

Bebauungsplan 10-80 „Parler-/Großmannstraße“



Foto: GfP

Entwicklung zu Wohnbauland

Ausgangssituation



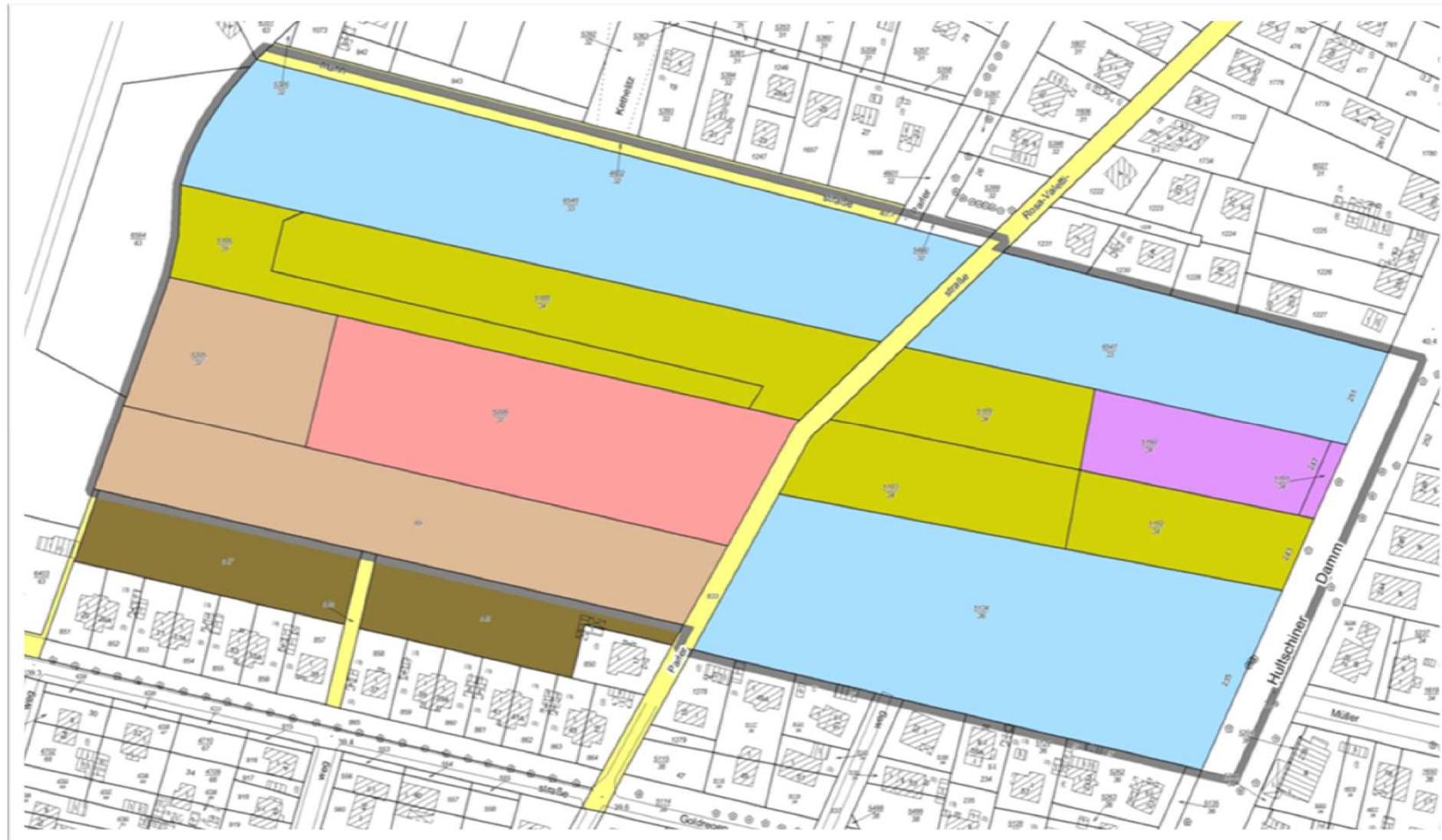
Herausforderungen:

- Verkehrslärm Hultschiner Damm;
- Neues Erschließungs-system (öffentliche/private Straßen);
- Straßen - keine Entwässerung in Hultschiner Damm möglich;
- Trinkwasserschutzzzone;
- Verschiedene Eigentümer!

Bebauungsplan 10-80



Eigentümerstruktur



Stand: September 2015

FNP-Änderung im Verfahren

(Stand 08.05.2015 – öffentliche Auslegung)



- Wohnbaufläche W 3 = GFZ bis 0,8 mit landschaftlicher Prägung (ca. 365 Wohnungen);
- Aktiver und passiver Lärmschutz zum Hultschiner Damm;
- Öffnung und ökologisch wirksame Wiederherstellung Rohrpfuhlgraben.

Konzeptstudie



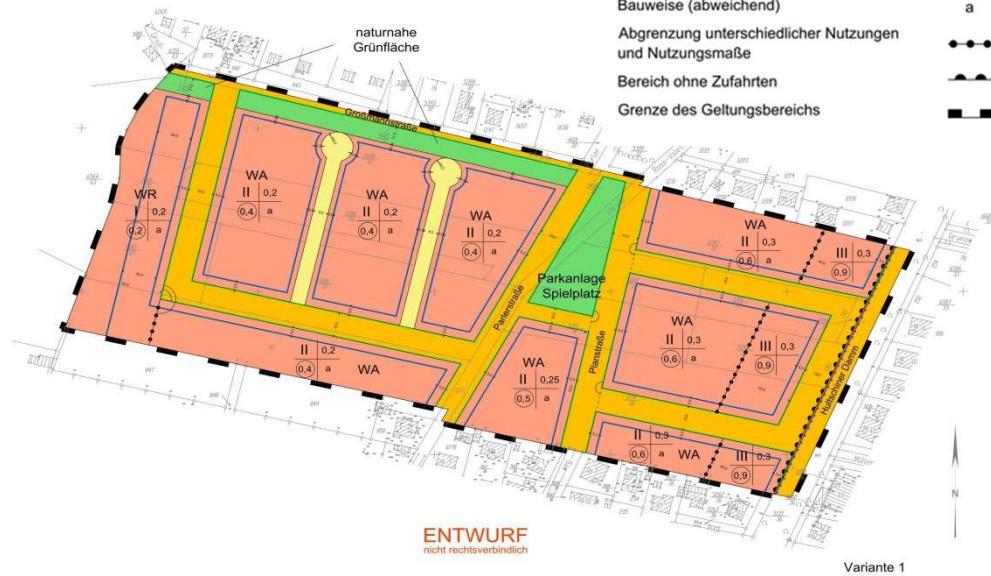
Bebauungsplan 10-80



Bebauungsplan Variante 1

Zeichenerklärung:

Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	grün
Straßenverkehrsflächen	gelb
private Verkehrsflächen	hellgrün
Baugrenzen	blau
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6
Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	II
Bauweise (abweichend)	a
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmasse	•••
Bereich ohne Zufahrten	••••
Grenze des Geltungsbereichs	—



Ziele des Bezirks

- Harmonisches Einfügen der Neubebauung in bestehende stbl. Strukturen (ca. 165 Wohnungen);
- Lärmrobuste Bebauung am Hultschiner Damm;
- Öffentliche Grünfläche /Spielplatz für Mahlsdorf-Süd;
- Beachtung der Freiraumzusammenhänge;
- Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Konzeptstudie



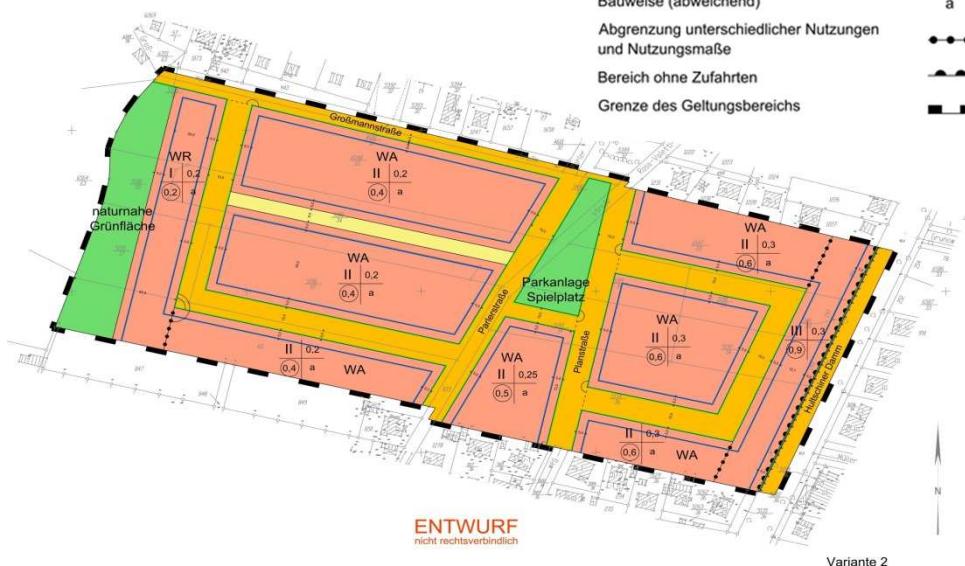
Bebauungsplan 10-80



Bebauungsplan Variante 2

Zeichenerklärung:

Reines Wohngebiet	WR
Allgemeines Wohngebiet	WA
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung	grün
Straßenverkehrsflächen	gelb
private Verkehrsflächen	hellgelb
Baugrenzen	blau
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	II
Bauweise (abweichend)	a
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße	•••
Bereich ohne Zufahrten	••
Grenze des Geltungsbereichs	---



Gutachten

- Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Artenschutz;
- Verkehr;
- Lärm.

Nächste Verfahrensschritte

Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB – Ende 2015



Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB
(städtbaulicher Vertrag § 11 BauGB)



Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB



Festsetzung des Bebauungsplanes