

Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

Fraktion SPD/ B90-Grüne
c/c Herrn Wilhelm

Bearbeiter/in: Frau Dr. Gossing
Zimmer: 2.02
Akt.-Zeichen: BA04/52101/BPIn/RA9-7

Telefon: 03 37 08 / 2 36 - 32
Zentrale: 03 37 08 / 2 36 - 0
FAX: 03 37 08 / 2 36 - 21

Sprechzeiten:
Di 9-12 und 13-18 Uhr
Do 9-12 und 13-16 Uhr

Ihr Schreiben vom
07.03.2021

Ihr Zeichen

Datum
30.03.2021

Entwicklung des Bücker-Geländes

Hier: Ihre Fragen zu den Planungsunterlagen und zum weiteren Vorgehen

Sehr geehrter Herr Wilhelm,

zu Ihrem Fragenkatalog vom 07.03.2021 möchten wir Ihnen heute antworten. Dazu wurde der Wortlaut Ihrer Anfragen übernommen, die Antworten sind kursiv gesetzt.

1. Grundsätzliches

- a) Welche Unterlagen werden exakt wann in Vorbereitung der Sitzung des Bauausschusses am 25.3. bereitgestellt?

Die Unterlagen wurden zur Beratung am 25.03.2021 eingestellt und sind mittlerweile bekannt. Der B-Plan-Entwurf für das Bücker-Gelände wird in der Folgesitzung des Bauausschusses vom 25.03.2021 am 14.04.2021 vorgestellt und beraten.

- b) Werden die Fachgutachten zum Entwurf des B-Plans (v.a. Verkehrskonzept) vollständig beiliegen?

Die vorliegenden Gutachten mit den Anlagen sind zu umfangreich, um sie mehrfach den Vorlagen beizufügen. Sie sind im Rathaus einsehbar. Für die Beschlussfassung zum Entwurf wird eine Bereitstellung erfolgen. Zur Auslegung des Entwurfs werden die Unterlagen dem Auslage-Exemplar in Papierfassung beigelegt.

Es handelt sich um:

Bericht zur Altlastenerkundung vom 30.06.2020

Entwässerungsplan vom 17.08.2020

Baugrundgutachten vom 13.11.2020

Empfehlungen zur städtebaulichen Einbindung und architektonischen Gestaltung der geplanten Neubauten vom 25.11.2020

Regenwasserbewirtschaftung und Schmutzwasserableitung vom 16.12.2020

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse - BLZ: 16050000 - Konto-Nr.: 3637020580 - BIC: WELADED1PMB - IBAN: DE28160500003637020580

Über die E-Mail-Adresse gemeindeverwaltung@gv-rangsdorf.de ist der Empfang qualifiziert signierter und verschlüsselter Mitteilungen möglich.
Alle übrigen angegebenen E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
Internet: www.rangsdorf.de

Schalltechnische Untersuchung vom 16.12.2020

Verkehrsgutachten vom 17.12.2020

Artenschutzbeitrag vom 30.12.2020

Grünordnungsplan vom 26.03.2021

Pflege- und Entwicklungskonzept für das Flugfeld der ehem. Bucker-Werke vom 26.03.2021

- c) Wird der Entwurf des städtebaulichen Vertrages inklusive Folgekostenvereinbarung einem schon verhandelten Stand zwischen Bürgermeister und Investor entsprechen?

Die Konditionen eines städtebaulichen Vertrages werden unter Beteiligung des von der Gemeinde beauftragten Rechtsanwaltes Dr. Michael vorabgestimmt und so rechtssicher gefasst, dass der Gemeindevertretung ein Entwurf vorgelegt werden kann.

Ein grober erster Vorentwurf liegt vor. Ziel ist zunächst die Rahmenseetzungen (Infrastrukturbedarf, Wohnfläche pro Einwohner, Verträglichkeit des Vorhabens für die Gemeinde) für den Vertrag zu klären. Erst wenn diese feststehen, kann der Vertrag soweit verhandelt werden, dass ein Entwurf erstellt werden kann. Hierzu sind auch Entscheidungen zu treffen, mit welchen Annahmen für den Bebauungsplanentwurf gerechnet wird.

- d) Wie lässt sich der Projektname „BUC-36“ herleiten? Eine Assoziation zum Jahr 1936 und zum Nationalsozialismus muss vermieden werden.

Die Bestandteile des Markennamens sind von Terraplan wie folgt dargestellt worden: „BUC“ ist eine Ableitung aus „Bücker“ in Anlehnung an die dreistelligen IATA Codes für Flughäfen (TXL für Tegel, MUC für München etc.)

Die „36“ ist abgeleitet von der Lage (Rangsdorf liegt 36 m ü. NHN) und dem Baujahr des denkmalgeschützten Reichssportflughafens (1936).

Eine direkte Assoziation zum Nationalsozialismus wird dabei nicht gesehen. Gleichwohl soll das Areal durch Dokumentation und aktive Auseinandersetzung mit den verschiedenen Phasen der Geschichte des Ortes das Erinnern, Erklären und Gedenken erlauben, insbesondere da vor Ort ein Schulstandort entstehen soll. Terraplan hat die Gemeinde gebeten, an dem entsprechenden musealen bzw. dokumentarischen Konzept mitzuwirken.

2. Terminplan / Zeitliche Umsetzung

- a) Wie wird vertraglich oder planungsrechtlich abgesichert, dass eine zeitlich gestufte bauliche Umsetzung erfolgt? Die Gemeindevertretung muss die Möglichkeit haben, nach jeder Baustufe die Verträglichkeit (soziale Infrastruktur, Verkehrsaufkommen) nach festgelegten Kriterien zu bewerten und die nächste Baustufe „freizugeben“.

Eine Bindung der Baufreigabe an Beschlüsse der Gemeindevertretung ist rechtlich nicht möglich. Mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Satzung ist Baurecht gegeben. Auch im städtebaulichen Vertrag ist dies als planersetzende Vereinbarung nicht zulässig. Es ist jedoch möglich, die Bebauung von Abschnitten vom Eintritt einer unabhängig vom Willen der Beteiligten eintretenden Bedingung abhängig zu machen, so z.B. vom Eintritt eines Datums. Die baulichen Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplanes würden praktisch nach und nach Inkrafttreten. Eine entsprechende Regelung wird derzeit vom Rechtsanwalt geprüft. Zur Staffelung selbst wird derzeit noch beraten und verhandelt in Abhängigkeit von den Interessen beider Seiten.

Der Bauherr hat deutlich gemacht, dass bereits die Erstinvestition in Infrastruktur Nord-Süd-Verbinder, Ost-West-Verbinder (Schmutz- und Regenwasser-Pumpwerke, Altlasten- und Schadstoffsanierung, Munitionssuche und Kampfmittelentsorgung, Natur- und Artenschutz, Aufforstung, Beweidung und weitere Ersatzmaßnahmen) vorfinanziert werden müssen und dafür nennenswerte Einnahmen aus dem Wohnungsbau erforderlich sind. Die Umsetzung des Vorhabens soll in jedem Fall in Etappen erfolgen und auf mindestens 10 Jahre gestreckt werden.

- b) Handelt es sich bei der Jahreszahl 2031 um ein vereinbartes Zieldatum?
Das Datum 2031 ergibt sich aus der zu vereinbarenden abschnittsweisen Bebauung als frühestes Ende der Bebauung.
- c) In der Zeitabfolge des Bürgermeisters ist der Bau der Sporthalle und der Umzug der Oberschule für 2022/23 dargestellt, in der Präsentation des Bauträgers für 2025/26. Was gilt?
Die Ausschreibung des Oberschulstandortes läuft derzeit. Darin ist eine Fertigstellung der Oberschule im Jahr 2023 vorgesehen mit der Möglichkeit des Angebotes einer Zwischenlösung zur Einhaltung des Termins. Der Zuschlag im Vergabeverfahren soll Anfang 2022 erteilt werden. Es gibt mehrere Standortvarianten im Ort.
- d) Wie sieht der konkrete Zeitplan für die Ausschreibung/Vergabe für den neuen Schul- und Sportstandort aus? Das muss mit dem Zeitplan B-Plan/städtebaulicher Vertrag zusammenpassen.
Wie unter c) dargestellt, ist der Bau auf dem Bückergelände nur eine von mehreren Optionen. Für die Halle auf dem Bückergelände besteht im Übrigen bereits Baurecht für einen Schulbau aus dem B-Plan RA 23 „Nord-Süd-Verbinder“.

3. Städtebauliches Konzept / Nutzungsart- und umfang

- a) Der Vorabzug des Entwurfs des B-Plans entspricht in einigen Details nicht dem städtebaulichen Konzept aus dem Wettbewerb (südliche Begrenzung der Bebauung, Durchwegung der Wohnbauflächen). Erfolgt hierzu noch ein Abgleich durch die Verwaltung?
*Das städtebauliche Konzept ist nicht mit dem Bebauungsplan zu verwechseln. Der Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs wurde daher für den Bebauungsplan auf der Grundlage der späteren Gutachten (Erschließung, Entwässerung, Boden, Altlasten, Schall, Denkmalschutz etc.) überarbeitet und mit dem Bauamt der Gemeinde abgestimmt.
Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen und Wegerechte dargestellt. Da die konkrete Lage von Gebäuden nicht dargestellt wird, können auch nicht alle Wohnwege dargestellt werden. Ansonsten verweise ich hierzu auf den Entwurfsstand des Bebauungsplanes.*
- b) In der Tabelle Zeitablauf des Bürgermeisters wird eine Maximalzahl von 2.450 zusätzlichen Einwohner unterstellt; wie kommt diese Zahl zustande? (bei 700 WE wären dies 3,5 Personen/WE; damit eher fast vollständig WE für Familien)
Im Bebauungsplan werden nicht die WE festgesetzt, sondern über GRZ und GFZ bzw. Gebäudehöhen ist die Wohnfläche ableitbar. Die WE sind in der Fläche variabel, so dass auch die Einwohnerentwicklung schwer zu fassen ist. Die Ermittlung der Einwohner ist in der als Anlage zu IV/2021/134 beigefügten Tabelle ablesbar. Die Bruttogrundfläche nach FIRU ist dabei eine theoretische Maximalzahl, die aufgrund praktischer Erfordernisse der Bebauung nicht erreicht werden kann. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Fortsetzung des Bauausschusses am 14.04.2021 erfolgen.
- c) Im Fall dieser Zahl kämen bei 7 Kita-Kinder/100 Ew und 6 GS-Kinder/100 Ew (davon 2/3 im Hort) sowie den Folgekostenbeträgen, die der Bgm in der Mail benannt hat (30 T€ ja Kita- und Hortplatz sowie 15 T€ für einen Grundschulplatz) Folgekosten von 10,29 Mio. € zusammen. Ist dieser Betrag vertraglich vereinbart und wird er durch den Bauträger vor Satzungsbeschluss treuhänderisch hinterlegt, ggf. abgesichert durch Bankbürgschaft?
Die Berechnung ist aus der o.a. Tabelle in IV/2021/134 ersichtlich. Der ermittelte Betrag wird nach Endabstimmung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Ausgestaltung der Regelungen für eine ggf. nach Baufortschritt gestaffelten Fälligkeit und die Absicherungsmöglichkeiten werden aktuell vom Rechtsanwalt der Gemeinde geprüft.

- d) Wie berechnen sich die Folgekostenbeiträge je Platz exakt? Können hier nur Erstellungs- oder auch abgezinste Unterhalts-/Betriebskosten eingerechnet werden?

Unterhalts-/Betriebskosten sind öffentlich-rechtlich nicht wirksam vereinbar, hier sind nur Erstellungs- und Baukosten auf der Grundlage der Bauvorhaben der Gemeinde aus den letzten Jahren. Der städtebauliche Vertrag darf nicht zu einer Verhinderung des Vorhabens führen. Anders aber als bei einer Bebauung im Innenbereich nach § 34 kann die Gemeinde sich bei einem solchen Vorhaben einen erheblichen Teil der zusätzlichen Kosten erstatten lassen. Für die Betriebskosten erhält die Gemeinde außerdem Mittel über den Finanzausgleich des Landes Brandenburg (z.B. Mittel für übertragene Aufgaben, Schullastenausgleich, Kitapersonalkostenerstattungen, Familienlastenausgleich).

- e) Wie sehen im städtebaulichen Vertrag die Regelungen zur Schaffung von Sozialwohnungen bzw. der Vereinbarung von Belegungsrechten für mietpreisgebundenen Wohnraum zugunsten der Gemeinde aus? (siehe auch Eckpunktebeschluss der Gemeindevertretung vom 30.6.2016). Neben altersgerechtem Wohnen ist auch Wohnraum für junge Menschen (Auszubildende, Studenten) bereitzustellen, um diese im Ort zu halten und eine soziale Durchmischung zu erreichen.

Derzeit ist ein Einheimischenmodell vorgesehen, das die Vermietung einer bestimmten Anzahl von Wohnungen an Einheimische mit einer Mietpreisbindung von 7,92 € (kalt) vorsieht. Der Umfang und die Kriterien der Vergabe sind noch abzustimmen, z.B. Erstbelegungsrecht der Gemeinde für Rangsdorfer die in ihrer Lebenszeit mehr als 5 Jahre mit ihrem ersten Wohnsitz in Rangsdorf gemeldet waren, Begünstigung bei Ehrenamt etc. Diese Regelung ist auch ohne Landesförderung umsetzbar, da das Gebiet außerhalb der Fördergebietskulisse liegt.

Der Bedarf an Sozialwohnungen kann von der Gemeinde über den Eigenbetrieb Wohnen abgedeckt werden. Hierfür gibt es Förderprogramme des Landes Brandenburg.

- f) Kann der Investor genaue Angaben zu den geplanten Wohnflächen (in m² BGF/HNF) machen? Welche Wohnungsgrößen sind geplant?

Hierzu wird auf die als Anlage zu IV/2021/134 beigefügte Tabelle verwiesen, die Angaben zu den Wohnflächen enthält.

Terraplan schätzt aktuell 90.000 m² Wohn-/Nutzfläche. Die Wohnungsgrößen sollen etwa bei 45/50 m² bis ca. 160 m² Fläche bei großen Wohnungen sowie Reihen- und Doppelhäusern liegen. Für ca. 5% der Nutzflächen sind Sondertypen für Betreutes Wohnen, Demenz-Wohngruppen und Einheiten zur Nutzung als Praxis, Büro, Atelier, Werkstatt, Tagespflege, Betreuungsstützpunkt, etc. vorgesehen.

- g) Wie wirkt sich der Verzicht auf 4-geschossige Wohngebäude bei gleichzeitiger Erhöhung der geplanten Wohneinheiten auf die Anzahl der zu errichtenden Wohngebäude aus? Wieviel mehr Fläche muss für die Projektrealisierung versiegelt werden?

Es ist durch den Verzicht auf die 4-Geschossigkeit bei Wohnbebauung, ausgenommen im SO 1 aus Gründen des Lärmschutzes, keine zusätzliche Bebauung vorgesehen.

Aber nicht nur die Geschossigkeit wurde reduziert, es gab auch eine Reduzierung der maximalen GRZ I von bisher 0,4 auf 0,35 bzw. teilweise auf 0,3. Dies ist eine Reaktion von Terraplan auf Forderungen der Gemeinde in den Verhandlungen zur Begrenzung des Zuzugs. Die Verhandlungen für die Gemeinde hat nach den Gesetzen in Brandenburg der Bürgermeister zu führen.

Angrenzend zur Bestehenden Bebauung werden zweigeschossige Gebäude, z.T. mit zurückgesetztem Staffelgeschoss gebaut.

- h) Sollte der Bauträger nicht den Zuschlag für die Schule und Sportflächen bekommen, gibt es einen „Plan B“ für die entsprechenden Flächen? Ist in diesem Fall mit weiteren Wohnflächen zu rechnen?

Sofern Terraplan in der Ausschreibung nicht den Zuschlag erhält, sind in diesen Gebieten als alternative Nutzung neben Wohnen eine Quartiersgarage, Co-Working, Kinderbetreuung, nicht störendes Gewerbe etc. möglich. Der Rechtsanwalt der Gemeinde prüft derzeit, inwieweit in den städtebaulichen Verträgen für den hier angenommenen Fall Nachverhandlungsklauseln aufgenommen werden können.

4. Verkehrskonzept

- a) Wird der Bauträger die in der Präsentation benannten Mobilitätsangebote (Car-Sharing, Bike-Sharing, Shuttlebus zum Bahnhof) selbst anbieten und wird dies vertraglich vereinbart?

Es gibt noch kein abgeschlossenes Konzept. Der Vorhabenträger beabsichtigt aber, die zukünftige Entwicklung in seinem Stellplatz- und Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Das Mobilitätskonzept in diesem Baugebiet kann jedoch nicht losgelöst vom Verkehrskonzept der gesamten Gemeinde betrachtet werden. Insofern sollte dies als Anregung dienen und in Zusammenarbeit ggf. ein Gesamtkonzept entworfen werden.

- b) Beteiligt sich der Bauträger an den Betriebskosten der dargestellten öffentlichen Buslinie?
Der ÖPNV ist Sache des Landkreises und wird vom Land finanziert. Die Voraussetzungen im Gebiet, wie die Herstellung der Straßen, Fuß- und Radwege, Bushaltestellen erfolgt durch den Vorhabenträger.

- c) Wie sieht das Parkraumkonzept für das Gebiet konkret aus? Wird es Abweichungen der gültigen Stellplatzsatzung geben, um z.B. autoarme oder autofreie Wohnbereiche zu ermöglichen?

Das Parken soll auf zentrale Standorte (Mobility Hubs), Straßenbegleitparken (auch für Besucher) und Tiefgaragen verteilt werden. Eine Abweichung von der Stellplatzsatzung ist derzeit nicht geplant. Die Neufassung der Stellplatzsatzung liegt seit Februar den Gremien der Gemeindevertretung zur Beratung vor. Inwieweit es Änderungen bis zum Sommer an der Stellplatzsatzung geben wird, kann derzeit nicht beantwortet werden.

- d) Wie sieht die angestrebte Gesamtfinanzierung des Nord-Süd-Verbinders aus (Gesamtkosten, Fördermittel, Anteil Bauträger, Anteil Gemeinde)? In welchem Verhältnis stehen die vom Bgm angestrebten 40% Kostenbeteiligung durch den Bauträger von dem ohnehin fälligen gesetzlichen Erschließungsbeiträgen im Fall des Straßenneubaus?

Nach derzeitigem Stand ist von Gesamtbaukosten für den geplanten Nord-Süd-Verbinder in Höhe von 6.609.000,- € auszugehen. Hiervon könnten 960.000,- € über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Der Gemeindeanteil würde sich somit auf 5.649.000,- € belaufen, wovon voraussichtlich 2.640.000,- € durch Fördermittel gedeckt werden könnten. Der Anteil der Erschließungsbeiträge am Gesamtaufwand beträgt demnach ca. 15%. Bei Rechtswirksamkeit des B-Planes RA 9-7 (nach dem derzeitigen Entwurfstand) vor Fertigstellung des Nord-Süd-Verbinders ergeben sich bei gleichen Gesamtbaukosten voraussichtlich folgende Beträge: Es könnten ca. 1.730.000,- € über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Der Gemeindeanteil würde sich somit auf 4.879.000,- € belaufen, wovon voraussichtlich 1.930.000,- € durch Fördermittel gedeckt werden könnten. Der Anteil der Erschließungsbeiträge am Gesamtaufwand beträgt demnach ca. 26%.

- e) Wie sieht die Kostenbeteiligung des Bauträgers an der geplanten Fuß- und Radwegunter-

führung in Höhe des Reiherstegs aus?

Die Unterführung ist keine Folgelast und daher nicht umlagefähig. Dies wurde in den Verhandlungen durch die beiden beteiligten Rechtsanwälte (dem der Gemeinde und dem von Terraplan) nach Prüfung im Detail so festgestellt.

- f) Wird der Bauträger an den Kosten der Erneuerung der Kienitzer Straße und der Pramsdorfer Straße im Verhältnis des vom Bauprojekt induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens beteiligt?

Die Verkehrszunahme aus dem Gebiet macht weniger als 5% des Verkehrs auf diesen Straßen aus. Erst ab 10% wäre ein wesentlicher Einfluss anzunehmen. Der Anteil wird, sofern z.B. eine verstärkte Nutzung des ÖPNV zur Erschließung des Neubaugebietes angestrebt wird, noch weiter abnehmen.

- g) Mit welchen konkreten Regelungen wird der Baustellenverkehr in den städtebaulichen Verträgen berücksichtigt?

Es soll ein Baustellenlogistikkonzept erstellt werden. In Abhängigkeit von der Anzahl des erwarteten Baustellenverkehrs soll es dann Regelungen geben. Die geplante Staffelung der Bebauung über mindestens 10 Jahre wird jedoch bereits den Baustellenverkehr reduzieren. Auch sind dann Zufahrten über die Pramsdorfer Straße und den Nord-Süd-Verbinder, zumindest als Baustraße, möglich. Von Seiten der Gemeinde wird eine grundsätzliche Begrenzung der werktäglichen Fahrzeuge über 7,5 t aus dem Bauverkehr als Festlegung im städtebaulichen Vertrag angestrebt. Grundsätzlich heißt in dem Fall, dass in Ausnahmefällen, z.B. wenn der Bitumen in eine Straßenfahrbahn eingebracht wird, davon an wenigen Tagen abgewichen werden kann.

- h) In der Folgemaßnahmen-Tabelle ist ein 1. und 2. BA für den Knoten Kienitzer Straße / B96 aufgeführt. Welche Maßnahmen sind jeweils konkret vorgesehen?

Der Bauabschnitt 1 umfasst die Straße von der B 96 bis zum Zülowgraben, also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GM 20-2. Der Bauabschnitt 2 umfasst die Verkehrsfläche vom Zülowgraben bis zum Sachsenkorso. Bisher wurde kein Straßenbauprogramm beschlossen, so dass Aussagen zu konkreten Maßnahmen nicht möglich sind.

In beiden genannten Abschnitten wurden mehrere Varianten zur Querschnittsgestaltung des Verkehrsraumes der Kienitzer Straße erarbeitet und zur Beratung vorgestellt. So wurde der 1. Abschnitt von der B 96 bis zum Zülowgraben bereits mehrfach diskutiert.

Die Planung der Kienitzer Straße begann schon im Jahr 2010 mit dem angedachten grundhaften Ausbau der Kienitzer Straße zwischen der B96 bis Sachsenkorso. Mit Beschluss Rg/24.GVS/252/03.03.11 wurde die Variante 1 durch die Gemeindevertretung im Jahr 2011 bestätigt. Die Planung musste aufgrund der nichtbereitgestellten finanziellen Mittel bis 2017 ruhen. Mit einer Planungserweiterung wurde diese Planung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zwischen B96 und Kreisverkehr Am Stadtweg 2017 neu aufgegriffen. Die Erkenntnisse aus 2010/2011 wurden dabei berücksichtigt. Mit Beschluss BV/2019/999 am 04.04.2019 wurde nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die Ausbauvariante der kompletten Kienitzer Straße, in dem der 2. Bauabschnitt integriert ist, zur Fortschreibung der Planung beschlossen.

2020 erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes GM 20-2 "Gewerbegebiet Klein Kienitzer Straße/Knoten B96" die Verkehrsplanungen zum Ausbau der Kreuzung B96/Kienitzer Straße – Vorlage IV/2020/038. Hierbei wurde ersichtlich, wie weit in die Kienitzer Straße eingegriffen werden muss, um die Verkehrsströme am Knotenpunkt B96 mit minimalem Rückstau und in Abhängigkeit des zu erwartenden Verkehrs

sinnvoll abzuleiten. Eine Trennung des Gesamtprojektes B96 bis Kreisverkehr Am Stadtweg aus 2018 ist, um Doppelungen zu vermeiden, Höhe Zülowgraben notwendig gewesen. Mit Beschluss BV/2020/193 zur Abwägung zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes GM 20-2 wurde ein neuer Vorentwurf zur Diskussion gestellt. Ein Abschluss der Variantenfindung liegt hier noch nicht vor.

Eine Planfortschreibung zur Kienitzer Straße, ob 1. oder 2. Bauabschnitt, kann erst mit Bereitstellung weiterer finanzieller Mittel durch die Gemeindevertretung erfolgen. Der letzte Beschlussstand liegt den Gremien der Gemeindevertretung zur Beratung seit Februar vor.

- i) Werden die Straßen und Wege innerhalb des Baugebietes (ohne Ost-West-Verbinder) nach Fertigstellung an die Gemeinde übergehen oder verbleiben sie als Privatstraßen mit dinglichen Rechten zugunsten der Allgemeinheit im Besitz und damit auch in der Unterhaltlast des Bauträgers?

Die Haupt- und Nebenarme, welche eine Verkehrsfläche darstellen, sind der Gemeinde nach der Herstellung unentgeltlich zur öffentlichen Widmung zu übertragen. Mit der öffentlichen Widmung werden die Verkehrsflächen entsprechend ihrer Nutzungsart der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Eine Änderung des öffentlichen Rechts ist dann nur wieder durch eine Entwidmung oder Teilentwidmung möglich. Die Nutzung der Verkehrsflächen erfolgt nach Abnahme und Übernahme durch die Gemeinde entsprechend des öffentlichen Rechtes, unter anderem der StVO. Die Unterhaltung obliegt dann dem Straßenbaulastträger, hier der Gemeinde.

Die gemeindlichen, befestigten, gewidmeten Straßen, so dann auch die neuen Erschließungsstraßen, werden in die Berechnung des Pauschalbetrages für den Mehrbelastungsausgleich nach der Straßenausbau-Mehrbelastungsausgleich-Verordnung – StraMaV aufgenommen. Für diese Straßen erhält die Gemeinde jedes Jahr einen Pauschalbetrag als Ausgleichzahlung für den kommunalen Straßenbau zur Verfügung.

Kleinere Fußwege/Stichstraßen zum Teilen der Wohnkomplexe bleiben privat und sind in der Unterhaltung und Verkehrssicherung durch diesen abzusichern.

- j) Besteht nochmals durch Verhandlung die Möglichkeit, ein Wegerecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit in der verlängerten Walter-Rathenau-Straße herbeizuführen?

Der bisherige Eigentümer hat eine Öffnung für die Öffentlichkeit vehement abgelehnt. Da ein Eigentümerwechsel erfolgt, wird es Gespräche mit dem neuen Eigentümer dazu geben. Der Anschluss an die Walther-Rathenau-Straße wird mit dem Bebauungsplan in jedem Fall ermöglicht. Sicher ist dieser derzeit über die Usedomer und Wolgaster Straße

5. Folgemaßnahmen

- a) In der tabellarischen Aufstellung ist der Neubau von 3 Kitas (2022, 2027, 2029) aufgeführt. Lassen sich diese Projekte allein aus dem Bücken-Projekt herleiten? Gleichzeitig ist die Anzahl der Kita- Kinder in Rangsdorf insgesamt seit 2016 laut Grafik nicht mehr wesentlich angestiegen.

Die Bedarfsprognose für 3 Kitas ergibt sich aus der bisherigen langjährigen Entwicklung der Kinderzahlen und der geschätzten Entwicklung von Rangsdorf. Zwar war der Zuwachs in letzter Zeit nicht so stark wie in den Jahren davor, solche Phasen gab es aber auch früher. Der Bau wird je nach Bedarf erfolgen.

- b) Sollte die Gemeinde gemeinsam mit dem Bauträger eine „Hausbörse/Einheimischen-

Modell“ auflegen, die gezielt ältere Einwohner anspricht, die in Rangsdorf derzeit große Häuser/Grundstücke bewohnen und durch Umzug in (altersgerechte) Wohnungen Platz für junge Familien schaffen können?

Siehe Antworten unter Frage 3e) und 3f)

- c) Welche Beiträge plant der Investor für ein nachhaltiges Entwicklungskonzept? Wie genau wird dabei das Anmerkungen aus der Präsentation „Energieeffizienz in Neubau und Denkmal durch zeitgemäße Haustechnik.“ Umsetzung finden?

Terraplan beabsichtigt die Nutzung von Erdwärme, Solarthermie und Blockheizkraftwerken mit Biogas gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zur EnEV. Angestrebt wird eine Energieeffizienz, die KfW-förderfähig ist.

Welcher Energieeffizienz-Standard soll im Durchschnitt aller Wohngebäude erzielt werden?

Bei der Denkmalsanierung werden Mindestanforderungen der EnEV / GEG auf jeden Fall eingehalten. Bei den Neubauten werden immer bessere Werte als Werte in der EnEV erreicht. Angestrebt wird der „KfW-55 Standard“ oder besser.

Werden Photovoltaik Anlagen geplant?

Soweit diese möglich und sinnvoll sind, werden nach Angaben von Terraplan auch Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Die konkrete Bauplanung liegt aber heute noch nicht vor.

Gibt es bereits ein Konzept für die Freianlagen und den Landschaftsbau für die geplanten Bauabschnitte?

Es liegen bereits der Entwurf des Grünordnungsplanes und des Pflege- und Entwicklungskonzeptes für das Flugfeld vor. Die konkrete Planung der Freianlagen in den Baufeldern erfolgt unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Genehmigungsplanung für den Hochbau.

Welche Maßnahmen sollen Umsetzung finden, um dem Hinweis „Elektromobilitätszentrum für Rangsdorf“ Ausdruck zu verleihen?

Terraplan will zukünftigen Anforderungen an Elektromobilität entsprechen und z.B. in den Quartiers- und Tiefgaragen sowie in den Mobilty-Hubs Service-/Ladestationen vorsehen.

Ich hoffe, Ihre Fragen damit beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Rocher