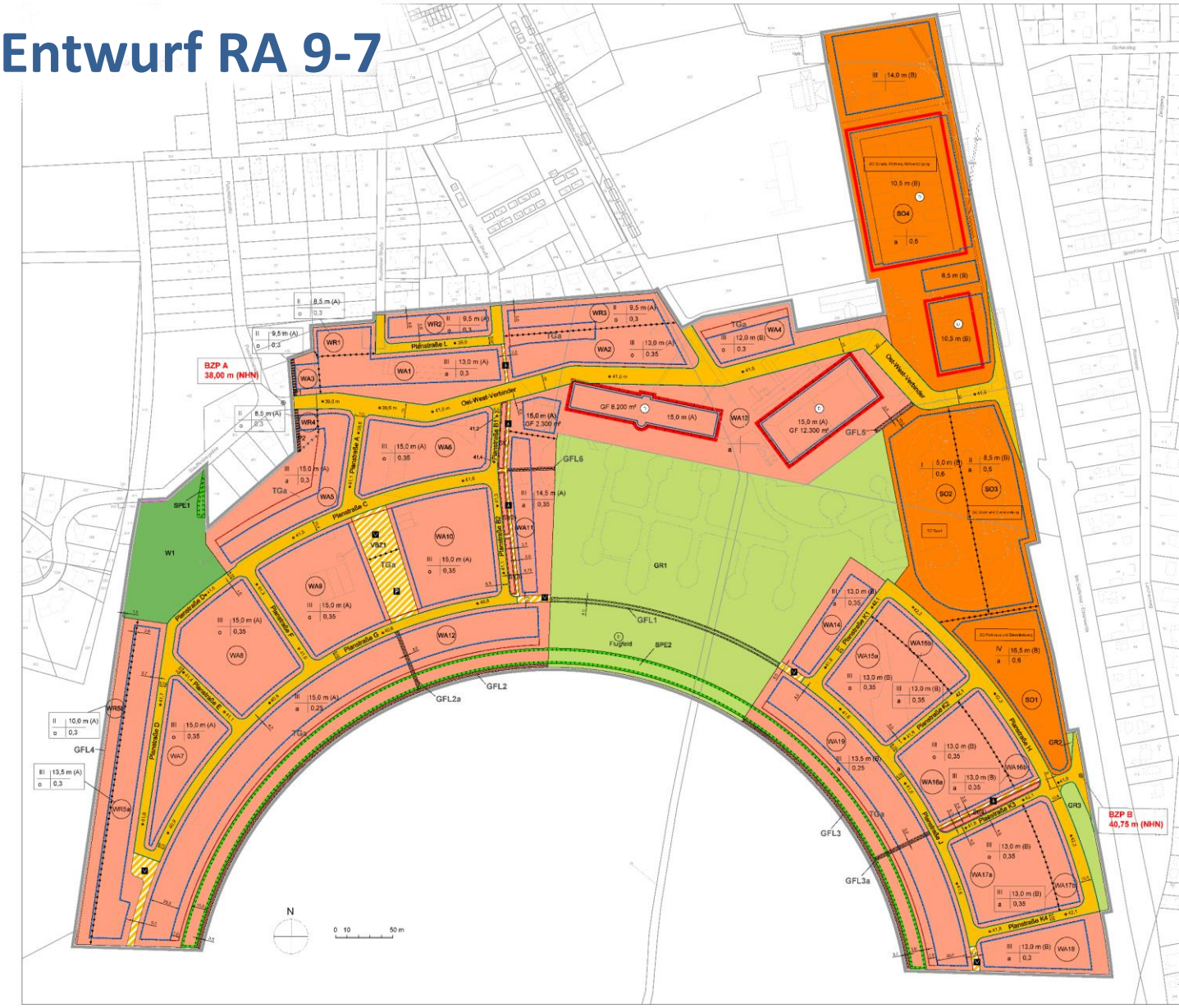


Fußwegesystem

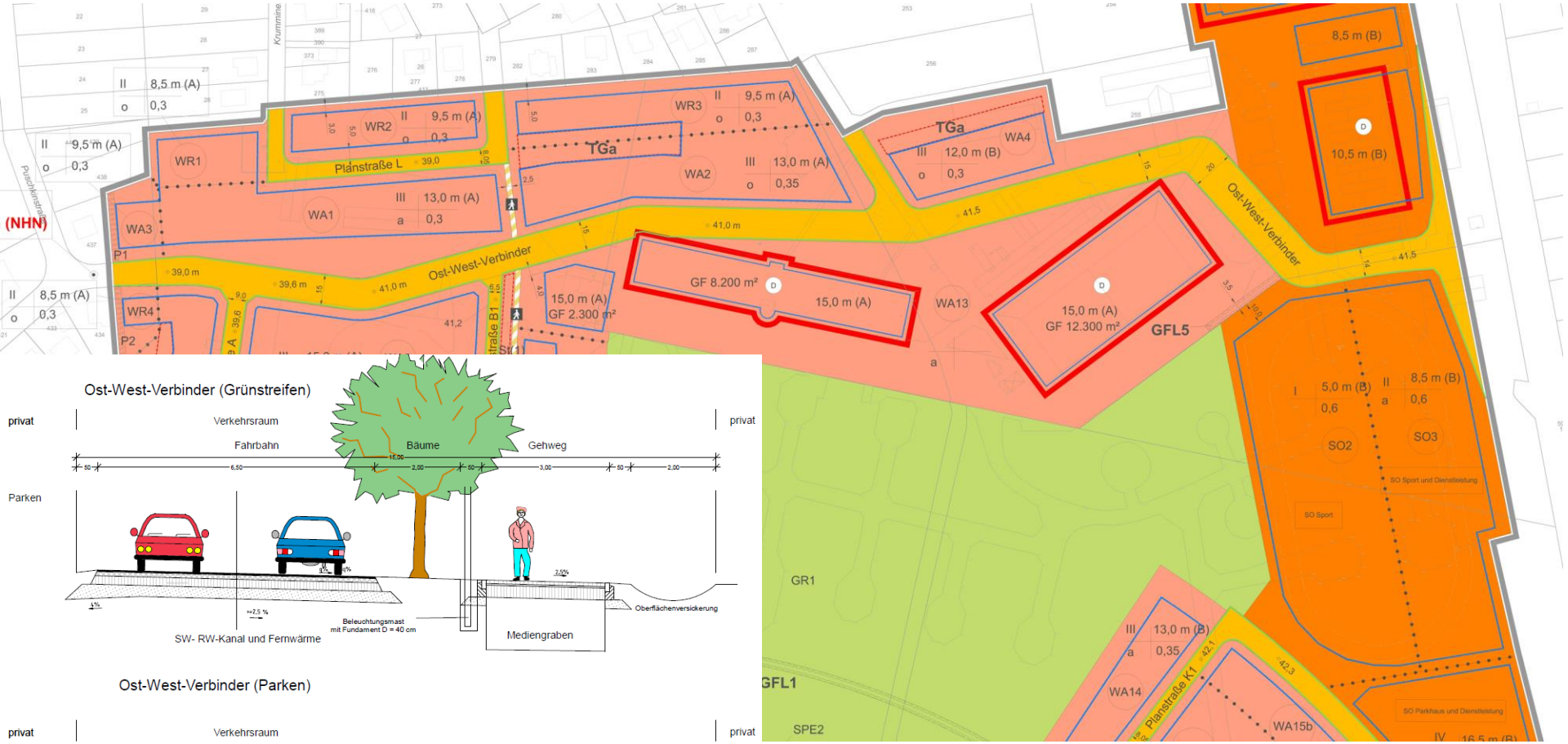
mögliches Baukonzept vgma / 2020

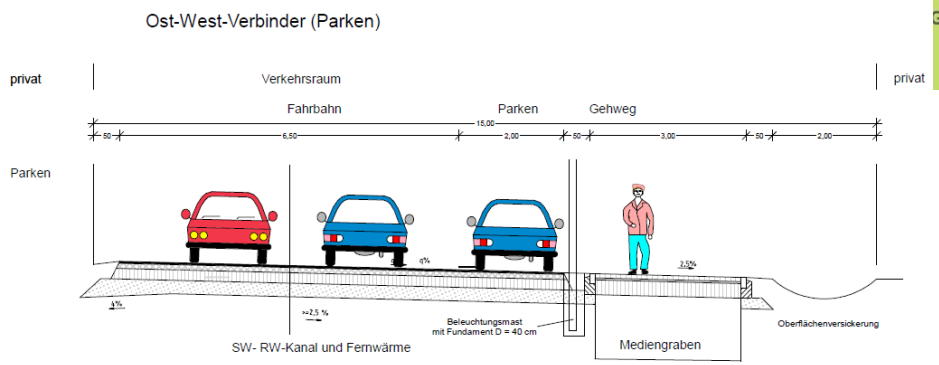
Planzeichnung
Entwurf des Bebauungsplans

Planzeichnung Entwurf RA 9-7

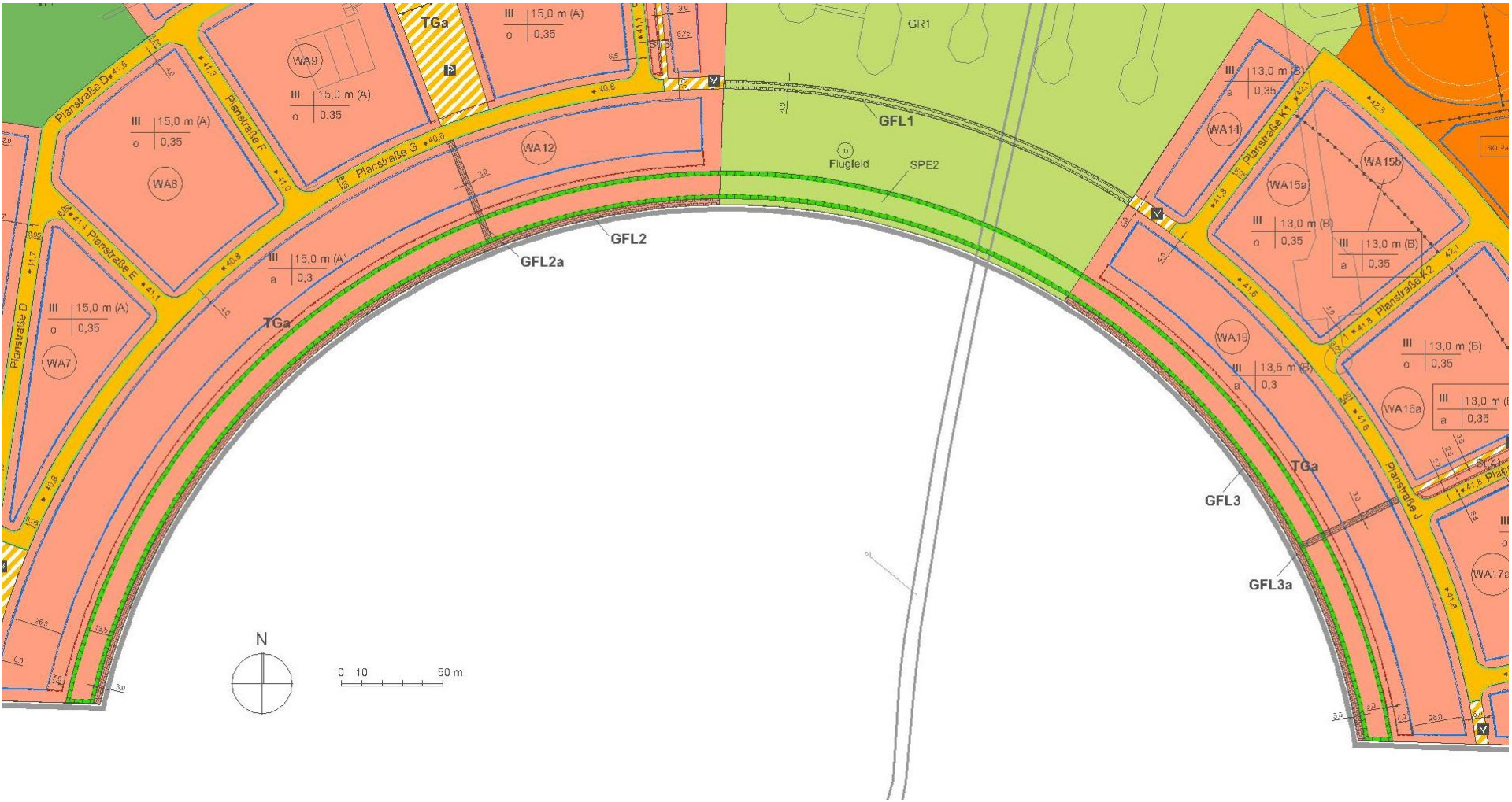


Ausschnitt Denkmalbereiche

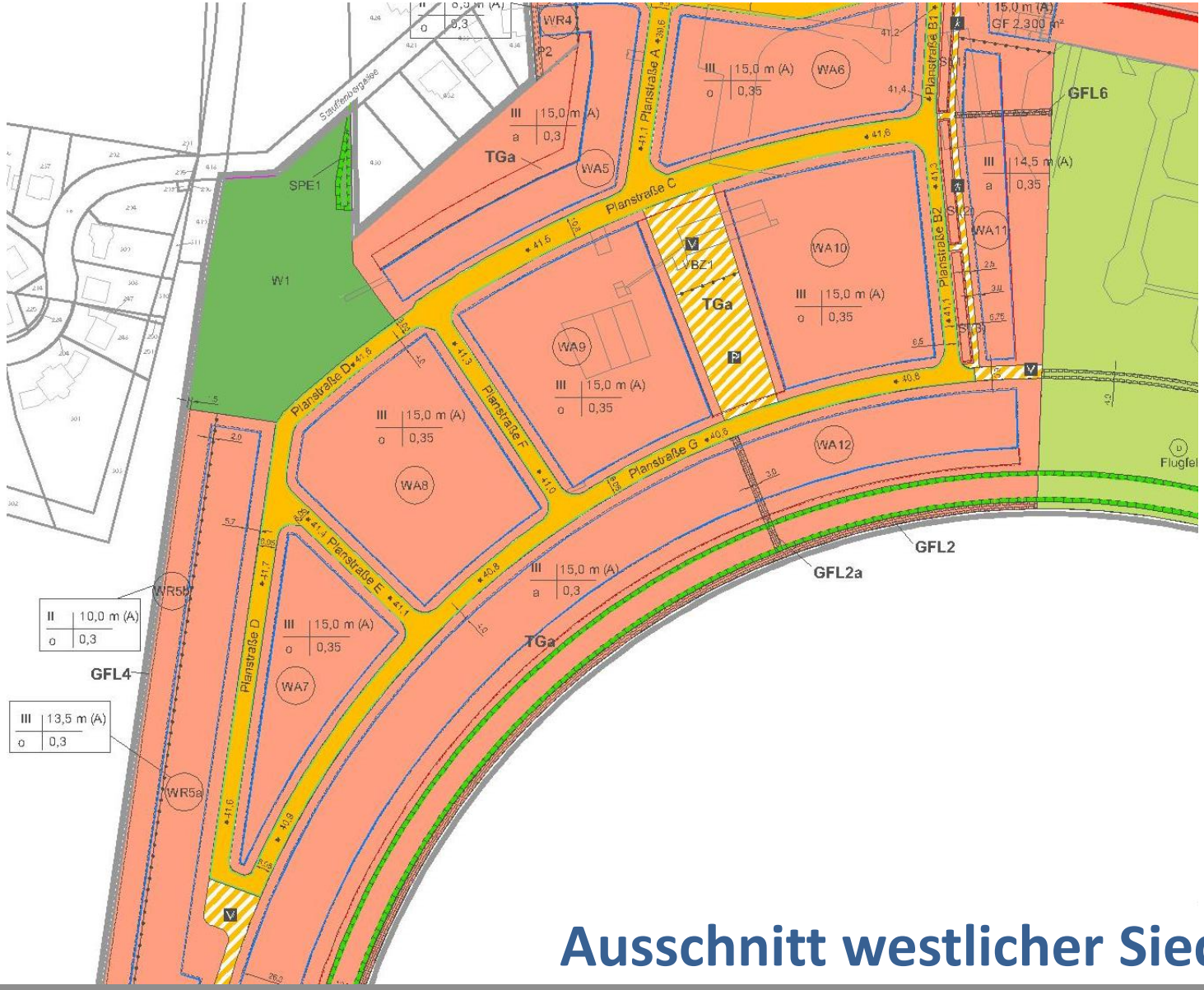




Ausschnitt Ost-West-Verbinder



Ausschnitt Muldengraben



Ausschnitt westlicher Siedlungsbereich

Gutachten

Umweltprüfung / Gutachten

- **Baugrunduntersuchung** (BBiG Brandenburger Baugrundingenieure und Geotechniker GmbH, Potsdam)
- **Altlasten / Sanierungsplan** (SPIEKERMANN GmbH Consulting Engineers, Berlin)
- **Schallschutz** (ALB Akustiklabor, Berlin)
- **Grünordnungsplan / Artenschutz / Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** (büro hemeier, Berlin)
- **Entwässerungskonzept** (PJG Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Saarbrücken)
- **Verkehrsplanung** (PJG Planungsteam Jakobs Gänssle GmbH, Saarbrücken)
- **Mobilitätskonzept** (terraplan, Nürnberg sowie FIRU mbH, Berlin)
- **Empfehlungen** zur städtebaulichen Einbindung und architektonischen Gestaltung der geplanten Neubauten (Sebastian Gulden **Denkmalpflegerischer Gutachter**, Nürnberg)

Gutachten Ergebnisse

- **Baugrunduntersuchung:**

Baugrundverhältnis

- Bauwerksgründung ist eine Flachgründung bis zu max. 4-geschossigen Gebäuden möglich
- Tragfähigkeit, je nach Höhenlage der Gründungsebene, ggf. lokale Bodenverbesserungen (z.B. Bodenaustausch) in einer Mächtigkeit von i.M. 1 m erforderlich

Versickerung

- im Nordosten des Areals (MI1) sind ungünstige Versickerungs-verhältnisse.
- Ebenso punktuell im zentralen Bereich des, wo verschwemmte Erosionsreste von Geschiebemergel auftreten.
- Ansonsten werden die Versickerungsverhältnisse als überwiegend günstig beurteilt.

Grundwasserverhältnisse

- Im Hinblick auf die Errichtung unterirdischer Bauteile ist, ausgenommen Hochwasserperioden, bei Aushubsohlen unterhalb einer Ordinate von NHN +36,5 m mit dem Erfordernis bauzeitlicher Wasserhaltungen zu rechnen

Gutachten Ergebnisse

- **Altlasten / Sanierungsplan:**

Belastetes Kanalsystem Hubschrauberreparaturwerk

- Belastungen des Kanalsystems sollten in den Neubaubereichen entfernt werden
- Entfernung mittels Kanalreinigungsverfahren mit Spül- und Saugtechnik, ausgehend von den Schächten, anschließend gereinigte Kanalabschnitte verdammen

Ehem. Zentrales Tanklager

- Im Falle einer Überbauung wird Sanierung / Dekontamination des Bodens am Standort empfohlen
- Variantenprüfung mit Sanierungszielen ist zu erarbeiten und Abstimmung mit Bodenschutzbehörde im Vorfeld erforderlich

Alte Betankungsanlage

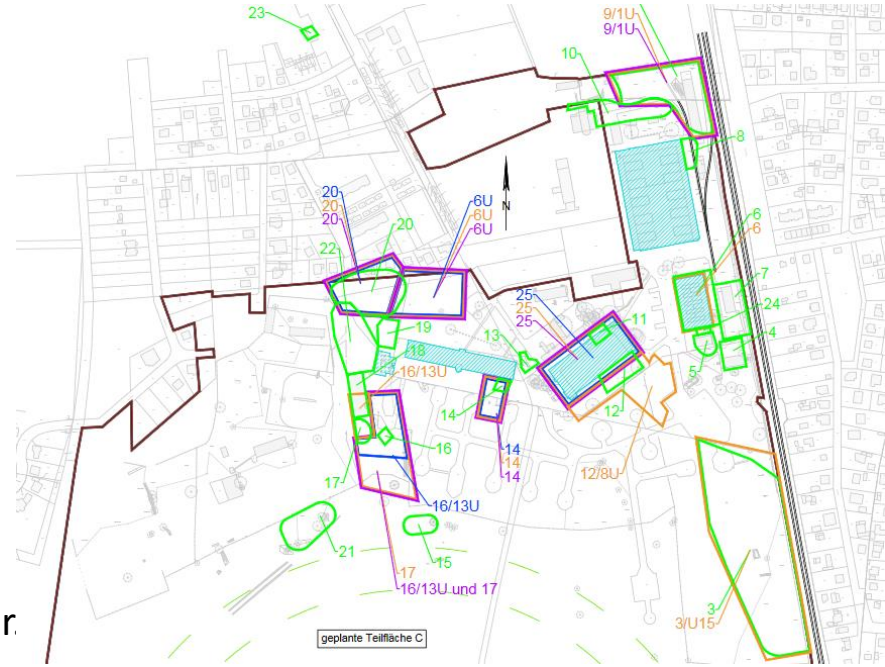
- Falls eineEntsiegelung der Betonfläche im Bereich der Einfliegerhalle erfolgt wird im Bereich der alten Betankungsanlage der Zutritt von Sickerwasser deutlich verstärkt
- Quellpotenzial an Schadstoffen gering
- Bebauung aufgrund des Denkmalschutzes künftig nicht möglich, daher Nutzung Möglichkeiten des natürlichen Schadstoffabbaues der verbleibenden Restbelastungen

Gutachten Ergebnisse

- **Altlasten / Sanierungsplan:**

  Ehem. Galvanik

  - In der Bodenplatte der ehemaligen Galvanik liegen Belastungen der Bausubstanz mit Chrom VI vor.
  - Lokale Boden- und Grundwasserbelastungen befinden sich derzeit unter der Halle und unterliegen damit nicht dem Einfluss von Sickerwasser
  - Bei Umbau stark giftigen einzustufenden Chrom-VI-haltigen Bauteile austauschen



Büro
Spiekermann / 2020

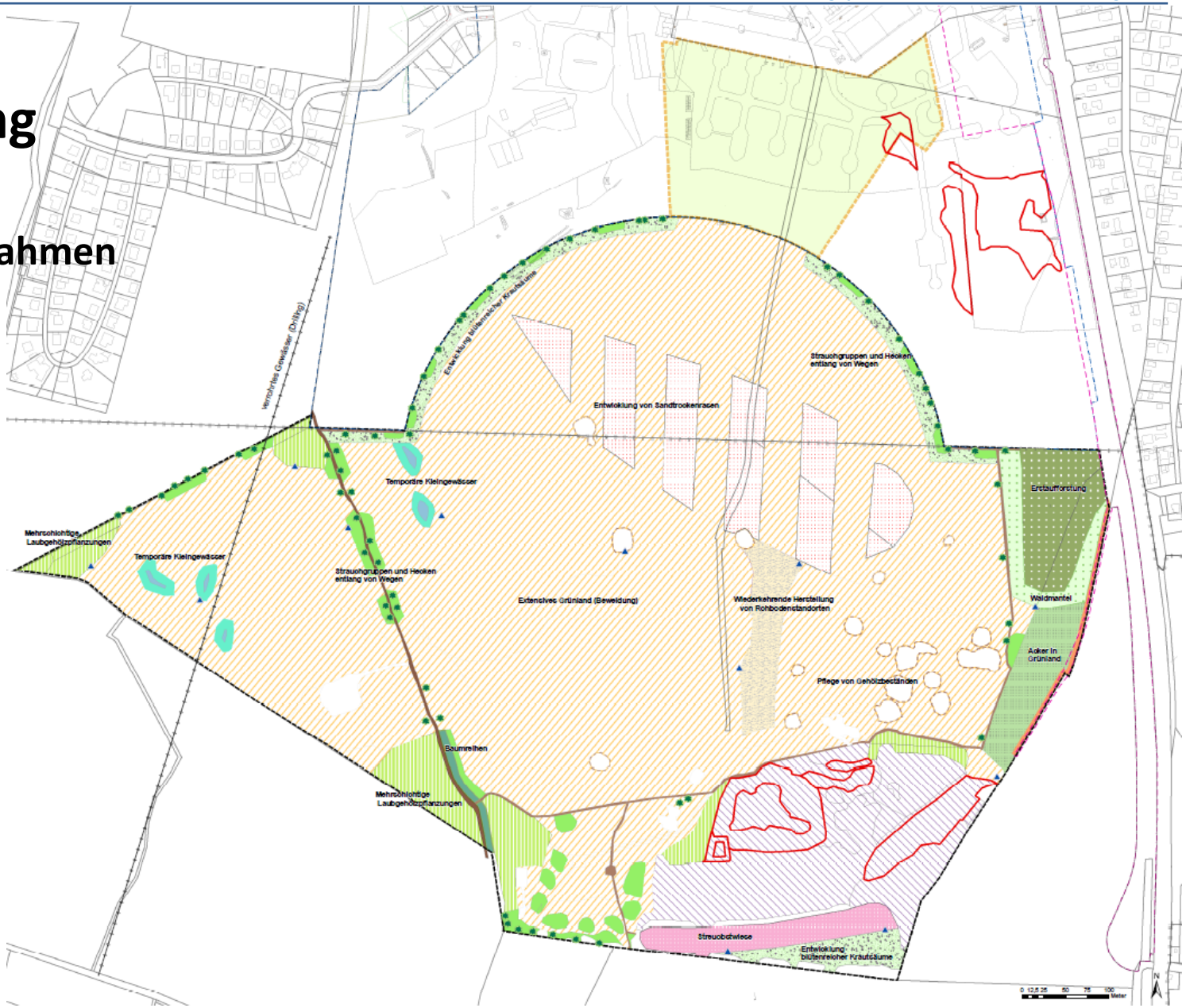
Grünordnung

intensive Artenschutz- und Biotopanalyse

Büro
Hemeier / 2020

Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen
auf dem Flugfeld
sowie
eine Vielzahl an
Festsetzungen
im Plangebiet
selbst

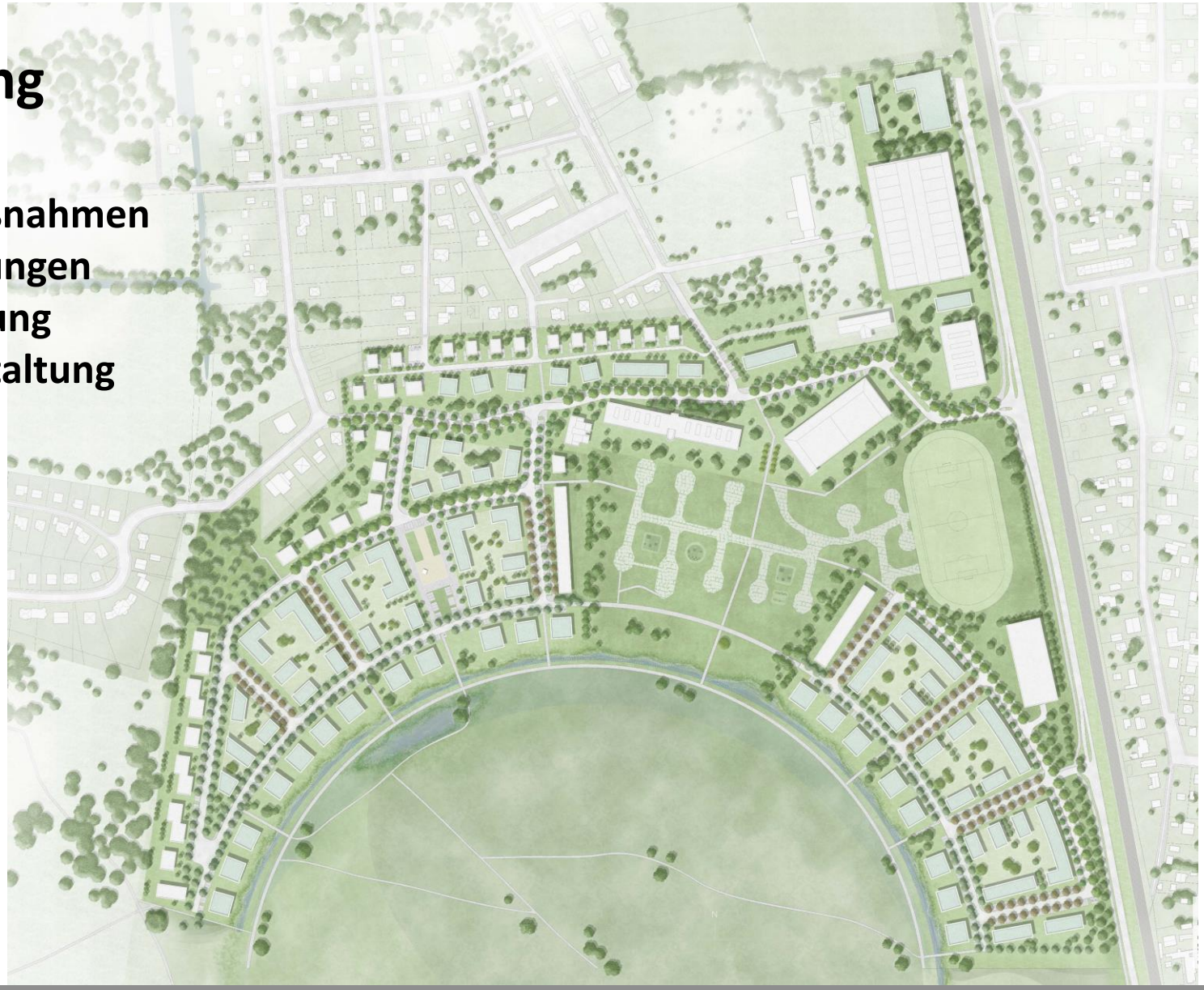


Büro
Hemeier / 2020

Grünordnung

Begrünungsmaßnahmen

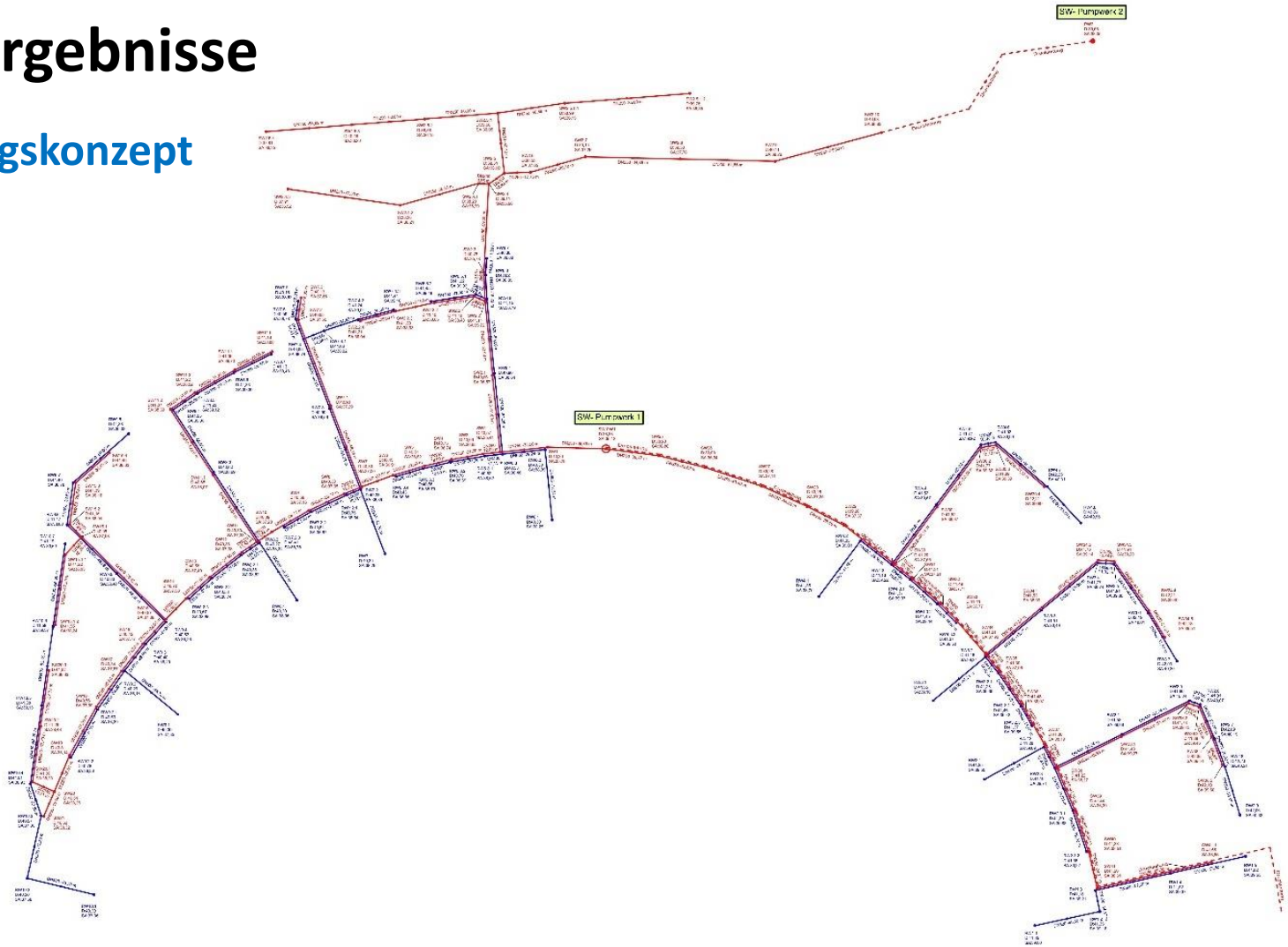
- **Baumpflanzungen**
- **Dachbegrünung**
- **Freiraumgestaltung**
- **Vernetzung**



Büro
Lützow 7

Gutachten Ergebnisse

- **Entwässerungskonzept**



Büro
PJG / 2020

Strangschema RW- SW- Kanalisation

Gutachten Ergebnisse

- **Entwässerungskonzept**

Dezentrale Mulden- / Rigolenelemente im Norden

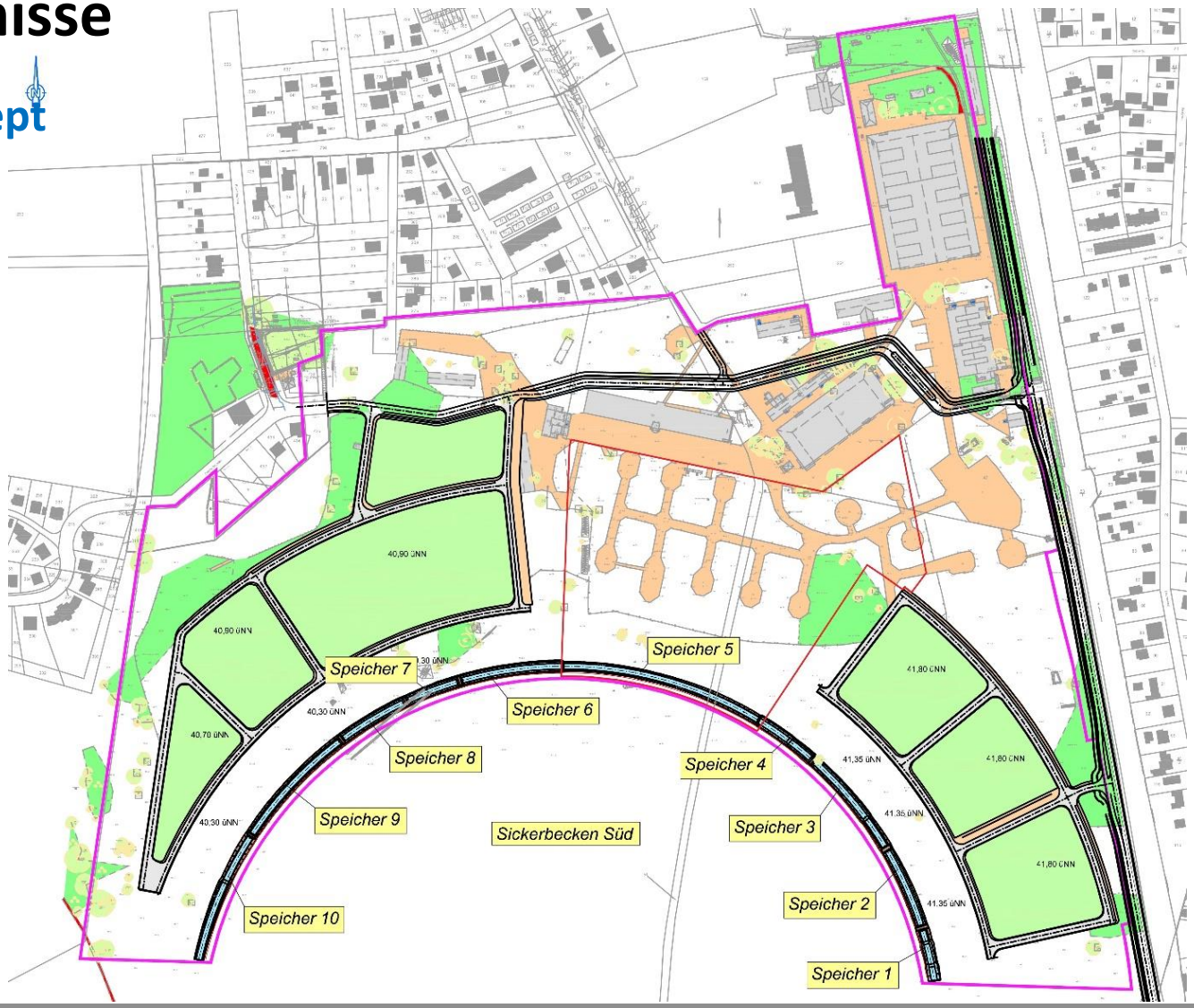
Büro
PJG / 2020

Gutachten Ergebnisse

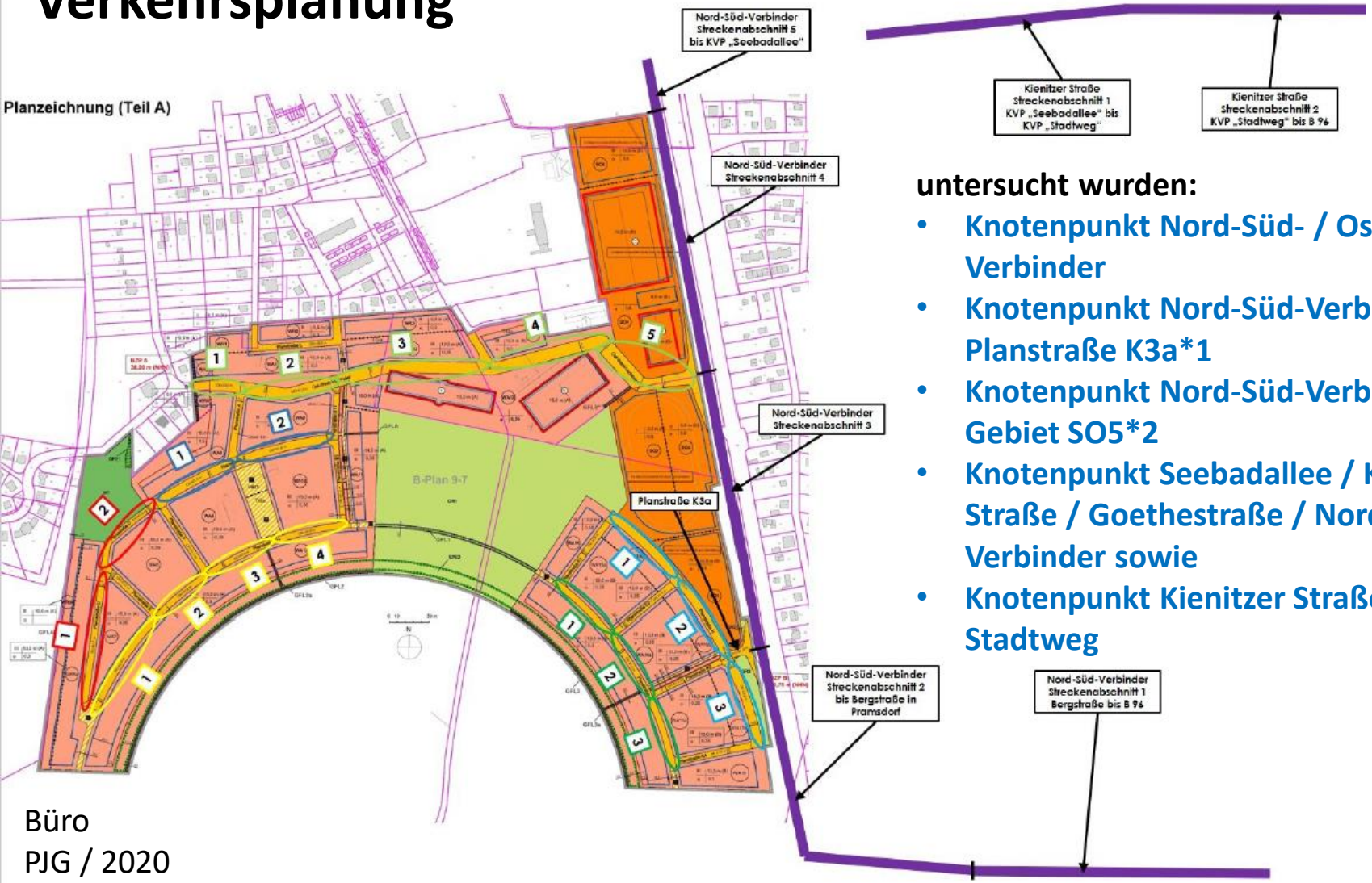
- **Entwässerungskonzept**

Zentrale Versickerungsmulde im Süden

Büro
PJG / 2020



Verkehrsplanung

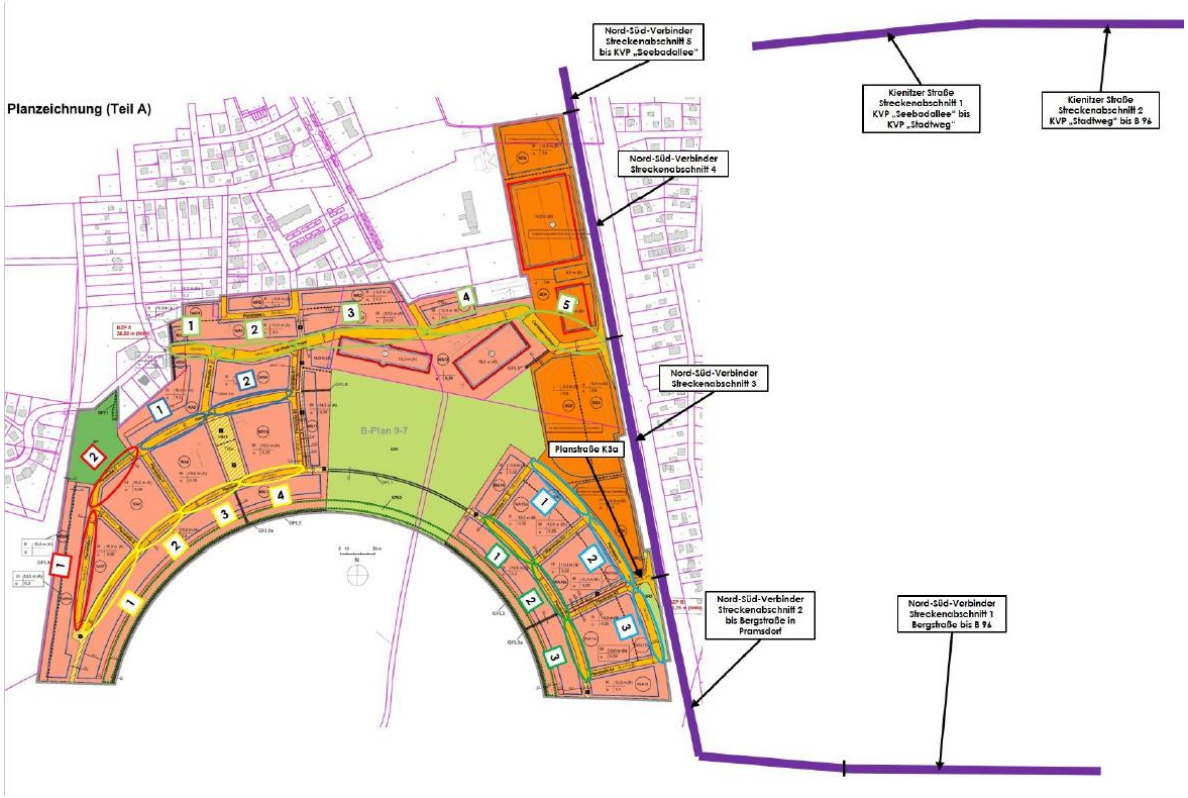


untersucht wurden:

- **Knotenpunkt Nord-Süd- / Ost-West-Verbinder**
- **Knotenpunkt Nord-Süd-Verbinder / Planstraße K3a*1**
- **Knotenpunkt Nord-Süd-Verbinder / Gebiet SO5*2**
- **Knotenpunkt Seebadallee / Kienitzer Straße / Goethestraße / Nord-Süd-Verbinder sowie**
- **Knotenpunkt Kienitzer Straße / Am Stadtweg**

Büro
PJG / 2020

Verkehrsplanung



Ergebnis Planfall A :
Alle untersuchten Knoten weisen einen QSV Wert von **B** bis **D** auf

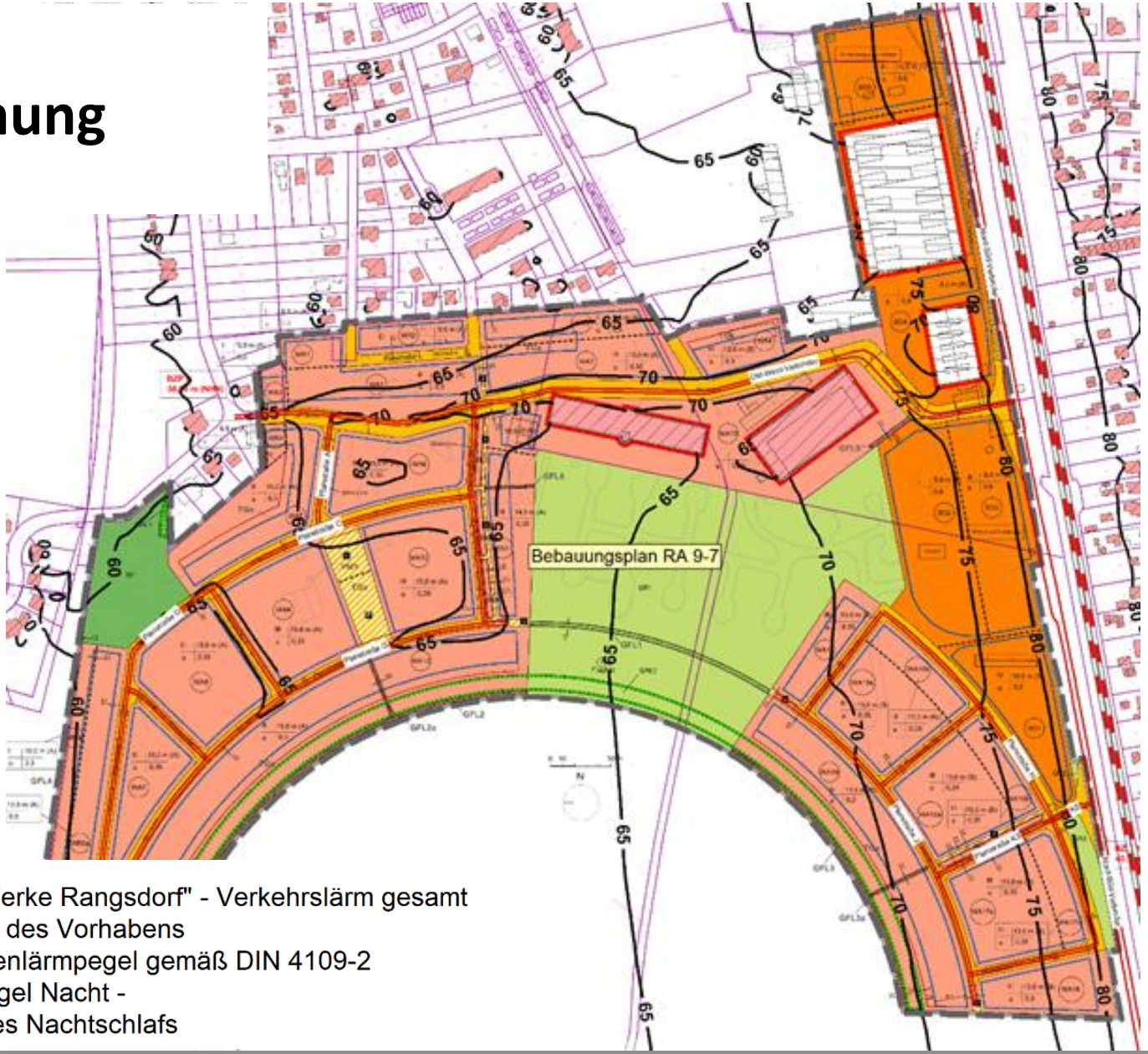
Ergebnis Planfall B :
Alle untersuchten Knoten weisen einen QSV Wert von **A** bis **B** auf

Planfall A = Nord-Süd-Verbinder ist von Nord kommend bis Ost-West-Verbinder fertiggestellt
Planfall B = Nord-Süd-Verbinder ist vollständig fertiggestellt
QSW = Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (Stufen A bis F)

Berechnungsgrundlage: höchster anzunehmender Planungsfall (Stand 2020) –> seitdem Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten zum Planungsstand Entwurf des B-Planes

Schalluntersuchung

freie Schallausbreitung
in der Nacht
ohne Neubauten



Büro
ALB / 2021

Bebauungsplan RA 9-7 "Bücker-Werke Rangsdorf" - Verkehrslärm gesamt
Prognoseplanfall B ohne Gebäude des Vorhabens
Isophonen der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
basierend auf dem Beurteilungspegel Nacht -
für Aufenthaltsräume mit Schutz des Nachtschlafs

Festsetzungen - Rückfragen

Flächenangaben

Grundstücksgröße insgesamt: ca. 980.000 m²

Gebietsflächen (B-Plan)	Summen
Geltungsbereich gesamt davon:	**348.666 m²**
Allgemeines Wohngebiet	170.661 m²
Reines Wohngebiet	20.142 m²
Sonstige Sondergebiete	57.840 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	39.100 m²
Flächen für Wald	7.157 m²
Grünflächen	53.766 m²

nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahren RA 9-7

1. Aufstellungsbeschluss ☑
2. Erstellung des **Vorentwurfes** (Plan / Begründung) ☑
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit ☑
4. Abwägung der Hinweise und Erkenntnisse ☑
5. Erstellung des **Entwurfes** (Plan / Begründung) ☑
6. Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit ☐
7. Abwägung und Erstellung der Satzung ☐
8. Beschluss der **Satzung** ☐

Rückfragen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

van geisten.marfels *architekten*.