Gemeinde Wustermark
Ortsteil Elstal

Begründung

gem. § 2a BauGB
TEIL A
Bebauungsplan Nr. E 36A
„Olympisches Dorf“

Satzungsexemplar

Das vorliegende Dokument bildet den ersten Teil (Teil A) der Begründung. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt in einem separaten Dokument (Teil B) vor.

Aufgestellt im Auftrag:
Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Verfasser:
Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung
Alt-Moabit 73
10555 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS (Teil A)

1. PLANUNGSGEGENSTAND 5

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit 5
1.2 Erläuterung zum Verfahrensablauf 6
1.3 Geltungsbereich 6
1.4 Bestand 7
1.4.1 Lage im Raum 7
1.4.2 Historische Entwicklung 7
1.4.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur 8
1.4.4 Eigentums- und Pachtverhältnisse 8
1.4.5 Verkehr 9
1.4.6 Technische Infrastruktur 9
1.4.7 Denkmalschutz 11
1.4.8 Natur- und Landschaftshaushalt 12
1.4.9 Trinkwasserschutz 13
1.4.10 Boden und Baugrund/Altlasten 14

2. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 16

2.1 Landesplanung und Raumordnung 16
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) 16
2.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) 16
2.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 17
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und parallele Flächennutzungsplanänderung 18
2.3 Angrenzende Bebauungspläne 18
2.4 Planerische Vorgeschichte Geltungsbereich 19
2.4.1 Informelle Planungen für das Olympische Dorf bis 2014 19
2.4.2 Städtebaulicher Entwurf und Machbarkeitsstudie durch die Firma Terraplan 20
2.4.3 Aufnahme in das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 20
2.4.4 Integriertes Quartiersentwicklungskonzept für das Olympische Dorf von 1936 in Elstal 2015 - 2016 (IQEK) 21
2.5 Städtebauliches Konzept in Vorbereitung der Bauleitplanung 22
2.5.1 Städtebauliches Konzept November 2016 22
2.5.2 Gartendenkmalpflegerische Zielsetzung 24
2.5.3 Verkehrskonzept für das Olympische Dorf 25
Verkehrsprognose 28
Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B5 (Untersuchung PST Dez. 2016) 28

3. PLANINHALT 30

3.1 Intention des Plans 30
3.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen 30
3.1.2 Städtebauliches Konzept Olympisches Dorf (Nov. 2016) und Weiterentwicklung 30
3.1.3 Generelle Planungsziele 33
3.1.4 Denkmalschutz 33
3.1.5 Schalltechnische Untersuchung 34
3.2 Umweltbericht 36
3.3 Inhalt des Bebauungsplans 39
3.3.1 Wesentlicher Planinhalt, Gliederung des Plangebiets 39

3.3.2 Flächenbilanz ... 40
3.3.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 40
Art der baulichen Nutzung ... 40
Maß der baulichen Nutzung ... 41
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung von Gebäuden ... 49
Nebenanlagen und Stellplätze ... 54
Verkehrsflächen ... 57
Grünflächen und ihre Zugänglichkeit (Gehrechte) ... 60
Trassensicherung Rohwasserleitung ... 61
Grünordnerische Festsetzungen ... 61
Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ... 65
Bedingte Festsetzung Schallschutzwand ... 67
Gestaltungsfestsetzungen ... 67
Örtliche Bauvorschriften ... 68
Sonstige Festsetzungen ... 68
Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke ... 69
Hinweise ... 69
3.3.4 Waldumwandlung ... 74
3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 74
3.5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde ... 77
3.5.1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ... 77
3.5.2 Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag / Gestaltungsfibel ... 78

4. VERFAHREN ... 79

4.1 Aufstellungsbeschluss E 36 ... 79
4.2 Scoping-Termin ... 79
4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ... 79
4.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ... 80
4.5 Beschluss städtebauliches Konzept ... 80
4.6 Teilungsbeschluss für den B-Plan Nr. E 36A ... 80
4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ... 80
4.8 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ... 80
4.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) ... 81
4.10 Feststellungsbeschluss 2. FNP-Änderung, Teilgebiet A / Genehmigung ... 81

5. RECHTSGRUNDLAGEN ... 81

A BEGRÜNDUNG

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil (B) der Begründung.

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Wustermark liegt im westlichen Umland der Bundeshauptstadt Berlin. In Folge der positiven Bevölkerungsentwicklung der Metropole Berlin und ihrer starken Wirtschaftsdynamik insbesondere im westlichen und südwestlichen Umland entstehen ein hoher Ansiedlungsdruck sowie Wohnungsnachfrage in den Brandenburger Umlandgemeinden. Für die Gemeinde Wustermark ergeben sich demnach neue Chancen und Herausforderungen für ihre künftige Entwicklung. Dies gilt insbesondere für das Olympische Dorf von 1936. Sämtliche Entwicklungspläne der letzten 20 Jahre für das Olympische Dorf konnten nicht realisiert werden, da aufgrund fehlender Nachfrage und hoher Erschließungskosten eine Rentabilität nicht gegeben war.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ eine Förderzusage bekommen, welche es ermöglicht, das Olympische Dorf zu revitalisieren und im Zuge einer abschnittsweisen Entwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen.

Diese Entwicklungsstrategie ist Ergebnis des „Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes für das Olympische Dorf von 1936“ (IQEK), das die Gemeinde zusammen mit einem Planerteam sowie der Eigentümerin und einem Projektentwickler 2015 - 2016 erarbeitet hat. In diesem Arbeitsprozess wurden Entwicklungsvarianten, insbesondere unter dem Aspekt des Denkmalschutzes, erörtert, planerische Grundlagen erarbeitet und Konfliktlösungen in einem breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess vorgeklärt.

Im Fokus der abschnittsweisen Entwicklung steht der Wohnungsbau im westlichen Teil inklusive der Revitalisierung des Speisehauses der Nationen. Der Entwicklungsprozess ist langfristig angelegt. Im östlichen Bereich sind sowohl Wohnungsbau als auch andere Nutzungen denkbar. Auf der Grundlage des IQEK kann die Planung flexibel reagieren.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für das Olympische Dorf Sonderbauflächen, Grün- und Waldflächen dar. Die geplanten Nutzungen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, sodass parallel zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan geändert wird.

Mit dem Bebauungsplan soll die im integrierten Quartiersentwicklungskonzept zur Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 erarbeitete allgemeine Entwicklungslinie bauplanungsrechtlich vorbereitet und konkretisiert werden. Der Bebauungsplan soll die Bebaubarkeit des ersten Bauabschnittes sichern und ist der Auftakt zur Entwicklung der weiteren Bauabschnitte im Olympischen Dorf.
Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich,

- um die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer überwiegend wohnbaulichen Entwicklung des Areals zu sichern, die in Teilbereichen durch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sowie Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt werden kann,
- zur Sicherung öffentlich zugänglicher Flächen,
- zur Sicherung öffentlicher und privater Verkehrsflächen zur inneren und äußeren verkehrlichen Erschließung des Gebietes,
- zur Sicherung und Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, der städtebaulichen Grundstruktur sowie der gartengestalterischen Elemente.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umweltverträglichkeit gesichert werden.

1.2 Erläuterung zum Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2016 sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf Grundlage des Integrierten Quartiersentwicklungskonzepts (IQEK) für das Gesamtgebiet Olympisches Dorf für den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ gefasst und durchgeführt.

Im Sinne einer schrittweisen Umsetzung werden für die einzelnen Bauabschnitte nach und nach getrennte Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ wird das Verfahren für den ersten Bauabschnitt weiter geführt. Dieses Verfahren ist vordringlich, weil mit ihm die Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ umgesetzt werden können.

1.3 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ umfasst den ersten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes mit dem Speisehaus, dem westlich angrenzenden Erschließungsbogen, an dem früher Unterkunftsgebäude angeordnet waren, sowie die Verlängerung der Straße „Zum Olympischen Dorf“ und einen an diese nördlich und südlich angrenzenden Bereich, der außerhalb des Denkmalbereichs liegt und zukünftig den Eingangsbereich zum Olympischen Dorf bilden soll sowie die Straße „Zum Olympischen Dorf“ bis zu einem geplanten Kreisverkehr.

Überwiegend grenzen an den Geltungsbereich weitere Teilbereiche des Olympischen Dorfes an. Dies sind im Norden der sogenannte Märchenwald, östlich die Obere Aue und nördlich davon gelegen die noch erhaltenen Mannschaftsgebäu-

de. Südlich der Aue sind die Mannschaftsgebäude nicht mehr erhalten. Hier grenzt ein weiterer Teilbereich an, der in der Zeit der sowjetischen Besatzungszeit mit Blockbauten bebaut wurde.

Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich bewaldete Teilflächen mit einigen wenigen Gebäuden, die außerhalb des Denkmalbereichs liegen. Westlich des Olympischen Dorfes grenzen das Wasserwerk und mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke unmittelbar an den Geltungsbereich an. Südlich der Straße Zum Olympischen Dorf liegt eine bisher unbeplante Offenlandfläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Im Umfeld liegen nördlich des Olympischen Dorfes die Eulenspiegelsiedlung und westlich die Siedlung Radelandberg Nord.

Das Plangebiet umfasst mit ca. 9,42 ha die Flurstücke 85 (teilweise), 148, 150 (teilweise), 152 (teilweise), 153 (teilweise), 154, 155, 188 (teilweise), 192 (teilweise), 262 (teilweise), 269, 270, 271 (teilweise) und 297 (teilweise) der Flur 17 der Gemarkung Elstal.

Mit dem Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ werden Randbereiche der Bebauungspläne Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ und Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ 1. Änderung überplant. Davon sind die Flurstücke 148, 154 und 155 sowie Teilflächen der Flurstücke 150, 152, 153, 188, 192 und 262 betroffen. Die überplanten Flächen liegen zurzeit brach.

1.4 Bestand

1.4.1 Lage im Raum

Das Olympische Dorf befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Elstal in der Gemeinde Wustermark.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbarer nördlich der planfestgestellten Bundesstraße B 5 und in 0,5 km Entfernung von der Anschlussstelle Elstal-Ost. Der nächstgelegene Regionalbahnanschluss befindet sich in der Ortslage Elstal, ca. 1,5 km entfernt und wird derzeit je Richtung im Halbstundentakt angefahren.

1.4.2 Historische Entwicklung

Das Gesamtgebiet war während der Olympischen Sommerspiele von 1936 Wohnort für die männlichen Olympiateilnehmer. Danach wurde das Gelände überwiegend militärisch genutzt. Das Areal wurde mit hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten angelegt. Ab 1945 nutzten sowjetische Streitkräfte das Gelände als Kaserne. Es erfolgten massive Eingriffe in die städtebauliche und gartenlandschaftliche Struktur (Abriss Wohnhäuser, Neubau Zeilenbauten, Rodungen, Geländeabtrag). Seit dem Abzug der Westgruppe 1992 liegen das Gelände und die Gebäude im Wesentlichen brach.

Das Olympische Dorf ist seit 1993 als Gesamtanlage in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen und im Weiteren zum Denkmal von nationaler Bedeutung erhoben worden. Innerhalb des Plangebiets liegen folgende Denkmale: Speisehaus der Nationen und Maschinenhaus. Des Weiteren sind von den ehemaligen Wohnhäusern die Fundamentreste erhalten sowie die Wege und Straßen.

Durch die Verbreiterung der Bundesstraße sowie die Zerstörung des Eingangsgebäudes gibt es im Bestand nur noch einen, ehemals untergeordneten Zugang, im Norden. Durch die 20-jährige Entfaltung der Vegetation, die Verluste ehemaliger Raumkanten, die baulichen Ergänzungen sowie die Aufschüttungen ist die Ablesbarkeit des geplanten Raumkonzepts verloren gegangen.

1.4.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Zentrum des gesamten Olympischen Dorfes sowie des ersten Bauabschnittes ist das Speisehaus mit dem nach Westen hin aufsteigenden Heizhaus. Die Bebauung um das Speisehaus herum gruppierte sich giebelständisch und versetzt entlang einer Ringstraße im Verlauf eines ellipsenförmigen Bogens. Hier sind nur noch die Fundamentplatten der Gebäude erhalten. Landschaft und Freiraum sind von hoher Bedeutung für das Verständnis der ursprünglichen Anlage des Olympischen Dorfes. Die Vegetation – hier insbesondere der Wald- und Baumbestand, die Topografie, die Modellierung des Geländes im Bereich der Fundamente sowie die Wegeführung sind elementare Bestandteile der Anlage.

Außerhalb des Denkmalbereichs wird das Gelände durch Waldbestand geprägt. Noch vorhanden sind drei zwei- und dreigeschossige Gebäude aus der Vorkriegszeit sowie Verkehrsflächen darunter auch die ehemaligen Verbindungswege zum südlich der B 5 gelegenen Kasernenanlage.

1.4.4 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Die Flurstücke 153, 154, 155, 270, 269 und 297 der Flur 17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren bislang im Eigentum der DKB-Stiftung, wurden aber an die PROGES Eins GmbH, eine Projektgesellschaft der DKB AG verkauft. Im Bereich des aktuellen Bebauungsplanumgriffes sind mit Ausnahme der Planstraße A.1 und des Baugebiets WA 3 die Grundstücke durch die PROGES Eins GmbH bereits an die Firma Terraplan Baudenkmalsanierungsgesellschaft weiter veräußert worden. Die Straße Zum Olympischen Dorf sowie die nördlich und südlich daran angrenzenden Flurstücke, die zum geringen Teil für den Ausbau benötigt werden, gehören mit Ausnahme des Flurstücks 85- der Gemeinde Wustermark. Das geringfügig tangierte Flurstück 85 gehört der GbR Olympisches Dorf, vertreten durch die DKB Wohnen GmbH.

1.4.5 Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit an die öffentliche Straße „Zum Olympischen Dorf“ angebunden. Ein weiterer Anschluss des Olympischen Dorfes an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch einen ehemals untergeordneten nördlichen Zugang an der Rosa-Luxemburg-Allee. Der Geltungsbereich berücksichtigt den erforderlichen geometrischen und qualitativen Ausbau der Erschließung über die Straße „Zum Olympischen Dorf“.

Zukünftig erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes mit zwei unterschiedlichen Straßentypen. Als Haupterschließung sind die Straße „Zum Olympischen Dorf“ und die Planstraße A.1 vorgesehen. Sie sind gemäß RASt 06 als Sammelstraßen (Erschließungsstraße ES IV) einzustufen. Eine Benutzung durch den ÖPNV wird im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung durch die Gemeinde geplant.

In der Planstraße A.1 ist als Bemessungsfahrzeug der Bus, Begegnungsfall Bus/Bus maßgebend. Die übrigen Straßen sind gemäß RASt 06 als Wohnstraßen einzustufen, sodass hier die Anlage einer Mischverkehrsfläche erfolgen wird. In der Mischverkehrsfläche werden alle Funktionen der Erschließung untergebracht. Maßgebend ist als Bemessungsfahrzeug das dreiachsige Müllfahrzeug, Begegnungsfall LKW/PKW.

1.4.6 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise bestehende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, die für einen Neuerschließung jedoch nicht mehr genutzt werden können. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau eines komplett neuen Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

Die Trinkwassererschließung der in noch Nutzung befindlichen Gebäude erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen in der Rosa-Luxemburg-Allee sowie der Straße Zum Olympischen Dorf. Die Trinkwassererschließung ist im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes komplett neu zu dimensionieren und zu organisieren. Die erforderlichen Kapazitäten zur Versorgung des Gebiets sind mit der anliegenden äußeren Trinkwasserversorgung vorhanden. Eine Löschwasserversorgung der geplanten baulichen Anlagen kann über das Trinkwassernetz aus hydraulischen und hygienischen Gründen nicht komplett sichergestellt werden. Die Trassen verlaufen im künftigen öffentlichen bzw. mittels Grunddienstbarkeiten gesicherten Straßenraum der Planstraßen. Die Löschwasserversorgung der baulichen Anlagen (Objektschutz) ist im Zuge des Bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens durch den jeweiligen Antragsteller zu klären.

Verlegung der Trinkwasserbrunnen und der Rohwasserleitung
Auf dem Gebiet des Olympischen Dorfes befinden sich Brunnen zur Trinkwasserfassung für das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Wasserwerk. Diese Anlagen werden vom WAH betrieben. Für die bauliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist aus Wasserschutzgründen die Umsetzung der Trinkwasserbrunnen einschließlich der zugehörigen Rohwasserleitung zwingend notwendig. Die planerische und bauliche Verlegung der Brunnen wird durch den WAH

vorgenommen und ist vertragsrechtlich geregelt. Die Trassen der Rohwasserleitung verlaufen im künftigen öffentlichen Straßenraum bzw. über mittels Grunddienstbarkeiten Flächen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt aktuell über Sammelgruben und mobilen Abtransport. Das vorhandene Leitungssystem ist komplett abgängig, im Zuge der Bauarbeiten zurückzubauen und komplett neu gemäß der heutigen Anforderungen als Trennsystem zu errichten.
Die Schmutzwasserversorgung des Gebietes wird künftig gemäß der Vorgaben des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland" (WAH) über ein zentrales, neu zu errichtendes Abwasserpumpwerk erfolgen. Dieses wird sich aufgrund des Höhenprofils des Gesamtgebietes des Olympischen Dorfes außerhalb des Geltungsbereichs, im Südosten des Olympischen Dorfes, befinden. Laut den Forderungen des WAH ist aus betrieblichen Gründen lediglich ein Pumpwerk für das Gesamtgebiet zulässig. Dies bedeutet, dass für die Schmutzwassererschließung sowohl die Anbindung an das Pumpwerk außerhalb des Geltungsbereichs notwendig wird (Freigefällesammler zum Pumpwerk) als auch die Verlegung der Abwasserdruckleitung vom Pumpwerk über das Plangebiet bis zum Übergabepunkt in das öffentliche Netz. Als Übergabepunkt in das öffentliche Netz kann an der SW-Sammler in der im Norden der anliegenden Rosa-Luxemburg-Allee nicht genutzt werden, da dieser die anfallenden Schmutzwassermengen hydraulisch nicht mehr aufnehmen kann. Daher wurde mit dem WAH ein Übergabepunkt in der Gartenstraße vereinbart, der ca. 2 km westlich von der Geltungsbereichsgrenze liegt. Die Abwasserdruckleitung muss hierfür in der öffentlichen Straße bis zu dieser Anschlussstelle neu verlegt werden. Die Trassen verlaufen im künftigen öffentlichen bzw. mittels Grunddienstbarkeiten gesicherten Straßenraum der Planstraßen. Der Standort des Hauptpumpwerks wird rechtlich mittels Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Genehmigung des Hauptpumpwerkes erfolgt über § 35 Baugesetzbuch. Die Genehmigungsfähigkeit ist seitens Bauaufsichtsbehörde gemäß der getätigten Vorabstimmungen in Aussicht gestellt.

Das anfallende Regenwasser versickert aktuell im gesamten Gebiet ungeordnet und dezentral im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern, bzw. direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen.
Die Regewasserableitung erfolgt künftig, soweit das Wasser nicht versickert werden kann, über Regenwassersammler im Bereich der Straßen. Da im Geltungsbereich aus denkmalrechtlichen Gründen eine Anordnung eines Regenwasserauffangbeckens nicht zulässig und aufgrund des Höhenprofils des Gesamtgeländes unzweckmäßig ist, ist die Errichtung dieses Versickerungsbeckens im Südosten des Olympischen Dorfes vorgesehen. Hier besteht zudem die Möglichkeit der Nutzung einer vorhandenen Vorflut (Rhinslake) für eine gedrosselte Einleitung des gereinigten Regenwassers. Für eine Anbindung des Regenwassersystems an dieses zu errichtende Versickerungsbecken sind demnach die Verlegung der RW-Sammler sowie die Errichtung des Beckens einschließlich des Auslaufbauwerkes außerhalb des 1. BA notwendig. Die Trassen verlaufen im künftigen öffentlichen bzw. mittels Grunddienstbarkeiten gesicherten Straßenraum der Planstraßen. Der Standort des Regenversickerungsbeckens wird rechtlich mittels Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Genehmigung des Beckens erfolgt über § 35 Baugesetzbuch. Die Genehmigungsfähigkeit ist seitens Bauaufsichtsbehörde

gemäß der getätigten Vorabstimmungen in Aussicht gestellt.

Die vorhandene Infrastruktur für die Telekommunikation (TK/IT) ist für eine spätere Nutzung ungeeignet. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind über die anliegende äußere Erschließung vorhanden. Die Netzstruktur wird im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

Erforderliche Kapazitäten zur elektrotechnischen Versorgung (Mittel- und Niederspannung) des Gebietes sind ausreichend vorhanden. Die vorhandenen Netzreste werden komplett zurückgebaut und im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

Die vorhandenen Wärmeversorgungssysteme in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen. Betreiber ist u.a. die Getec GmbH, Magdeburg. Der Geltungsbereich wird zurzeit nicht versorgt.

Es wird eine neues Netz für die Erdgasversorgung im Plangebiet errichtet. Die notwendige äußere Erschließung hierfür liegt an.

Die gesamte medientechnische Erschließung des Gebietes wird vollständig neu geplant und komplett neu errichtet. Alle Medien zur Gebietsver- und Entsorgung des Plangebietes werden im Bereich der Erschließungsstraßen verlaufen und gemäß der geltenden Vorschriften ausgelegt. Die entsprechenden Vorabstimmungen mit den betreffenden Medienträgern sind im Zuge des Plankonzeptes erfolgt.

1.4.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet des Teilbereichs A befinden sich das Speisehaus der Nationen und das Maschinenhaus (Heizhaus) sowie vier noch vorhandene Einmannbunker. Diese Baudenkmale sind Teil des Denkmals Olympisches Dorf, das auf der Liste des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege geführt wird.)
In Anbetracht der Bedeutung des Denkmals Olympisches Dorf ist die Erhaltung des Denkmal-Schutzgutes ein wesentliches planerisches und bauplanungsrechtliches Ziel des Bebauungsplanes. Dies betrifft den gesamten Denkmalbestand, d.h. Gebäude, die gärtnerisch gestaltete Landschaft. Ferner sind Belange des Bodendenkmalschutzes zu berücksichtigen.

Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist als Gartendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG geschützt. Dies umfasst den Großteil des Flurstücks 271 der Flur 17, Gemarkung Elstal, bis auf ein Teilstück des südwestlichen Bereichs, südlich der Straße „Zum Olympischen Dorf“ bis zur B5 verlängert. Sowohl die dort liegenden Flächen als auch die Gebäude sind nicht denkmalgeschützt.

Außerhalb des Geltungsbereichs (nordöstlich) befindet sich das registrierte Bodendenkmal, gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG: 50548 „Siedlung Bronzezeit, Kultstätte Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung Neolithikum“. Die damit

verbundenen Einschränkungen sind im Rahmen der weiteren Bauabschnitte zu beachten.

Nach derzeitigem Stand können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Durchführung der Planung Bodendenkmale entdeckt werden, wird dies der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemeldet und es werden entsprechend der rechtlichen Verpflichtungen Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung eingeleitet.

1.4.8 Natur- und Landschaftshaushalt

Die Natur- und Landschaftshaushaltsfunktionen des Olympischen Dorfs sind stark durch die frühere Gestaltung als Siedlungs- und Parklandschaftsraum geprägt. Die Böden sind überwiegend bebaut, versiegelt oder anthropogen stark überformt, während naturnahe Böden oder besonders schutzwürdige Böden wie Moorböden nicht vorkommen. Im Bereich der Brachflächen westlich des Speisehauses sind nach erfolgtem Gebäudeabriss Fundamente und Grundmauern im Boden verblieben. Zudem weisen die Böden aufgrund der militärischen Vornutzung bereichsweise fachgutachterlich festgestellte Schadstoffbelastungen auf, die ggf. zu sanieren sind, für die jedoch derzeit keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. In der Aue des olympischen Dorfs liegt ein kleinerer künstlich angelegter See, östlich davon verläuft ein Graben im Niederungsbereich der Rhinslake. Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeitig zumeist oder wird bereichsweise am Gebäudebestand abgeleitet. Über die Brunnen des westlich des Geltungsbereichs befindlichen Wasserwerks Radelandberg wurde früher Trinkwasser gefördert. Die inzwischen eingestellte Förderung soll in den nächsten Jahren wieder aufgenommen werden. Zur Wahrung der Verträglichkeit mit der Bauleitplanung müssen die Brunnengalerien in den östlichen Bereich des Olympischen Dorfs verschoben werden und neue Trinkwasserschutzzonen festgelegt werden.

Die Vegetationsbestände im Geltungsbereich umfassen im Wesentlichen landschaftsgärtnerisch angelegte Grünflächen mit Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, spontan aufgewachsenen Waldflächen sowie dichteren Gehölzbeständen. Die wald- und wiesenartigen Bestände haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, während die gärtnerischen Rasen eine allgemeine Bedeutung haben. Die Vegetationsbestände erfüllen Lebensraumfunktionen für die vielfältige Tierwelt (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen).

Das Olympische Dorf und der Geltungsbereich des Bebauungsplans E 36A liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, jedoch schließen östlich und südöstlich zwei Landschaftsschutzgebiete an. Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer“ und südöstlich befindet sich südlich der Bundesstraße 5 das Landschaftsschutzgebiet „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“. Beide Schutzgebiete dienen der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der

Landschaftsräume und haben eine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung.

Nach der Darstellung des Landschaftsrahmenplans Havelland zählt das olympische Dorf analog zum gesamten Siedlungsraum Elstals zu den bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen. Entlang der Bundesstraße B 5 wird ein Streifen mit Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen dargestellt, der sich über den südlichen Bereich des Olympischen Dorfs erstreckt und auch den Geltungsbereich umfasst. Das östlich an das Plangebiet anschließende unbebaute Umland wird als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt und wirkt bioklimatisch ausgleichend auf den gesamten Siedlungsraum und den Geltungsbereich ein.

Weiterführende Angaben zu Natur- und Landschaftshaushaltfunktionen sind im Umweltbericht ausgeführt.

1.4.9 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an das noch aus der historischen Ursprungsplanung des Olympischen Dorfs stammende Wasserwerk Radelandberg an. Die zugehörigen Brunnenstandorte befinden sich zum Teil innerhalb des Plangebietes. Das Wasserwerk wurde noch bis in die 1990er Jahre betrieben. Danach wurde die Förderung ausgesetzt. Entsprechend weist auch die Trinkwasserschutzzonenausweisung Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen v. 22.07.1976 zur Trinkwasserschutzzonenausweisung für das Wasserwerk Radelandberg) das Gebiet des Olympischen Dorfs als Trinkwasserschutzzone aus. Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Trinkwasserschutzzone III ausgewiesen. Einzelne Bereiche (insbesondere im 1. Bauabschnitt) sind jedoch auch als Schutzzone II gesichert, in der eine Bebauung prinzipiell nicht möglich ist.

Im Rahmen der Arbeiten am IQEK für das Olymische Dorf wurde durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) die Absicht geäußert, das Wasserwerk aufgrund des steigenden Bedarfs in der Region mittelfristig wieder in Betrieb zu nehmen und im Vorfeld die Anlagen zu erneuern. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass sich diese Bestrebungen nicht mit den Entwicklungszielen des Olympischen Dorfs vereinbaren lassen. Nach intensiven Abstimmungen konnte sich auf eine Umverlegung der Brunnenstandorte in den östlichen Teil des Olympischen Dorfs im Bereich des Waldsees (nahe Rhinslake bei Rohrbeck) verständigt werden.

Für die Umverlegung wurden bereits Probebohrungen und -entnahmen am neuen Standort vorgenommen um die hydrologischen wie auch naturschutzrechlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Im Ergebnis konnte der neue Standort hydrologisch als geeignet bestätigt werden. Auch die Umweltverträglichkeit wurde bestätigt. Der WAH arbeitet derzeit an konkreten Abgrenzungskarten für die künftig anzuwendenden Trinkwasserschutzzonen. Auch ohne das Vorliegen dieser konkreten Abgrenzungskarte kann jedoch für das Plangebiet festgehalten werden, dass sich dieses künftig in der Schutzzone III befinden wird. Eine Be-

baubarkeit ist damit unter entsprechenden und gängigen Schutzmaßnahmen möglich.

Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Verlagerung der Brunnengalerie Radelandberg

Mit der Verlagerung der Brunnengalerie Radelandberg in den östlichen Bereich des Olympischen Dorfs rücken die Brunnen an das östlich an das Gelände angrenzende FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ heran. Zur Überprüfung der Verträglichkeit der Brunnen mit dem FFH-Gebiet wurde im Jahr 2016 eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durch das Umweltplanungsbüro Dr. Szamatolski + Partner durchgeführt.

Die Prüfung der betriebsbedingten Wirkfaktoren ermittelte zum einen die hydrologischen Effekte auf den Grundwasserkörper. Im Rahmen der hydrologischen Untersuchung des Gutachterbüros Asbrand HYDRO Consult (2016) konnte aufgrund der geologischen und hydrologischen Erkundungen sowie Prognoserechnungen kein negativer Einfluss auf die Grundwasserbestände im Rhinslake-Grundwasserleiter festgestellt werden.

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets auf Basis des durch den Brunnenbetrieb unveränderten Grundwasserspiegels ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine Veränderungen der grundwassergeprägten Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie verursacht werden. Alle für die Lebensräume relevanten Strukturen und Standortbedingungen bleiben erhalten. Demnach werden erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands der Lebensräume der FFH-Richtlinie ausgeschlossen. Als Lebensräume untersucht wurden Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiesen sowie alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Stieleiche.

Auch die wassergeprägten Standortbedingungen für die im Standarddatenbogen gelistete Anhang II Art Sumpf-Engelwurz (Angelika palustris) bleiben unverändert, da das in der Niederung der Rhinslake vorhandene Grundwasser eines schwebenden Grundwasserleiters unverändert erhalten bleibt. Somit ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands der Art zu rechnen.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der geplanten neuen Brunnen im Hinblick auf ein Zusammenwirken mit dem Betrieb des Wasserwerks Elstal und die geplante städtebauliche Entwicklung des Olympischen Dorfs beurteilt. Im Ergebnis sind beide Projekte nicht geeignet durch ein Zusammenwirken mit dem Betrieb der neuen Brunnen zu erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensräume und der Anhang II Art Sumpf-Engelwurz zu führen.

1.4.10 Boden und Baugrund/Altlasten

Die Bodenübersichtkarte Brandenburg verzeichnet für das Olympische Dorf hauptsächlich Braunerden und Podsol-Braunerden, die überwiegend aus Sand bestehen und über Schmelzwassersand gelagert sind. Durch die früheren Bautä-

tigkeiten und Geländemodellierungen wurden die ursprünglichen Böden auf großen Teilflächen stark anthropogen verändert oder durch Versiegelungen und Auffüllungen ersetzt.

Das Olympische Dorf ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. Im Rahmen der 1993 durch das Labor Dr. Betz durchgeführten Untersuchungen wurden Belastungen des Bodens im Wesentlichen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle nachgewiesen. 2003 wurde eine erneute Untersuchung vom Büro HGN durchgeführt (Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal). Grundsätzlich wird in diesem Gutachten festgehalten, dass die 1993 festgestellten oberflächennahen Kontaminationen des Bodens durch natürliche Abbauprozesse in der Regel nicht mehr nachweisbar sind.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 31.08.2016 wird ausgeführt, dass etwaige noch verbliebene Bodenverunreinigungen mit MKW bei einer künftigen Umnutzung des Speisehauses zu berücksichtigen sind. Für den gesamten Bereich Radelandberg Süd liegen keine gesicherten Erkenntnisse zur ordnungsgemäßen Durchführung in Bezug auf die Sanierung von Bodenkontaminationen vor. Die durchgeführte Untersuchung bestätigte den Verdacht, dass die Kontaminationen insbesondere im Bereich der Tankstellen und Waschrampen nicht mit dem Rückbau saniert wurden. Weiterhin ist durch die langjährige militärische Nutzung nach den Ausführungen Landkreises nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die bisher nicht bekannt waren. In der weiteren Planung sind zum einen die bereits bekannten Verunreinigungen und zum anderen die im gesamten Entwicklungsgebiet möglichen schädlichen Bodenverunreinigungen durch anthropogene Aufschüttungen oder Abfallablagerungen zu berücksichtigen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland weist mit Schreiben vom 31.08.2016 darauf hin, dass das Gutachten des Büros HGN zur Altlastensituation sich in erster Linie auf Bodenkontaminationen bezieht. Hinsichtlich der Kontamination des Grundwassers muss, auch auf Grund der vor Ort anzutreffenden hydrogeologischen Verhältnisse, laut Gutachten von einer unmittelbaren Gefährdung ausgegangen werden. Aus umwelthygienischer Sicht ist daher zu klären, ob sich aus eventuellen Grundwasserkontaminationen für Teilflächen ein Sanierungsbedarf ergibt oder Nutzungseinschränkungen als textliche Festsetzungen im B-Plan erforderlich sind (z.B. Verzicht auf Grundwasserförderung durch Haus-/ Gartenbrunnen).

Weiterführende Ausführungen zur Altlastensituation, zur Umweltvorsorge sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser befinden sich im Umweltbericht und den Darstellungen zur Flächennutzungsplanänderung.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorbelastung der Böden und zu den Altlasten. Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

2. Planerische Ausgangssituation

2.1 Landesplanung und Raumordnung

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBI.I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freiraumanspruchnahme vermieden werden.

Die Bebauungsplaninhalte stehen den genannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

2.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Die Gemeinde Wustermark stellt einen bedeutenden Siedlungs-, Arbeits- und Funktionsschwerpunkt im unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin dar.
Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP B-B relevant:

- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: bedarfsgerechte Nachnutzung von militärischen oder zivilen Konversionsflächen
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Gemeinden mit einem Gestaltungsraum Siedlung außerhalb dieses Gestaltungsraumes durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption
- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen
- Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des festgelegten Freiraumverbundes, Inanspruchnahme nur in Ausnahmefällen

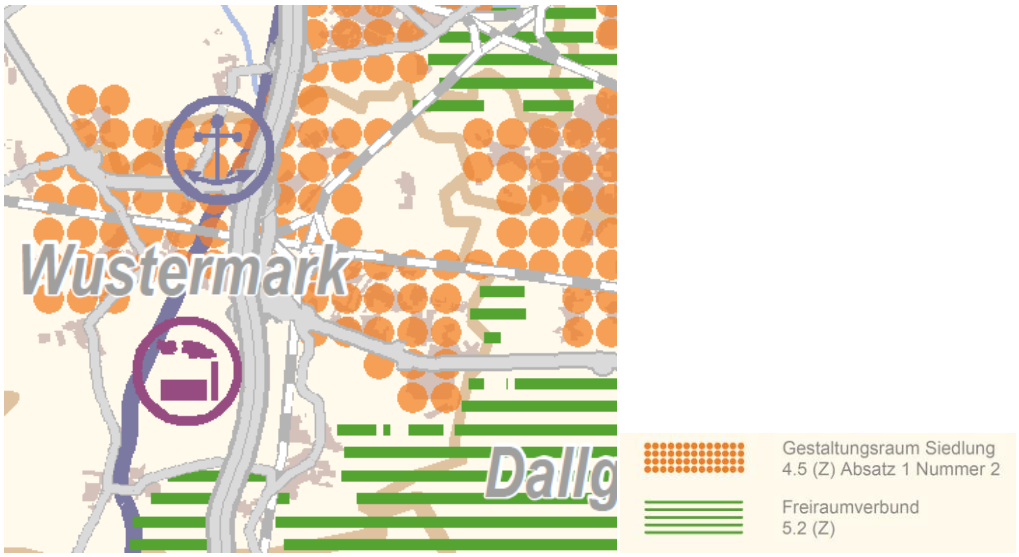

Abbildung 1: Ausschnitt LEP BB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg. Für die Planungsziele besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

2.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist durch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18.06.2015 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung vom 30.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 und 3 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13) in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Die „Ortslage Elstal“ der Gemeinde Wustermark ist im Regionalplan nach Grundsatz 2.1.1 als Vorzugsraum Siedlung festgelegt, welcher auch das Plangebiet einschließt. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Grundsatz 2.2.2 legt die „Ortslage Elstal“ als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung fest. In den Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Ziel 3.1.1 legt fest, dass die Vorranggebiete Freiraum zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln sind.

Das Plangebiet des ersten Bauabschnittes steht in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen.

Die Entwicklung der weiteren Bauabschnitte des Plangebietes stehen steht unter dem Vorbehalt der Errichtung weiterer Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen.

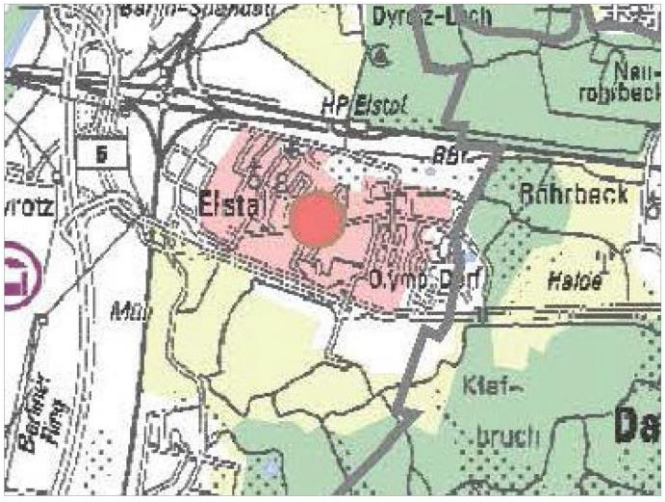

Abbildung 2: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 2020

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und parallele Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der Entwicklung des Olympischen Dorfes im Ortsteil Elstal wird durch den Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wustermark erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde am 19.07.2006 ausgefertigt und bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher erfolgt eine parallele Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die 2. Flächennutzungsplanänderung - Teilgebiet A wurde am 27.06.2017 durch die Gemeindevertretung festgestellt und liegt dem Landkreis derzeit zur Genehmigung vor.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

An die westliche Grenze des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ in der Fassung vom Mai 2011, 1. Änderung. Dieser trifft Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet, öffentliche und private Grünflächen, das Wasserwerk sowie öffentliche und private Verkehrsflächen. Die ursprünglich in Verlängerung der Stockholmer und der Antwerpener Straße vorgesehenen Zufahrt zum Olympischen Dorf wurden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 12 aufgegeben. Im Allgemeinen Wohngebiet sind zweigeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,18 und einer GFZ von 0,36 zulässig. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. E 36A überplant. Die Änderung ist hinsichtlich der Reduzierung des Eingriffs gegenüber dem überplanten Bereich beachtlich.

Die Haupterschließungsstraße „Zum Olympischen Dorf“ wurde im Bebauungsplan Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2006 festgesetzt. Diese wird überplant, um eine breitere Straße, die den Anforderungen der geplanten Gebietsentwicklung gerecht wird, festzusetzen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 12 liegen öffentliche und private Grünflächen, darunter unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet WA 3.1 angrenzend ein geplanter öffentlicher Spielplatz. Mit dem Bebauungsplan E 36A wird die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz zum Teil überplant.

2.4 Planerische Vorgeschichte Geltungsbereich

Aussagen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde und des Ortsteils Elstal sind der Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

2.4.1 Informelle Planungen für das Olympische Dorf bis 2014

Nach Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS) 1992 gab es vielerlei Überlegungen und Entwicklungsideen rund um die freigezogenen Liegenschaften. Um die Ideen in eine konkretere Form zu überführen, lobte die Gemeinde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Der erstplatzierte Beitrag des Büros Stracke und Zurmöhle wurde daraufhin 1999 zu einem Rahmenplan qualifiziert. 2003 beschloss die Gemeindevertretung eine Weiterentwicklung des Rahmenplans als informelle Planung. Wesentlich war darin die Änderung von Wohnnutzung zur Nutzung als „Edutainment-Center“.
Auf diesen Grundlagen folgte die Aufstellung des bis heute gültigen Flächennutzungsplanes.

Im Laufe der vergangenen Jahre wurden einige Ideen für das Olympische Dorf an die Eigentümer des Areals herangetragen. Der Ideenwettbewerb der DKB Stiftung „Neues Leben im Olympischen Dorf“ 2005 beförderte unter Einbeziehung des ehemaligen Speisehauses Konzepte für eine Hotelnutzung. Weiterhin wurde durch die DKB-Stiftung ein studentischer Wettbewerb für einen Empfangspavillon am Eingang des Olympischen Dorfes (2007), das universitäre Projekt „Eine nachhaltige Version für das ehemalige Olympische Dorf und die Adler- und Löwen-Kaserne“ (2009, Technische Universität Berlin) und ein Studienprojekt der Technischen Universität Berlin zu ideologisierter Landschaft (2012) initiiert. Die Planungen der Studierenden von 2012 gehen im Wesentlichen von der Beibehaltung der momentanen Nutzung durch die DKB-Stiftung ohne weitere zusätzliche Entwicklung aus. Das beinhaltet auch, dass die überformten Bereiche erhalten werden und nur die nicht überformten Bereichen auf den bauzeitlichen Stand von 1936 zurückgeführt werden.

2014 hat die Gemeinde Wustermark eine Machbarkeitsuntersuchung zur Wiedernutzung des Objekts als Schwimmhalle in Auftrag gegeben, welche einen Betrieb durch die Gemeinde oder einen privaten Betreiber aus wirtschaftlichen Gründen nicht nahelegte.

2.4.2 Städtebaulicher Entwurf und Machbarkeitsstudie durch die Firma Terraplan

2014 wurde im Auftrag der Firma Terraplan ein erster städtebaulicher Entwurf für das Olympische Dorf erarbeitet, der auch bei der Gemeinde Wustermark auf allgemeine Zustimmung stieß. Im Zentrum steht die Entwicklung am und rund um das Speisehaus der Nationen. Gleichzeitig wurden erste Entwicklungsideen auch für die übrigen arrondierenden Teilflächen vorgestellt. Zur Präzisierung und Überprüfung der immobilienwirtschaftlichen Machbarkeit des Vorhabens wurde für ein erstes Teilgebiet rund um das Speisehaus der Nationen eine konkrete Machbarkeitsstudie erstellt. Der planerische Ansatz verfolgt die Wiedernutzung eines Teils des Geländes und der Gebäude mit dem Schwerpunkt Wohnen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Hemmnisse und Risiken deutlich, die eine Umsetzung unter den zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unmöglich machten.

Zu nennen sind z.B.:

- Aufwändige Erschließung (Straßen, Strom- und Wasserleitungen etc.)
- Denkmalpflegerische Vorgaben für die städtebauliche Grundstruktur
- Einbindung der großzügigen Landschaft und schützenswerte Vegetation
- Erhebliche Kosten durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Bodenbelastungen
- Lärmschutz

2.4.3 Aufnahme in das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus

Die Gemeinde Wustermark wurde mit der Entwicklung des historischen Olympischen Dorfes im Rahmen des Projektaufruf 2014 als Premiumprojekt in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ aufgenommen. Dieses Bundesprogramm fördert investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit und Qualität mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder hohem Innovationspotenzial. Das Fördervolumen umfasst 3,9 Mio. Euro, davon 2,6 Mio. Euro aus der Bundesförderung und 1,3 Mio. Euro aus Gemeindemitteln.

Die Gelder dienen der Initiierung der Entwicklung des Olympischen Dorfes als eine Art Anschubfinanzierung. Finanziert werden planerische und planungsrechtliche Vorbereitungen, wie das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept (IQEK) und der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt. Weitere Projektbausteine sind Erschließungsmaßnahmen (äußere Anbindung und 1. Bauabschnitt) sowie allgemein erforderliche Schallschutzmaßnahmen.

2.4.4 Integriertes Quartiersentwicklungskonzept für das Olympische Dorf von 1936 in Elstal 2015 - 2016 (IQEK)

Als Grundlage der weiteren baulichen wie auch konzeptionellen Schritte wurde durch den ersten Projektbaustein, das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept (IQEK), eine Richtschnur für die weitere Entwicklung gegeben.

Im IQEK wurden Aussagen zu Städtebau, Freiraum, Denkmalschutz, Umwelt, Verkehr und Erschließung sowie Energie getroffen. Maßnahmenempfehlungen und über das IQEK hinausgehender Klärungs- oder Vertiefungsbedarf wurden formuliert. Es wurden Entwicklungsoptionen geprüft und zu einer Entwicklungsstrategie für das Olympische Dorf zusammengeführt. Wesentlicher Bestandteil der Strategie war die Abstimmung mit relevanten Akteuren. Die Entwicklung des Konzepts wird durch die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger begleitet.

Die Ziele des IQEK waren:

- Die Sicherung und der Erhalt des Denkmals von nationaler Bedeutung
- Die Integration des Olympischen Dorfes in den Ortsteil Elstal
- Die Berücksichtigung des gesamte Geländes bei einer zunächst teilweisen Entwicklung
- Entwicklung eines Rahmens für eine Nutzungsmischung aus bspw. Wohnen, Sport und Freizeit für bestehende und zukünftige Bedarfe. Darin eingeschlossen ist eine funktionierende Erschließung des Geländes.
- Eine weitergehende Initialwirkung für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung im gesamten Osthavelland

Das Olympische Dorf soll über zwei Zugänge, die Haupterschließung im Westen über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ und über die Rosa-Luxemburg-Allee im Norden, erschlossen werden. Bereiche mit Ensemblewirkung sind die ehemaligen Sportstätten auf dem „Hochplateau“, die den derzeitigen Eingang zum Gelände markieren und die Anlage von 11 Sportlerunterkünften von denen 5 die einzigen zweigeschossigen sind. Prägnante Solitäre sind das Hindenburghaus und das Speisehaus. Mit dem Speisehaus soll die Entwicklung des Areals initiiert werden. Das Terrain der Sportanlagen im Norden und die Auenlandschaft werden als die Bereiche angesehen, die in Zukunft eher von einer öffentlichen Nutzung dominiert werden. Die Anlage der drei Auenflächen wird als Herzstück des historischen Olympischen Dorfes 1936 gesehen. Deren Wiedererlebbarkeit ist für den einmaligen Charakter des neuen Quartiers von wesentlicher Bedeutung.

Für den westlich an das Speisehaus angrenzenden Bereich soll sich das Wohnen von seinem städtebaulichen Bild, was Volumina und Ausrichtung betrifft, sehr an dem geschichtlichen Vorbild orientieren. Dabei soll nicht das ehemalige Olympische Dorf wiederhergestellt werden, sondern das historische Bild der Bebauung im Neubau wiedererkennbar sein.

Der Teilbereich außerhalb des Denkmalbereichs wird als Entree zum neuen Quartier „Olympisches Dorf“ definiert. Südlich und nördlich wird eine Wohnbebauung vorgeschlagen, die sich zur Straße „Zum Olympischen Dorf“ ausrichtet.

Vorgeschlagen wurde auch ein Holzhackschnitzelheizkraftwerk zur Bundesstraße B 5 hin gelegen.

2.5 Städtebauliches Konzept in Vorbereitung der Bauleitplanung

2.5.1 Städtebauliches Konzept November 2016

Auf der Grundlage des IQEK wurde das städtebauliche Konzept für das Gesamtgebiet erstellt.

Es sieht für das Gesamtgebiet Olympischen Dorfes grundsätzlich eine Wohnnutzung, flankiert mit wohnverträglichem Gewerbe vor. Ferner stellt der Entwurf eine Kita-Nutzung, ein Museum und eine Festwiese mit dazugehörigem Parkplatzangebot dar. Im neuen Quartier „Olympisches Dorf“ ist, neben dem Erhalt der Gebäude aus Sowjetischer Zeit und der Orientierung am historischen Grundriss der ursprünglichen Bebauung von 1936, auch die Weiterentwicklung des Denkmals durch neue, moderne Gebäude und Baustrukturen vorgesehen.

Die Verkehrserschließung beinhaltet eine Sackgassenerschließung zum Hindenburghaus. Es gibt zwei Hauptausgänge, die die Verkehrsableitung ermöglichen. Im Nordosten des Quartiers ist ein öffentlicher Bereich in Form einer Festwiese vorgesehen. Das Olympische Dorf soll über einen Bus an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen werden, für Busse ist eine Ringerschließung vorgesehen.

Für den ersten Bauabschnitt (B-Plan Nr. E 36A) sind rund 350 Wohneinheiten überwiegend in Mehrfamilien- und Reihenhäusern geplant.

Die Erschließung wird, entsprechend des Gesamtkonzepts, über die Straße Zum Olympischen Dorf erfolgen und das Plangebiet über Stichstraßen erschließen.

Am 29.11.2016 hat die Gemeindevertretung Wustermark das Konzept für den ersten Bauabschnitt bestätigt (siehe Kap. 3.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept, Ausschnitt 1. BA, Beschluss Nov. 2016

2.5.2 Gartendenkmalpflegerische Zielsetzung

Im Jahr 2016 wurde durch den Landschaftsarchitekten Klaus-Peter Hackenberg das Gutachten „Olympisches Dorf Elstal – Gartendenkmalpflegerische Zielstellung“ erarbeitet. Dieses fasst wie folgt zusammen:

Nach über 40-jähriger Anwesenheit verließen die GUS-Streitkräfte 1992 das ehemalige Olympische Dorf. Bereits 1993 wurde die Anlage unter Denkmalschutz gestellt.

Seit dem Erwerb durch die DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement 2005 wird die Anlage unterhalten und museal genutzt.

Die Entwicklungschancen für das ehemalige Dorf wurden bereits in zahlreichen Projekten und Wettbewerben untersucht, ohne dass bislang eine konkrete Entwicklung stattgefunden hätte.

Die aus der bauzeitlichen Anlage erhaltenen Gebäude sind nur noch rudimentär erhalten, die Raumstrukturen im Zusammenhang zerstört und überformt. Trotz der Gebäudeverluste ist die konzipierte städtebauliche Situation erfahrbar und erkennbar.

Gestalt
Von der Arbeitsgemeinschaft Olympisches Dorf 1934-1936, in der Konsolidierungsphase der nationalsozialistischen Herrschaft erbaut, ist die Anlage auf Grund der besonderen Verwendung ohne direkte Vorbilder eine eigenständige städtebauliche Schöpfung mit modernen Elementen und nur geringen Rückgriffen auf einen zeittypischen Baustil. Durch die Bewahrung der waldartigen, mit in Kiefern und Birken getrennten Bereiche werden die Gebäude durch Geländebearbeitung und zusätzlich durch die Umpflanzung selbst größerer Gehölze eingebunden.

Die sowjetische Nutzung bis zum Abzug der GUS-Streitkräfte zerteilt das Gelände kleinteilig in Bereiche unterschiedlicher Schwerpunkte und überlagert die einzelnen Bereiche mit Geschoßwohnungen und deren Erschließungen sowie einem Kulturpark. Durch die Überlagerungen sind in den minder genutzten Bereichen die ehemaligen Strukturen noch erhalten und können, trotz zahlreicher Störungen, Auskunft über die ursprüngliche Gestaltung geben.

Entwicklung aus vorhandener Substanz
Mit dem in der denkmalpflegerischen Zielstellung vorgeschlagenem Konzept der „Entwicklung des Dorfes aus vorhandener Substanz“ stellt die Freistellung und Freihaltung der ehemaligen Dorf-Auen die wichtigste denkmalpflegerische Maßnahme dar. Der westliche Bereich mit dem Speisehaus bietet über die Relikte der Topografie, der Bepflanzung und der Erschließung noch nachvollziehbar die städtebaulichen Qualitäten wie die Gebäudestellung, die Höhenlage, die ovale Form und den kalkulierten Versatz der Baukörper ab.
Der westlich angrenzende Bereich von der Aue bis zu den Blockbauten ist vor allem im Maßstab und in der Höhenlage stark überformt und stellt die gravierends-

te Veränderung durch Verlust der Bausubstanz und den konzeptionsverändernden Zusätzen dar.

Der ehemalige Hauptzugang hat trotz Verlustes des Empfangsgebäudes noch so zahlreiche Bestandreste, dass nur durch die Entfernung der Plattenbauten der 80er Jahre die wesentliche Räumlichkeit erfahrbar ist. Bauliche Reste des Empfangsgebäudes und der Straßen, der Tunnelwand sowie der Lage des Platzes ermöglichen eine gute Vorstellung der Planungselemente. Aber mit den Elementen Platzrelikt, Birkenring und Bastion sowie den Terrassen und Bäumen der Mannschaftsgebäude könnten, zumindest an der westlichen Geländekante, die Höhenabwicklung und die Raumsituation in wesentlichen Teilen erkennbar bleiben.

Um das Hindenburghaus mit dem Baumbestand sowie den Straßen und Platzrelikten ist trotz der massiven Veränderungen die bauzeitliche Anschauung wieder herstellbar.

Maßnahmen
Die bauliche Instandsetzung und Herrichtung der bestehenden bauzeitlichen Gebäude stellt die vordringliche Maßnahme zum Schutz der Bestand dar. Fehlende Überdachungen und Überbrückungen auf Bauteilen sind zu ersetzen, im Einzelfall sogar zu rekonstruieren. Die zahlreichen Mauern und Treppen sind dringend erforderlich für die Anschauung der ehemaligen Anlage und daher freizulegen und zu erhalten. Das zweite konstituierende Element ist die Vegetation. Zur Bildung von Raumkanten und zur Eingliederung der Baukörper sind Nachpflanzungen erforderlich. Allerdings scheint die Rodung zur Herstellung der ehemaligen offenen Bereiche vordringlicher. Verzichtet wird in der Zielstellung auf die komplette Herstellung der ehemaligen feingliedrigen Topografie. Die räumliche Freistellung, besonders der Auen, wird hier prioritär gegenüber einer Freilegung der aufgefüllten Bereiche gesehen.

Zusammenfassend weist der Gutachter darauf hin, dass trotz der vorliegenden gartendenkmalpflegerischen Zielstellung eine umfassende Aufarbeitung der Geschichte, und zwar sowohl der baulichen, landschaftsplanerischen als auch der städtebaulichen, noch unvollständig ist. Der Denkmalwert der Freianlagen ist in Bezug zur künstlerischen Bedeutung noch nicht umfassend beantwortet. Die historische Bedeutung und die Entwicklungsphasen sind noch nicht erschlossen. Selbst die Zuordnung und Ermittlung der bauzeitlichen Bestände ist noch sehr lückenhaft und keinesfalls für das gesamte Gelände erfolgt. Diese Aufgabe ist bei einer abschnittsweisen Entwicklung des Geländes nachzuführen, wobei die denkmalpflegerische Zielstellung als ein Masterplan den Gesamtzusammenhalt der einzelnen Bauabschnitte sichert.

2.5.3 Verkehrskonzept für das Olympische Dorf

Vom Büro PST GmbH wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung für das Gesamtgebiet[1] durchgeführt (Okt. 2016).

[1] auf der Grundlage des Planungsstands im September 2016

Die Erschließung des Gesamtgebiets Olympisches Dorf soll über die Straße Zum Olympischen Dorf und untergeordnet über die Rosa-Luxemburg-Allee erfolgen. Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur empfehlen die Gutachter die Sammelstraßen als Zone 30 auszuweisen. Die Wohnstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und verkehrsberuhigt sein.

Im Plangebiet des B-Plans Nr. E 36A wird die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ gesichert. Die Anschlussstellen Richtung Rosa-Luxemburg-Allee sowie an die weiteren Bauabschnitte sind im Plangebiet gesichert, werden jedoch erst mit Entwicklung der weiteren Bauabschnitte benötigt und realisiert.

Abbildung 4: Angrenzendes Straßennetz mit integriertem Entwicklungsplan Gelb: Sammelstraßen, Rot: Mischverkehrsflächen (Stand Stb. Konzept August 2016)

Die innere Erschließung soll zu großen Teilen über Mischverkehrsflächen für Kfz, Radfahrer und Fußgänger erfolgen. Diese Mischverkehrsflächen sollen über zwei Sammelstraßen an das örtliche Verkehrsnetz anbinden. Die Erschließungsstraßen (E1.1, E1.2, E1.3, E6, s. Abbildung 5) sollen neben dem privaten PKW-Verkehr auch durch den ÖPNV genutzt werden.

- Mindestfahrbahnbreite in der Tempo-30-Zone mit Busverkehr ist 6,50 m (Begegnungsverkehr Bus/LKW) (E1.1 / *B-Plan Planstraße A.1*)
- Mindestbreite der Mischverkehrsflächen ist 6,00 m (M1.1 / *B-Plan Planstraße B.1*)
- für die Straße W3 ist eine Mindestbreite von 4,50 m vorgesehen (nur Busverkehr)

Abbildung 5: Straßenkennzeichnung der inneren Erschließung (PST)

Es wurden Verkehrszählungen in der Rosa-Luxemburg-Allee und in der Straße „Zum Olympischen Dorf“/ Hauptstraße in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden durchgeführt. Im Ergebnis kann konstatiert werden, dass beide Knotenpunkte bzw. Erschließungsstraßen über ausreichende Kapazitäten für den An- und Abfahrtsverkehr verfügen.

Verkehrsprognose

Die Verkehrsprognose vom September 2016 wie auch die Erschließungskonzeption wurden für das Gesamtgebiet Olympisches Dorf (Stand Städtebauliches Konzept August 2016) durchgeführt. Das Städtebauliche Konzept wurde in mehreren Schritten weiterentwickelt und in der Gemeindevertretung am 29.11.2016 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Grundsätzlich ist die mit der Untersuchung von September 2016 getroffene gutachterliche Einschätzung zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gesamtgebiets für den 1. Bauabschnitt, den Bebauungsplan Nr. E 36A weiter zu verwenden.

Der Ermittlung der aus dem Untersuchungsgebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastung wurden folgende berechnungsrelevanten städtebaulichen Kennwerte zugrunde gelegt:

- Geplante Nutzung (Neubau): 682 Wohneinheiten über Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser
- Geplante Nutzung (Bestandbebauung): 575 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau

Auf der Grundlage dieser geplanten Wohnbebauung, wurden über die Anzahl der Wohneinheiten die zu erwartenden Verkehrszahlen ermittelt. Die Berechnung ist in der Anlage 1.1 der VTU dargestellt.

Im Ergebnis wird für das gesamte Olympische Dorf ein Ziel- und Quellverkehr von 4.074 Kfz/24h generiert. Entsprechend der ermittelten Spitzenstunde zwischen 16:00-17:00 Uhr, gemäß spezifischen Tagesganglinie, ermittelt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 420 Kfz/h.

Der größere Teil des Prognoseaufkommens wird dabei über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ in Richtung Berlin abgewickelt. Eine zweite Anbindung des Olympischen Dorfs ist über die Rosa-Luxemburg-Allee geplant. Die hier vorgesehene Einmündung ist insgesamt leistungsfähig und führt zu keinen Beeinträchtigungen auf der Rosa-Luxemburg-Allee. Die größte Belastung des angrenzenden Verkehrsnetzes erfolgt über die westliche Zufahrt an der Hauptstraße. Die Verkehrserhöhung wird von derzeit 42 Kfz/h auf ca. 370 Kfz/h (bei 10%-Ansatz) in der Straße „Zum Olympischen Dorf“ prognostiziert. In den weiteren Planungsphasen sind die Mindestanforderungen der Fahrbreite und der Kurvenradien zu beachten.

Die gewählten Straßenverläufe des städtebaulichen Entwicklungskonzepts stellen eine sichere Verkehrsführung mit hoher Verkehrsqualität dar, welche entsprechend der geplanten Nutzungsansprüche ausgelegt ist.

Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B5 (Untersuchung PST Dez. 2016)

Der Knotenpunkt B5, zum einen die nichtsignalisierte nördliche Abfahrt B5 als auch der signalisierte südliche Zufahrt B5/Zum Erlebnisdorf, muss sowohl die Belastungen für die Erschließung des Olympischen Dorfes, als auch für weitere Entwicklungen der Gemeinde Wustermark gewährleisten. Daher ist für den

Nachweis der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt sowohl für die Heidesiedlung, als auch für die Entwicklung des Olympischen Dorfes (erster Bauabschnitt) eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt worden.

Zusätzlich wurde das Verkehrsaufkommen des Erlebnisdorfes unter Berücksichtigung der maximalen Stellplätze während der Neben- und Hochsaison unter der Woche (donnerstags) sowie an Samstagen zu den Prognosen addiert.

Insgesamt werden für die Heidesiedlung (2.920 Kfz/24h) und den ersten Bauabschnitt des Olympischen Dorfs (1.565 Kfz/24h) prognostiziert. Dieser Verkehr wird nur anteilig den Bestandsverkehr an der B5, AS Elstal Ost überlagern. Im Ergebnis wird ein Ziel- und Quellverkehr von 2.255 Kfz/24h (Heidesiedlung) plus 1.252 Kfz/24h (1. BA OlyDo), insgesamt 3.507 Kfz/24h an den Knotenpunkten der Hauptstraße (Einmündung) und der Straße zur Dobritzer Heide (LSA gesteuerte Kreuzung) mit unmittelbaren Anschluss an die B5, AS Elstal Ost prognostiziert. An den Knotenpunkten werden differenziert nach Wochentag und Wochenende folgende Verkehrsbelastungen in den maßgeblichen Spitzenstunden prognostiziert:

			zusätzl. prognostiziertes Quell- und Ziel-Verkehrsaufkommen aus den Bebaungsvorhaben			
			Einmündung Hauptstraße		LSA-Kreuzung Straße Dobritzer Heide	
			aus Heidesiedlung	aus 1. BA OlyDo	aus Heidesiedlung	aus 1. BA OlyDo
Wochentag	Frühspitze:	08:15 Uhr bis 09:15 Uhr	118 Kfz/h	65 Kfz/h	82 Kfz/h	46 Kfz/h
	Nachmittags-spitze	15:30 Uhr bis 16:30 Uhr	177 Kfz/h	97 Kfz/h	124 Kfz/h	68 Kfz/h
Wochenende	Frühspitze:	08:45 Uhr bis 09:45 Uhr	109 Kfz/h	59 Kfz/h	76 Kfz/h	41 Kfz/h
	Nachmittags-spitze	14:15 Uhr bis 15:15 Uhr	164 Kfz/h	89 Kfz/h	115 Kfz/h	62 Kfz/h

Quelle: Zusammenstellung aus Leistungsfähigkeitsuntersuchung, S.12

Im Ergebnis ist die Qualität des Verkehrsablaufes nur am signalisierten Teil des Knotenpunktes Hauptstraße - Zur Döberitzer Heide / Zu- und Abfahrt B5 (Süd) - Zum Erlebnisdorf in der Nachmittagsspitzenstunde schlechter als Stufe B (von A – sehr geringe Wartezeit gut bis F – viel Wartezeit) . Am Donnerstag wird in der Zufahrt Zum Erlebnisdorf an diesem Knotenpunkt die Stufe D und am Samstag die Stufe C erwartet.

Der nichtsignalisierte Knotenpunkt Hauptstraße/Zu- und Abfahrt B5 (Nord) erreicht hinsichtlich der Qualität des Verkehrsablaufs am Donnerstag und am Samstag in der Frühspitzenstunde die Stufe A. In der Nachmittagsspitzenstunde ist am Donnerstag und am Samstag in der Zu- und Abfahrt B5 (Süd)
die Qualitätsstufe B zu verzeichnen.

Bei beiden Knotenpunkten kann unter dem Ansatz der prognostizierten Verkehrsmengen eine ausreichende Leitungsfähigkeit angenommen werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen weist in seiner Stellungnahme vom 18.04.2017 darauf hin, dass für den Knoten Hauptstraße/Zu- und Abfahrt B 5 – Nord (Verbindungsarm der B 5) eine zweistreifige Zufahrt zwar vorhanden ist, allerdings aus Gründen der Verkehrssicherheit als ungünstig angesehen wird (Sichtbehinderung durch das Aufstellen von zwei Kraftfahrzeugen nebeneinander).
Falls der Knoten Hauptstraße/Zu- und Abfahrt B 5 – Nord aus Gründen der Verkehrssicherheit auch signalisiert werden muss, sind die dann anfallenden Kosten von den beteiligten Baulastträgern nach dem Verhältnis der Fahrbahnbreiten aufzuteilen.

3. Planinhalt

3.1 Intention des Plans

3.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Planungsüberlegungen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, basieren auf dem Integrierten Entwicklungskonzept (IQEK) und dem daraus weiterentwickelten städtebaulichen Konzept. Wesentliche Änderung gegenüber dem IQEK ist für den ersten Bauabschnitt der Verzicht auf das Holzschnitzelheizkraftwerk.

3.1.2 Städtebauliches Konzept Olympisches Dorf (Nov. 2016) und Weiterentwicklung

Das am 29.11.2016 in der Gemeindevertretung Wustermark für das Plangebiet bestätigte städtebauliche Konzept wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist das städtebauliche Konzept vom 12.12.2016. Die Grundzüge des durch die Gemeindevertretung beschlossenen Konzeptes wurden nicht verändert. Sowohl die Untere Denkmalbehörde des Landkreises als auch die Obere Denkmalschutzbehörde des Landes haben hinsichtlich der Grundzüge der Planung, insbesondere in Bezug auf die Baukörper und der Lage der Verkehrsflächen, ihr denkmalrechtliches Einvernehmen erteilt.

Das derzeitige Nutzungskonzept sieht eine Wiedernutzung des Speisehauses der Nationen vor. Für das Heizhaus wird davon ausgegangen, dass es wenn überhaupt nur teilweise zu halten ist. Dieser Bereich entspricht im Bebauungsplan dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Hier sind ca. 117 WE und ca. 145 Stellplätze, zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Wohnbebauung westlich des Speisehauses wird sich bezüglich der Ausrichtung sehr am geschichtlichen Vorbild orientieren (WA 2). Geplant sind dreigeschossige Mehrfamilien- und Reihenhäuser, deren oberstes Geschoss als Walmdach ausgebildet werden soll. Diese werden giebelständisch zur Ringstraße angeordnet. Jede Hausgruppe soll eine durchgehende Fußbodenplatte erhalten, die Gebäude sollen sich in die natürliche Geländeform einfügen. Im Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung (Radelandberg Nord) sollen bestehende Gehölzstrukturen erhalten und qualifiziert werden. Geplant sind rund 151 Wohneinheiten und 206 Stellplätze, die überwiegend entlang der Ringstraße als

Querparker angeordnet sind.

Westlich des ehemaligen Heizhauses ist eine trapezförmige Grünfläche mit einem Spielplatz in der historischen Mittelachse der Gesamtanlage vorgesehen, welche nach Westen eine Gründurchwegung anschließt. Diese dient der fußläufigen Erreichbarkeit und Verbindung durch das benachbarte Wohngebiet zum Ortszentrum in Elstal.

Im Entrée zum Olympischen Dorf außerhalb des Denkmalbereichs ist eine dreigeschossige Bebauung und ein Staffelgeschoss entlang der Verlängerung der Straße zum Olympischen Dorf geplant (WA 3). Mit den Stadtvillen soll eine prägende Eingangssituation geschaffen werden. Die Blickachse bei der Zufahrt zum Olympischen Dorf soll frei von einer Bebauung bleiben. Nach Süden zur Bundesstraße B 5 hin sieht das städtebauliche Konzept auch Stadthäuser vor. Denkbar ist jedoch auch eine Zeilenbebauung in offener Bauweise, die gleichzeitig als städtebaulicher Schallschutz dient. In diesem Teilbereich sind ca. 132 WE und 134 Stellplätze, zum Teil in Tiefgaragen vorgesehen.

Südlich des benachbarten Wasserwerkes ist eine Stellplatzanlage mit ca. 64 Stellplätzen vorgesehen. Hier und auch in verschiedenen Bereichen der Straßen sollen öffentliche Stellplätze untergebracht werden. Insgesamt werden im städtebaulichen Konzept ca. 63 öffentliche Stellplätze dargestellt.

Die Zahl der Wohneinheiten und Stellplätze entsprechen dem Stand der aus der städtebaulichen Konzeption entstandenen planerischen Überlegungen. In der Umsetzung der Planung sind Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten möglich, allerdings nicht in einem Umfang der so beträchtlich wäre, dass die im Rahmen des Bebauungsplans untersuchten Auswirkungen nennenswert beeinflusst werden würden.

Der Projektentwickler Terraplan hat für das Gebiet WA 2 Anfang 2017 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Das städtebauliche Konzept wurde durch die teilnehmenden Büros weiterentwickelt. Die Ergebnisse wurden in der Gemeindevertretung vorgestellt.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Stand 12.12.2016)

3.1.3 Generelle Planungsziele

Im Bebauungsplanverfahren ist neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Erschließung zu sichern. Für die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, dabei wurde auch die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft geprüft bzw. die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

Generelle Planungsziele sind:

- Entwicklung eines am historischen Vorbild orientierten neuen Quartiers;
- Festsetzung von Wohnbauflächen unterschiedlichen Charakters;
- Erhaltung des Denkmals sowohl hinsichtlich des Gebäudebestandes als auch hinsichtlich der gestalteten Landschaft und der Topografie;
- Festsetzung eines Regelungskorsetts, das sich an das historische Vorbild anlehnt aber auch Neuinterpretationen zulässt;
- Wiedernutzbarmachung einer Konversionsfläche;
- Ordnungsgemäßer Umgang mit dem Bodendenkmal;
- Sicherstellung der Verkehrserschließung;
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft;
- Sicherung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

3.1.4 Denkmalschutz

Sowohl beim städtebaulichen Konzept als auch bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes hat der Denkmalschutz einen hohen Stellenwert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. E 36 haben die obere und die untere Denkmalschutzbehörden in ihren Stellungnahmen die generellen denkmalpflegerischen Ziele für den Bebauungsplan sowie Ziele für den ersten Bauabschnitt formuliert:

Generelle Ziele:

- Planungsrechtliche Sicherung des baulichen Denkmalbestandes und einer denkmalgerechten Nutzungsoption durch geeignete Festsetzungen: auf Bebauungsplanebene kommen hier insbesondere „enge“ Baukörperfestsetzungen in Betracht
- Festlegung der Art der Nutzung für den Denkmalbestand, durch die eine denkmalgerechte Nutzung (Vereinbarkeit mit Erhaltungsgebot) für die denkmalgeschützten Gebäude auf Dauer (realistische Nutzungsoptionen) ermöglicht wird
- Auch für Neubebauungen ist mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung, die auch die Topografie des Geländes berücksichtigen, eine hinreichend genaue Festlegung der denkmalverträglichen Entwicklung zu gewährleisten. D.h. spätere Konflikte auf Grund von „großzügigen“ Festsetzungen des B-Planes und „engen“ denkmalpflegerischen Maßgaben sollten vermieden werden. Ferner sind denkmalkompatible Nutzungsarten festzulegen

- möglichst detaillierte Festlegungen zu Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Garagen an Wohn- und anderen Gebäuden)
- geeignete Festsetzung für Grünflächen auf der Grundlage von gartendenkmalpflegerischen Zielstellungen, auch ggf. Festsetzungen zu Pflanzungen u.ä. und Klärung, ob bzw. wo öffentliche und/oder private Grünflächen festzulegen sind
- Genaue Festlegungen von Verkehrsflächen
- Die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Neubauten auf der Grundlage von mit den Denkmalbehörden abgestimmten detaillierteren Gestaltungsmaßgaben für Baukörper
- Prüfung der Vereinbarkeit der städtebaulichen Ziele mit denkmalpflegerischen Maßgaben im Umweltbericht.

Ziele für den ersten Bauabschnitt
Der Teil des Denkmals „Olympisches Dorf“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist geprägt von der Masse der überwiegend nur noch in ihren Grundplatten erhaltenen Sportlerunterkünfte. Sie erstrecken sich giebelständig unmittelbar westlich und östlich der hier bogenförmig verlaufenden Durchwegung der Dorfanlage. Dieser Teil der städtebaulichen Figur als eine Konstituante der Dorfanlage insgesamt, ist in ihrer Grundaussage zu bewahren.

Der Abbruch der Fundamente ist nur nach einer Dokumentation und zuvoriger Klärung der Neubebauung möglich. Eine Grundplatte ist in situ zu belassen (auch außerhalb des 1. BAs positionierbar), zu konservieren und einzuhausen.

Eine Zweigeschossigkeit (d. h. zwei Geschosse plus Dachgeschoss) für die neue Wohnbebauung ist möglich. Sie hat sich den Bestandsbauten unterzuordnen, z. B. in: Traufhöhen, Firsthöhen, Farbigkeiten. Die Zweigeschossigkeit (d. h. zwei Geschosse plus Dachgeschoss) bedeutet auch andere Abstandsflächen, Wege und Straßenbreiten sowie mehr Belichtungen. Die Dachformen müssen nicht „klassisch“ sein.

Das Speisehaus der Nationen ist auf der Grundlage erst noch vorzulegender Bestandsuntersuchungen denkmalgerecht zu sanieren und nach zu nutzen. Eingriffe, Umbauten, Ergänzungen etc. können nur auf dieser Grundlage denkmalrechtlich genehmigt werden.

3.1.5 Schalltechnische Untersuchung

Das ALB Akustiklabor Berlin hat die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung im Gesamtgebiet Olympisches Dorf und das Plangebiet des B-Plans Nr. E 36A untersucht (Schalltechnische Untersuchung vom 13.01.2017). Für die im Umfeld bestehenden und im Plangebiet selbst vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen wurden ausführliche Berechnungen zum Verkehrslärm auf der Grundlage von Verkehrswerten für die Bundesstraße 5 sowie für die zukünftige Entwicklung im Olympischen Dorf (Planstraßen) durchgeführt.

Grundlagen für die durchgeführten Berechnungen bildeten:

- die außerhalb des Gesamtgebiets Olympisches Dorf vorhandene Bebauung (Prognosenullfall ohne Lärmschutz)
- die außerhalb und innerhalb des Gesamtgebiets vorhandene Bebauung mit einer Lärmschutzwand von 4,5 m Höhe (Prognosenullfall mit Lärmschutz) und
- die außerhalb und innerhalb des Gesamtgebiets vorhandene Bebauung mit einer Lärmschutzwand von 4,5 m Höhe sowie die geplante Bebauung gemäß des städtebaulichen Entwurfs im Bebauungsplan Nr. E 36A **(Prognoseplanfall mit Lärmschutz).**

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse vom **Prognoseplanfall mit Lärmschutz** lassen sich für den Bebauungsplan Nr. E 36A die im Folgenden dargestellten Schlussfolgerungen ableiten:

- Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets **nicht überschritten.**
- Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) werden im Prognoseplanfall **in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis 3.4 tags und nachts fast an allen Fassaden überschritten**. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und 2.4 werden die SOW tags und nachts an den südlichsten zwei Häuserzeilen (Mehrfamilienhäuser) geringfügig überschritten.
- An allen geplanten Gebäuden im Plangebiet (Stadtvillen, Reihenhäuser) sowie am Bestandsgebäude dem Speisehaus der Nationen und auf den Freiflächen wird **der Schwellenwert von 62 dB(A) tags für Außenwohnbereiche unterschritten**.

Auf Grundlage der Untersuchung vom 13.01.2017 sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. E 36A Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich. Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnungsbau wäre das Vorhandensein einer mindestens 4,50 m hohen Lärmschutzwand entlang der B 5.

Ergänzende Schalltechnische Untersuchung

Im Nachgang der schalltechnischen Untersuchung vom 13.01.2017 wurde gefordert eine verkürzte Lärmschutzwand für den Bebauungsplan Nr. E 36 A zu prüfen (Ergänzende Schalltechnische Untersuchung vom 16.10.2017). Bedingungen wie 10 m Abstand vom Fahrbahnrand sowie ein Beginn der Lärmschutzwand ab der Grundstücksgrenze bei km 2+808 wurden dabei berücksichtigt. Die schalltechnischen Berechnungsergebnisse mit der verkürzten Lärmschutzwand zeigen Erhöhungen der Beurteilungspegel an einigen Fassaden. Daher ist eine 5,00 bis 5,50 m hohe Lärmschutzwand entlang der B 5 Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnungsbau sowie weiterhin entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zum Schutz vor Lärm. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beurteilungspegel an den Fassaden, die am nächsten zur B 5 liegen wieder reduzieren, wenn westlich des Allgemeinen Wohngebiets Gebäude des

entstehenden Gewerbegebiets abschirmend wirken. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass östlich der geplanten Lärmschutzwand für den 1. Bauabschnitt, die Lärmschutzwand für den 2. Bauabschnitt verlängert wird.
(siehe Kapitel 3.3.3 Begründung einzelner Festsetzungen).

3.2 Umweltbericht

Siehe auch Teil B des Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines Wohngebiete im ersten Bauabschnitt geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 9,42 ha. Im Plangebiet werden Wohnbauflächen sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Zudem werden Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die grünordnerischen und umweltschützenden Belange angemessen zu berücksichtigen. Weiterhin werden zusätzliche textliche Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und zur Begrünung des Plangebietes getroffen.

Für die Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass ca. 30-40% der Baugebietsflächen durch Hauptanlagen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zu Errichtung von Nebenanlagen sowie für Tiefgaragen, die der Hauptanlage zugeordnet werden, werden Überschreitungen zugelassen.
Die verbleibenden Flächen mit einem Anteil zwischen 20-40 % werden mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrünt. Durch entsprechende Grünfestsetzungen wird dafür gesorgt, dass in den Wohngebieten eine Mindestbegrünung erfolgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen soll in den Wohngebieten und auf den Verkehrsflächen das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet und die Funktionen des Naturhaushalts gestärkt werden. Zusätzlich wird dadurch eine Rahmenbegrünung geschaffen, die das Baugebiet nach Außen hin abschirmt und in die Landschaft einbindet.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die geplante Bebauung wird eine maximale Neuversiegelung von 2,25 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung von Boden kann nicht durch Entsiegelungen in nennenswertem Umfang an anderer Stelle ausgeglichen werden. Sie wird daher neben der Entsiegelung von 591 m^2 im Bereich der Grünfläche G 5 durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf Waldersatzflächen von 3,7 ha außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Mit der damit verbundenen Aufwertung von Bodenfunktionen wird der Ausgleich für das Schutzgutes Boden vollständig herbeigeführt. Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen

der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen sowie Pkw-Stellplätzen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Baugrundstücken versickert werden. In Verbindung mit der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Pkw-Stellplätzen wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers gemindert. Dadurch wird sichergestellt, dass der örtliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Nutzung zu erwarten. Weiterhin werden vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von im Sommer möglicherweise auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen. Der Teilerhalt von Waldflächen, die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Anpflanzung von Schatten werfenden Bäumen tragen dazu bei, nachteilige sommerliche Aufheizungseffekte kleinräumig zu mindern und auszugleichen. Durch diese Maßnahmen werden auch ggf. auftretende bioklimatische Beeinträchtigungen für den Menschen verringert. Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem Stand der Technik auszugehen, wodurch keine relevanten Luftverunreinigungen auftreten werden. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft.

Mit Umsetzung der Planung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope) ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von rund 6,99 ha für Wohnbauflächen und für die Verkehrsflächen verbunden. Die Verluste bestehen weit überwiegend aus Gehölz- und Vorwaldbeständen sowie aus Ruderalfluren. Besonders geschützte und erhaltenswerte Kleinstrukturen wie ein Trockenrasenbereich gehen vollständig verloren. Im Gebiet geht Wald im Umfang von 3,7 ha verloren. Die Vegetationsflächenverluste werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Hierzu tragen vor allem die Anpflanzungen von Gehölzen, Laubbäumen und Wald bei.
Für die geschützten Alleebäume vor dem Speisehaus wurde vorsorglich ein Ausnahmeantrag für die Fällung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und im August 2017 bewilligt). Ziel der Freiraum- und Hochbauplanung ist es jedoch nach wie vor, so viele Bäume wie möglich zu erhalten. Gebäudetechnische Anforderungen, die im Detail noch nicht absehbar sind, können aber gegebenenfalls Fällungen erforderlich werden lassen.

Die Lebensraum- und Niststättenverluste von Tieren werden ebenfalls durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Durch die vorgenannten Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen werden die Lebensraumstruk-

turen für die Tierwelt innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs mit aufgewertet. Zudem werden zum Ausgleich von einzelnen Nistplatzverlusten Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den neuen Gebäuden sowie in verbleibenden Gehölz- und Waldbeständen angebracht. Zudem wurden soweit erforderlich Anträge auf Ausnahmegenehmigungen gestellt und mit Schreiben vom 22. August 2017 der UNB mit Auflagen bewilligt.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wurde ein Ersatzlebensraum in der Döberitzer Heide hergestellt, der geeignet ist, bis zu 500 Tiere aufzunehmen. Ab April erfolgte das Absammeln der Tiere im Plangebiet und die Umsetzung in die hergestellten Flächen in der Döberitzer Heide. Hierzu wurde ein Antrag auf die Genehmigung zur Absammlung sowie eine Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt und bewilligt.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen. Das neue Ortsbild im geplanten Baubereich wird von Wohnbauflächen geprägt. Durch die Anlehnung an die denkmalpflegerisch wertvollen Baustrukturen, den Erhalt des Speisehauses der Nationen, die Sicherung des Heizhauses sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen ebenfalls in Anlehnung an gartendenkmalpflegerische Zielvorgaben können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter vermieden werden. Durch Festsetzung von Geschossflächenzahlen bzw. der Oberkanten der geplanten Gebäude werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt, wodurch die Höhenwirkung der Gebäude dem Landschaftsraum angepasst wird. Durch die Festsetzung von Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Grasfluren wird das Gebiet gegliedert und in das landschaftlich geprägte Umfeld eingebunden. Entlang der Planstraße A.1 wird eine Allee aus Laubbäumen gepflanzt, die eine landschaftsgerechte Zufahrt zum Olympischen Dorf schafft.

Für das Schutzgut Mensch (Erholung) ist festzustellen, dass die Erholungsfunktion des Olympischen Dorfes insgesamt nicht beeinträchtigt wird, da die derzeitigen Erholungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt und mit der Schaffung neuer Grünflächen verbessert werden.

Weiterhin wird im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) durch die Festsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Baugebiete sichergestellt, dass die Immissionsschutzanforderungen für die schutzwürdigen Wohnnutzungen gewährleistet sind. Mit diesen Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit verhindert.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden mit Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung und der Anlehnung der Baustrukturen an noch ablesbare baulichen und gartendenkmalpflegerischen Strukturen keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.3 Inhalt des Bebauungsplans

3.3.1 Wesentlicher Planinhalt, Gliederung des Plangebiets

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fest.
Es gibt drei Allgemeine Wohngebiete:

- WA 1 Bestandsentwicklung Speisehaus und Heizhaus
- WA 2 mit den Teilbereichen WA 2.1 - 2.4
- WA 3 mit den Teilbereichen WA 3.1 - 3.4

Begründung:
Die Baugebiete sind auf Grund ihres unterschiedlichen Charakters differenziert festgesetzt. WA 1 umfasst die denkmalgeschützten Gebäude des Speisehauses und des Heizhauses, die saniert bzw. wieder hergestellt werden sollen.

WA 2 mit seinen Teilbereichen umfasst die beiden Ringbebauungen westlich des WA 1. Der „äußere“ Ring (WA 2.1, 2.2) ist im Übergang zur westlich angrenzenden Grünfläche lockerer bebaut und durch eine Durchwegung aufgeteilt. Der „innere“ Ring (WA 2.3, 2.4) ist enger bebaut und durch eine trapezförmige Grünfläche mit Spielplatz gegliedert. Die geplante Bebauung in WA 2 orientiert sich bezüglich der Ausrichtung und Rhythmik stark am historischen Vorbild, weicht aber von den noch vorhandenen originalen Bodenplatten und ursprünglichen Höhen ab. Die Rhythmik und Ausrichtung sowie das Erscheinungsbild werden durch erweiterte Baukörper, Baulinien, Dachform, Geschossigkeit und max. Höhen festgesetzt.

WA 3 bildet die Eingangssituation in das Olympische Dorf und unterscheidet sich deutlich vom Charakter der beiden anderen Allgemeinen Wohngebiete. WA 3 befindet sich größtenteils außerhalb des Denkmalschutzbereichs, daher orientiert sich die Bebauung hier nicht am historischen Vorbild. Dennoch sind auch hier Vorgaben zu Baugrenzen, Baulinien, Höhen und Dachformen gemacht, da es sich um eine städtebaulich wichtige Eingangssituation handelt und auf das benachbarte Denkmal Rücksicht genommen wird.

Mit einem relativ engen Festsetzungsgerüst bestehend aus erweiterten Baukörperfestsetzungen, Baulinien und Festsetzungen zur Gestaltung soll insbesondere der besonderen Situation des Ortes und den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes, der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Gestalt von Orts- und Landschaftsbild gem. § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

3.3.2 Flächenbilanz

Fläche	in ha	in %
Allgemeines Wohngebiet	6,05	64,2
GSt (Gemeinschaftsanlage für Stellplätze)	0,26	2,8
Private Grünflächen davon 1,07 ha SPE-Fläche	1,62	17,2
Straßenverkehrsfläche	0,80	8,5
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,69	7,3
Gesamt	**9,42**	**100,00**

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. E 36A

3.3.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzung (TF) konkretisiert.

1 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind
- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

zulässig.

Ausnahmsweise können
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke*

zugelassen werden.

Nicht zulässig sind
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Begründung:
Das Olympische Dorf, Teilbereich A, soll entsprechend der Gemeindebeschlüsse auf der Grundlage des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes und des städtebaulichen Konzeptes als Wohngebiet entwickelt werden. Die Revitalisie-

rung des Olympischen Dorfs als Wohnstandort ist mit dem Denkmalschutz vereinbar und dient der steigenden Wohnraumnachfrage in der Gemeinde und im Berliner Stadtumland.

Das Olympische Dorf soll ein Allgemeines Wohngebiet werden, in dem auch gebietsbezogene Versorgungsfunktionen u.a. angesiedelt werden können. Die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes ist nicht erwünscht. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden den Charakter des Gebietes und die hohen gestalterischen Anforderungen an Städtebau und Freiraum stören und werden deshalb generell ausgeschlossen. Aus diesen Gründen sollen auch die in Allgemeinen Wohngebieten sonst allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes wird gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)/Vollgeschosse

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung für die drei Wohngebiete unterschiedlich festgesetzt.

In WA 1 (Speisehaus, Heizhaus) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von GFZ 1,0 zulässig.

Für das Heizhaus wird zusätzlich die maximale Höhe mit einer Oberkante OK 61,0 m ü. NHN sowie eine Dachneigung von 30 - 40° festgesetzt.

Begründung:
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am denkmalgeschützten Bestand. Das Speisehaus ist das Zentrum des Plangebiets und soll entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes wieder hergestellt werden. Die Festsetzung einer maximalen baulichen Höhe ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Ob das Heizhaus erhalten werden kann, ist derzeit noch nicht gesichert. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist an seiner Stelle die Errichtung eines neuen Gebäudes möglich. Das Heizhaus bildet einen aufsteigenden Übergang im Gelände vom Speisehaus zur angrenzenden Ringbebauung. Seine maximale bauliche Höhe wird durch die Festsetzung der Oberkante von 61,00 m ü. NHN begrenzt. Das Gebäude begrenzt die trapezförmige Grünfläche und nimmt die Dachneigung der Gebäude in WA 2 auf. Zu berücksichtigen ist angesichts des Geländeversprungs auch, dass in den Hang hinein gebaute Geschosse eine bauliche Nutzung erfahren können.

In WA 2 mit den Teilbereichen WA 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 wird in der Planzeichnung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32 festgesetzt. Die

Zahl der Vollgeschosse wird zwingend mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Das oberste Geschoss ist mit einer Dachneigung von 30 - 40° auszubilden.

Begründung:
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachausbildung festgesetzt.
Mit der festgesetzten GRZ von 0,32 können die städtebaulichen Zielvorstellungen auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts für diesen Bereich realisiert werden, ohne die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 auszuschöpfen. Dies entspricht dem generellen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das gesamte WA 2 beträgt rein rechnerisch 0,96. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO, die für Wohngebiete eine maximale GFZ von1,2 zulassen, werden damit eingehalten.

Auf die Grundfläche werden die Hauptanlagen angerechnet. Dazu gehören das Hauptgebäude und beispielsweise Balkone und Terrassen, die an das Hauptgebäude herangebaut sind. Die Grundfläche kann durch Nebenanlagen überschritten werden (siehe Festsetzung Nr. 4).

Die abschließende Beurteilung der anzurechnenden Flächen obliegt der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

Mit der Festsetzung von zwingend drei Vollgeschossen wird das Maß der baulichen Nutzung weiter bestimmt. Durch die Festsetzung einer Dachneigung und einer Traufhöhe wird die Ausnutzung der Geschossfläche auf das ca. 2,7fache beschränkt. Die historische Bebauung (Sportlerunterkünfte) des WA 2 umfasste ein Vollgeschoss mit aufgesetztem Walmdach. Mit der zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll gesichert werden, dass die Geschossigkeit in WA 2 insgesamt gleich ist.

Die ursprüngliche Anlage wird aufgenommen und neu interpretiert. Mit dem Städtebau werden einerseits aktuelle Anforderungen an Wohngebiete und geeignete Grundrisse ermöglicht und andererseits der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen, die aufgrund der hohen Entwicklungskosten im ersten Bauabschnitt, eine Verdichtung erfordert. Die Neuinterpretation wurde mit der Oberen und Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und bestätigt.

In WA 3 mit den Teilbereichen WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 wird in der Planzeichnung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,00 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mit Ausnahme von WA 3.4 mindestens drei und höchstens vier Geschosse. In WA 3.4 ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei begrenzt.

Die zeichnerische Festsetzung wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt:

2 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3. ist das vierte Vollgeschoss nur zulässig, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. Straßenseitig muss der Rücksprung im Staffelgeschoss mindestens 1,50 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

3 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.4 darf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. Straßenseitig muss der Rücksprung im Staffelgeschoss mindestens 1,50 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

Begründung:
Die festgesetzte GRZ und GFZ lässt eine aufgelockerte Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzepts zu. Die Teilbereiche des WA 3 befinden sich größtenteils außerhalb des Denkmalschutzbereichs Olympisches Dorf. Daher kann die Zahl der zulässigen Vollgeschosse höher als im Denkmalschutzbereich sein. Mit Ausnahme von WA 3.4 sind mindestens drei höchstens jedoch vier Geschosse zu errichten, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss und von der Straße zurückversetzt errichtet werden soll.

Der Eingangsbereich des Olympischen Dorfs unterliegt nicht denkmalpflegerischen Restriktionen. Es soll jedoch eine städtische Eingangssituation geschaffen werden. WA 3 bildet den Übergang zu den späteren Teilbereichen im Olympischen Dorf mit höherem Geschosswohnungsbau. Die städtebauliche Gesamterscheinung im Eingangsbereich (Planstraße A.1) soll jedoch nicht erdrückend wirken, daher sind die Staffelgeschosse von der Straße abgerückt auszubilden. Der Rücksprung muss mindestens 1,50 m betragen um straßenseitig das Erscheinungsbild einer dreigeschossigen Bebauung zu erreichen.

In WA 3.4 soll die Option zu Errichtung einer Kindertagesstätte gefördert werden. Deshalb wird im Hinblick auf die erforderliche Flexibilität auf die Festsetzung eines Mindestmaßes verzichtet. So kann beispielsweise auch ein zweigeschossiger Baukörper entstehen. Städtebaulich ist dies in dieser Randlage vertretbar.

4 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:
- *In WA 1 bis zu GRZ 0,8*
- *In WA 2.1,WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4. bis zu GRZ 0,6*
- *In WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4. bis zu GRZ 0,6*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung
In den Allgemeinen Wohngebieten können die festgesetzten Grundflächenzahlen durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um die genannten Maßzahlen überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können abweichende Bestimmungen von § 19 Abs. 4 Satz 2 im Bebauungsplan getroffen werden.

Die im Plangebiet anzuwendende Stellplatzsatzung der Gemeinde verlangt bis 80 m² Nutzfläche je einen Stellplatz und ab 80 m² Nutzfläche je zwei Stellplätze. Um den gewünschten Städtebau realisieren zu können und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie andere Anlagen wie Treppen, Müllaufstellflächen, Fahrradstellplätze, die der Funktionalität der Wohngebiete dienen, einrichten zu können, ist die Überschreitung erforderlich.

In WA 2 und WA 3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dies ermöglicht die Unterbringung von o.g. erforderlichen Anlagen und Stellplätzen, um die Funktionalität des Gebiets zu gewährleisten.

WA 1 ist auf Grund der vorhandenen Bebauung bereits stark versiegelt. Für die innere Erschließung und Nutzbarmachung des Grundstücks für die zukünftigen Nutzungen ist weiterhin eine entsprechende Überbauung bzw. Unterbauung mit den genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich. Aufgrund der besonderen Situation im denkmalgeschützten Bereich ist diese Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen erforderlich, eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erwarten.

5 - Die Grundflächenzahl kann durch Tiefgaragen, die als Hauptanlage eingeordnet werden, in WA 1 bis zu 0,8 und in WA 3 bis zu 0,6 überschritten werden. Ausnahmsweise können die Baugrenzen in WA 3 durch Tiefgaragen um bis zu 15,00 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Begründung
Die Festsetzung sichert, dass auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in WA 3 Tiefgaragen zulässig sind, wenn diese der Hauptanlage zugeordnet werden. Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung müssen ausreichend Stellplätze gesichert sein. Stellplätze und Tiefgaragen werden nach § 12 BauNVO als eigenständige Anlagenkategorie „Stellplätze und Garagen“ eingeordnet. In der Brandenburger Praxis können Tiefgaragen je nach Ausführung als Hauptanlage oder Nebenanlage gewertet werden, was sich gegebenenfalls auf die Zulässigkeit auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Anrechnung auf die zulässige Grundfläche auswirkt. Im Sinne des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes soll die Anlage von Tiefgaragen befördert werden, dazu dient diese Festsetzung. Um für das geplante Wohngebiet eine angemessene und wirtschaftliche Tiefgarage zu ermöglichen, wird eine Überschrei-

tungsmöglichkeit der Baugrenzen bis zu 15 m zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass Tiefgaragen, die Bestandteil des Hauptgebäudes sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 zulässige Gesamtversiegelung wird damit nicht überschritten.

6 - Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Garagengeschosse nicht anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und 4 Nr. 1 BauNVO)

Begründung
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und Geschossigkeit sollen Garagengeschosse unberücksichtigt bleiben. Hiermit soll ein Anreiz geschaffen werden, den ruhenden Verkehr in Gebäuden unterzubringen. Dadurch kann eine optische Aufwertung der Freiflächen und eine Reduzierung von versiegelten Flächen erreicht werden.

Höhen

Zusätzlich zu den Festsetzungen von Vollgeschossen werden in WA 2 und WA 3 Gebäudehöhen festgesetzt.

Festsetzungen für WA 2

Zeichnerisch wird in WA 2 die Gebäudehöhe auf eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt und begrenzt in Verbindung mit der Festsetzung von Walmdächern mit einer Dachneigung von 30 - 40°das Maß der Nutzung. Die Traufhöhe wird durch die folgende textliche Festsetzung näher bestimmt.

7 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 gilt die festgesetzte Traufhöhe TH (Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand) gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Dieser ist über den gesamten Baukörper durchgehend mit gleicher Oberkantenhöhe zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Begründung:
Die festgesetzte maximale Traufhöhe begrenzt in Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung die Höhen der baulichen Anlagen in WA 2. Die Traufhöhe definiert sich als Schnittpunkt der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand. Die Traufhöhe von 6,50 m ermöglicht u. a. die Errichtung moderner Wohnungen mit 2,70 m Geschosshöhe sowie ein Dach mit Drempel. Die zulässige Traufhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen. Dieser ist durchgehend für das ganze Gebäude zu errichten.

Mit der Festlegung entsteht ein einheitliches und zugleich der jeweiligen Topografie des Grundstücks angepasstes städtebauliches Gesamtbild. Somit wird der Charakter der ursprünglichen Bebauung wiederbelebt und erlebbar gemacht und

es wird sichergestellt, dass eine Neubebauung sich stark an das historische Original anlehnt jedoch auch Neuinterpretationen zulässig sind.

Eine absolute Bezugshöhe ist in WA 2 technisch nicht festsetzbar. Das Geländeniveau steigt von Osten nach Westen um ca. 4,00 m. Auch der Geländeverlauf von Nord nach Süd ist bewegt, der höchste Punkt liegt etwa zwischen WA 2.1 und 2.2. Nach Norden und Süden fällt das Gelände unterschiedlich stark ab. Zudem sind die späteren Positionen der Gebäude innerhalb des Baukörpers noch nicht absehbar.
Des Weiteren befinden sich im Bereich der geplanten Baukörper historische Bodenplatten mit teilweiser Unterkellerung, die rückgebaut werden sollen. Eine Bezugshöhe anhand des vorhandenen Geländeniveaus ist daher nicht bestimmbar. Eine absolute Höhe über NHN würde dem Ansatz der Aufnahme des vorhandenen Geländeverlaufs widersprechen. Die Bezugnahme auf Höhenpunkte in der geplanten Straße ist ebenfalls nicht zweckdienlich, da die Baukörper östlich und westlich der Straße unterschiedliche Höhenniveaus haben werden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen auf einen Geländebezug verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte WA 2 von einem Vorhabenträger einheitlich und entsprechend der städtebaulichen Konzeption entwickelt wird. Des Weiteren obliegt der Denkmalbehörde die Prüfung aller zur errichtenden Gebäude, auch zu einem späteren Zeitpunkt.
Mit dem folgenden Hinweis soll dem Anspruch auf möglichst geringe Geländemodellierung als Grundlage für die Höhenfestsetzung genüge getan werden:

Hinweis:
Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel für WA 1 und WA 2 ist die Reaktivierung und Erlebbarmachung der historischen und noch vorhandenen Topografie. Daher kommt der Berücksichtigung des historischen Geländeverlaufs eine übergeordnete Bedeutung zu, der in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist. Eingriffe in das Gelände (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind daher auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Damit wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes, der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Das städtebauliche Konzept wurde im Vorfeld bereits mit den Denkmalbehörden abgestimmt, die Ziele der Denkmalpflege werden umgesetzt.

Das WA 2 ist für das Gesamtensemble Olympisches Dorf von herausragender Bedeutung, daher werden Dachformen, Hausformen und Höhen festgesetzt.
Festsetzungen für WA 3

In WA 3 sind Gebäude mit mindestens drei höchstens vier Vollgeschossen und eine maximale Oberkante der Gebäude von 14,00 m zeichnerisch festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung in WA 3 wird durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

8 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist die maximale Höhe der Gebäude (OK Gebäude) jeweils auf die Straßenhöhe im Straßenscheitel vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen. Ausnahmsweise kann die maximale Höhe überschritten werden durch Anlagen für regenerative Energien auf den Dachflächen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBauO)

Begründung:
Die maximale Oberkante begründet sich durch das Städtebauliche Konzept, die Festsetzung der Höhe sichert dessen Umsetzung bzw. Einhaltung. Es werden die Höhen aufgenommen, die auch in der Umgebung geplant sind (Heidesiedlung).

Die zeichnerisch festgesetzte Oberkante bezieht sich jeweils auf die Straßenhöhe im Straßenscheitel vor der Mitte des geplanten Gebäudes. Damit werden die festgesetzten Höhen ausreichend bestimmt.

Die Baufensterfestsetzungen lassen einen Spielraum in der Positionierung der geplanten Gebäude zu. Daher wird Bezug genommen auf die noch zu realisierende Straßen und es sind keine festen Höhenpunkte in den Baufenstern festgesetzt. Weiterhin fällt das Gelände nach Osten hin um mehr als 2,00 m ab. Die geplanten Gebäude sollen dem Geländeverlauf folgen und jeweils max. 14,00 m hoch sein. Von einer geringeren Höhe bzw. Geschossigkeit einzelner Gebäude wird auf Grund des Gesamtkonzepts nicht ausgegangen. Ausnahme bildet WA 3.4, in dem auch ein niedrigerer Baukörper, z. B. für eine Kita, möglich ist.

Der Geländeverlauf entlang der Planstraßen B.5, B.7 zu A.1 ist nicht so stark abfallend. Hier wird auf Grund der Einheitlichkeit die gleiche Systematik zur Bestimmung der Höhen angewandt.

In den Abbildungen ist der aktuelle Stand der Straßenplanung mit den voraussichtlichen Höhen ü. NHN des Straßenscheitels erkennbar und den geplanten Gebäuden (entsprechend Städtebaulichem Konzept). Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Höhen anhand der realisierten Straße zu überprüfen. Die Angaben hier dienen nur der Orientierung.

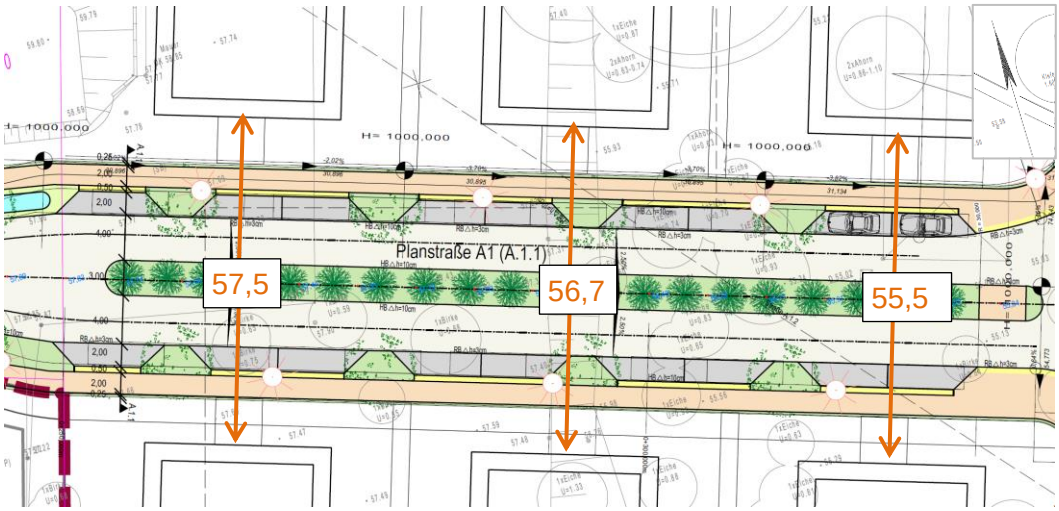

Abb.: Auszug aus der Straßenplanung Planstraße A.1, Arbeitsstand 20.09.2017

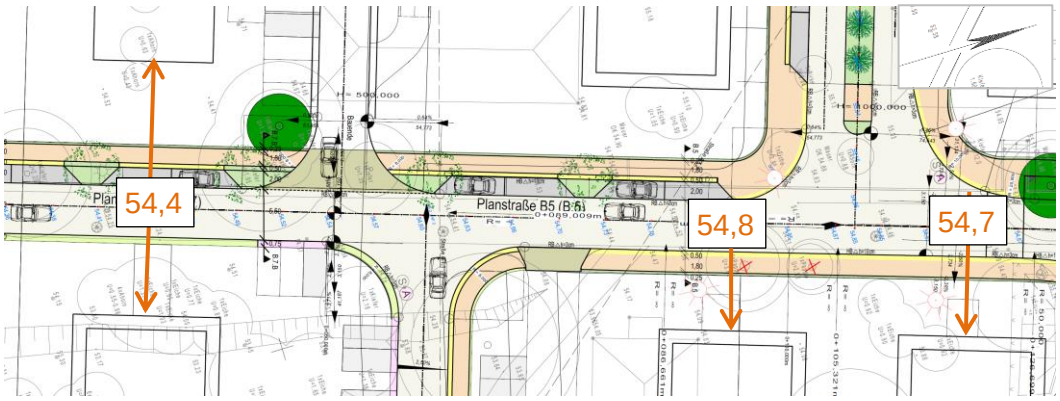

Abb.: Auszug aus der Straßenplanung Planstraßen A.1, B.5, B.7, Arbeitsstand 20.09.2017

In Ausnahmefällen können die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen für die Unterbringung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Anlagen für regenerative Energien auf Dächern aus Gründen des Klimaschutzes erwünscht. Daher kann die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen überschritten werden. Die Überschreitung ist ausnahmsweise zugelassen und soll die Einzelfallprüfung ermöglichen. Fragen zur Gestaltung und Sichtbarkeit sind wesentliche Prüfkriterien.

Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung

Es können im Einzelfall, abhängig von der konkreten Gebäudeplanung, nicht immer alle Höchstmaße des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung gleichzeitig ausgenutzt werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung von Gebäuden

Bauweise
In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (WA2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4) wird abweichende Bauweise, in WA 3.2 wird offene Bauweise festgesetzt.

Ergänzt wird die zeichnerische Festlegung durch eine textliche Festsetzung:

9 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Hausgruppen und Einzelhäuser.
Die Hauptgebäude innerhalb der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind in ihrer Grundrissform als rechteckiger Baukörper zu errichten. Die Schmalseiten der Hauptgebäude in den Baufeldern Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20 dürfen max. 13,00 m breit sein, die Schmalseiten der übrigen Hauptgebäude dürfen max. 12,00 m breit sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 87 Abs. 9 BbgBO)

Begründung:
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit seinen Teilbereichen sind in der abweichenden Bauweise Hausgruppen und Einzelhäuser festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung des Städtebaulichen Konzepts von Reihen- und Mehrfamilienhäusern in der historischen Kubatur und fördert die Erlebbarkeit der städtebaulichen Struktur des Olympischen Dorfs. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser sind nicht gewünscht.

Mit der Festsetzung der Grundrissform sowie der max. Länge der Schmalseite der Hauptgebäude werden die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Gebäudekörper aufgrund der Anlehnung an die historischen Vorbilder weiter präzisiert. Bei den äußeren Baukörpern, den nach städtebaulichem Konzept vorgesehenen Standorten für die Mehrfamilienhäuser, ist die maximal zulässige Breite der Schmalseite auf 13,00 m festgesetzt (Gebäude Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20). Hier sollen barrierefreie Grundrisse ermöglicht werden.

Die festgesetzte offene Bauweise in WA 3.2 ermöglicht die Errichtung von Baukörpern mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung ermöglicht die erforderliche Flexibilität in diesem Bereich für notwendige passive Schallschutzmaßnahmen und eine entsprechende Stellung der Gebäude ohne, dass eine zu lange „Riegelbebauung“ entsteht.

Überbaubare Grundstücksfläche

In WA 1 werden in der Planzeichnung die denkmalgeschützten Gebäude des Speisehauses und des Heizhauses als erweiterte Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung in WA 1 wird durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

10 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B am Heizhaus durch Terrassen um bis zu 2,00 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung:
Die Gebäudekubatur des denkmalgeschützten Speisehauses ist das Kernstück des Plangebiets und prägt den aktuellen wie auch die zukünftigen Bauabschnitte des Olympischen Dorfs. Das Gebäude soll saniert und ausgebaut werden, die Vorgaben des Denkmalschutzes eingehalten werden. Daher wird als Baugrenze die Außenhülle des Gebäudes mit einem Abstand von 0,5 m festgesetzt. Dies ermöglicht gegebenenfalls erforderliche Abweichungen z.B. für Dämmungen von der vorhandenen Gebäudeform in Abstimmung mit dem Denkmalschutz.

Das Heizhaus stellt den Übergang zu den höher gelegenen Wohngebieten WA 2.3 und 2.4 dar. Hier ergibt sich die Baugrenze aus der Außenhülle des Bestandsgebäudes mit 2,00 m Abstand zur Ost- und Westseite und mit 2,40 m Abstand zur Nord- und Südseite des Baufensters. Der Erhalt des Heizhauses ist nicht abschließend geklärt. Mit der erweiterten Baukörperfestsetzung und der Höhen- sowie Dachformfestsetzung (siehe Planzeichnung) wird gesichert, dass auch bei einem neuen Baukörper die historische Kubatur und somit das Gesamtensemble wieder hergestellt werden.

Der Baukörper des Heizhauses verbindet zwei Höhenlagen des Baugebiets. Im Übergang zur höhergelegenen Ebene angrenzend an WA 2 sollen tiefere Terrassen als an den anderen Gebäudeseiten ermöglicht werden.

11 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 kann ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen am Speisehaus durch hervortretende Bauteile bzw. untergeordnete Vorbauten zugelassen werden, wenn sie eine Breite von 5,00 m nicht überschreiten, insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vortreten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung:
Das Speisehaus ist mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung (Abstand 0,50 m zur äußeren Gebäudekante) in der Planzeichnung gesichert.

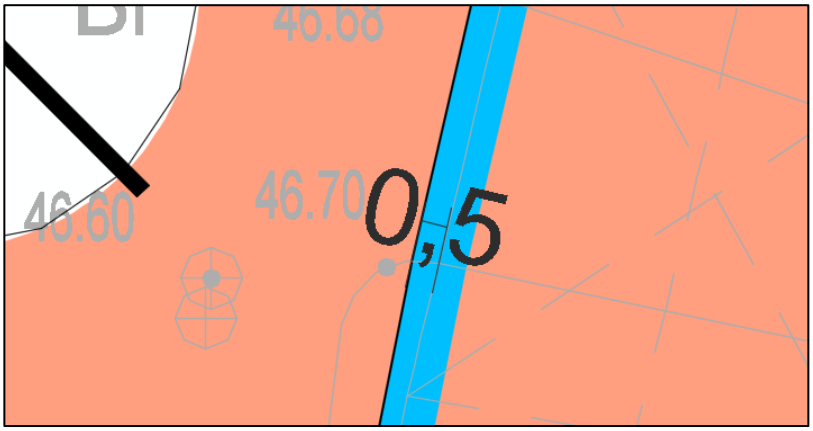

Abb.: Vergrößerung erweiterte Baukörperfestsetzung am Speisehaus

Planerische Zielstellung ist der Erhalt und die Reaktivierung des Speisehauses. Darüber hinaus sind auch die zugehörigen Anlagen wie z.B. Treppen und Mäuerchen, die zum bauzeitlichen Gesamtensemble des Speisehauses gehören, bzw. ggf. Balkone und Austritte im EG, wenn sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind, zulässig. Damit werden die bauliche Rekonstruktion des Speisehauses mit all seinen Bestandteilen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes gesichert sowie auch Spielräume im Rahmen des Denkmalschutzes offengelassen.

Dabei ist zu beachten, dass mit dieser Festsetzung allein die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ob dieser Ausnahme zugestimmt werden kann bzw. ob evtl. hervortretende Bauteile oder Vorbauten denkmalgerecht sind, entscheiden die zuständigen Behörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

WA 2
In WA 2 werden in der Planzeichnung Baugrenzen als erweiterte Baukörper mit straßenseitigen Baulinien festgesetzt.

Die zeichnerische Festsetzung in WA 2 wird durch folgende textliche Festsetzungen konkretisiert:

12 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch Terrassen, Balkone sowie untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Eingangstreppen um bis zu 1,50 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Begründung:
Die Festsetzung sichert die rhythmische und regelmäßige Anordnung der Baukörper, giebelständisch und leicht gegeneinander versetzt ausgerichtet an der Planstraße B.1, die dem historischen Ringstraßenverlauf folgt. Die Baulinien sichern das straßenseitige Erscheinungsbild, das den historischen Raumeindruck der ehemaligen Sportlerunterkünfte wieder herstellt. Ein Vor- und Zurücktreten der Gebäude würde dieses städtebauliche Raumgefüge stören.

Die Lage und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäuden als Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus. Die Baukörper sind größer gefasst als die geplanten Gebäude. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität in der Lage der Gebäude ohne die gewünschte Rhythmik der Gesamtbebauung zu gefährden. Die maximale Bebaubarkeit wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt.
Größere Baukörper für die Mehrfamilienhäuser werden im städtebaulichen Konzept jeweils am äußeren Rand der Wohnbaufläche geplant, da die barrierefreie Erschließung des Geschosswohnungsbaus auf Grund der bewegten Topografie dort besser umzusetzen ist.

	Maße der erweiterten Baukörper für Reihenhäuser (Nr.)	Maße der erweiterten Baukörper für Mehrfamilienhäuser (Nr.)
WA 2.1, 2.2	16,00 m x 37,50 m (2-6)	17,00 m x 37,50 m (1, 12)
WA 2.3, 2.4	16,00 m x 31,90 m (8,11)	17,00 m x 31,90 m (13, 20)

Als erweiterte Baukörper besteht ein Flexibilität von 2,00 m je Längsseite, was die Position des geplanten Gebäudes betrifft. Der Abstand und die Position zur Planstraße B.1 sind mit der Baulinie von 8,25 m fixiert. Der Abstand der Baukörperfestsetzungen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (Grünfläche im Westen und WA 1 im Osten) beträgt zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen 3,00 m.

In WA 2 können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Eingangstreppen sowie Terrassen und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden. Diese Überschreitung ermöglicht eine Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugrenzen. Das angestrebte städtebauliche Gesamtbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die maximal zulässige Grundfläche ist davon unbenommen.

Variierende Abstände der Baukörper untereinander begründen sich auf der Anpassung der geplanten Gebäude und somit der Baukörper an der stark bewegten Topografie. Städtebauliches Ziel ist, dass sich die geplanten Gebäude harmonisch in die vorhandene Landschaft einfügen.

Auch einzelne Baukörperfestsetzungen in WA 2.2 weichen auf Grund der Topografie, zu erhaltender gartendenkmalpflegerisch und naturschutzfachlich wichtiger Bäume und erforderlicher Abstandsflächen von den o.g. Systematik der Baukörpermaße ab.

	Maße
Baukörper Nr. 7 an Durchwegung G 3 wg. Einhaltung Abstandsflächen und Baumerhalt schmaler	37,50 m x 13,00 m
Baukörper Nr. 9 an Durchwegung zum Wasserwerk wg. Einhaltung Abstandsflächen und Topografie kürzer	23,60 m x 16,00 m
Baukörper Nr. 10 an Durchwegung zum Wasserwerk wg. Einhaltung Abstandsflächen und Topografie kürzer	35,60 m x 16,00 m

Die Festsetzung der erweiterten Baukörper eröffnet einen gewissen Spielraum für die genaue Verortung innerhalb des Baufensters.

WA 3
In WA 3 werden in der Planzeichnung Baugrenzen als erweiterte Baukörper mit straßenseitigen Baulinien festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen in WA 3 werden durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

13 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3. ist ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baulinien im zweiten und dritten Vollgeschoss für Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,00 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet. Ein Zurücktreten der Gebäudehülle gegenüber der Baulinien zur Schaffung von z.B. Freisitzen und Loggien ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig, sofern die Breite der einzelnen Rücksprünge jeweils 4,00 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet. Eine Überschreitung von Baugrenzen bzw. Baulinien – ausgenommen der Baulinien entlang der Planstraße A.1, die zwischen den Punkten a und b liegen – durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:
In den Teilbereichen des WA 3 sind gemäß des Städtebaulichen Konzepts Stadtvillen vorgesehen. Diese aufgelockerte und dennoch urbane Bebauung hat als Eingang zum gesamten Olympischen Dorf eine große städtebauliche Bedeutung. Daher wurden hier erweiterte Baukörper festgesetzt, um die Umsetzung des Städtebaulichen Konzepts zu sichern. Wichtiges Element des angestrebten Raumeindrucks ist eine klare Raumkante der Gebäude an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur öffentlichen Planstraße A.1 sowie der Erhalt der Sichtachse aus der Straße Zum Olympischen Dorf auf die künftigen weiteren Bauabschnitte östlich des Plangebiets.

Die Baufenster in WA 3.1 sind je 20,00 m x 20,00 m groß. Die Größe leitet sich aus den Grundrissen der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Stadtvillen von 16,00 m x 16,00 m ab und bietet vor allem zur hinteren Grundstücksgrenze Flexibilität und Freiräume. Der Abstand der vorderen Baukörper/Baulinien zur öffentlichen Straße beträgt 6,00 m.

Die Baufenster in erster Reihe/straßenseitig in WA 3.2 sind je 20,0 m x 20,0 m groß. Das Baufenster der zweiten Reihe hat die Größe von 73,00 m x 20,00 m und nimmt die Bauflucht der vorderen Baufenster auf. Die Flexibilität ist hier größer. Zum einen, da die städtebauliche Bedeutung für die Eingangssituation in den Hintergrund tritt und eine flexiblere Bebauung auf Grund notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen ermöglicht werden soll.

Die beiden Baufenster des WA 3.3 bilden den Endpunkt der Sichtachse von der Straße „Zum Olympischen Dorf“ und ermöglichen die Weiterführung einer engeren Sichtachse auf zukünftige weitere Bauabschnitte. Eine einheitliche Stellung der Gebäude zur Straße und die Sichtachse werden über die Baulinien gesichert. Die Baufenster sind 20,00 m x 20,00 m groß.

Das Baufenster in WA 3.4 hat die Größe von 21,60 m zu 28,60 m. Zur Planstraße B. 6 werden die Fluchten der Baufenster aus WA 3.3 aufgenommen, der Abstand zur Planstraße B.6 beträgt 6,00 m und zur östlichen Baugebietsgrenze 8,00 m. Die südliche Baufenstergrenze in WA 3.4 nimmt die Flucht der südlichen Baufenstergrenze aus WA 3.2 auf.

In WA 3 können untergeordnete Gebäudeteile in dem festgesetzten Umfang vor- oder zurücktreten. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäudefronten an die Baulinie herangebaut werden, aber beispielsweise Balkone, Erker oder Loggien möglich sind. Mit der Festsetzung werden Art und Umfang der Abweichung von der Baulinie definiert, um gestalterische und funktionale Spielräume offen zu halten.

Um der wichtigen Sichtachse und der gewünschten klaren Raumkante Rechnung zu tragen sind Balkone im Erdgeschoss sowie Terrassen entlang der Planstraße A.1 aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Neben der Zulässigkeit innerhalb der Baufenster ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis 1,50 m Tiefe zulässig, um den heutigen Wohnansprüchen Rechnung zu tragen.
Das angestrebte städtebauliche Gesamtbild wird durch die Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen unterstützt.

Nebenanlagen und Stellplätze

14 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind als Nebenanlagen Müllplätze und Fahrradabstellplätze zulässig. Zudem sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie erforderliche Wege, Treppen und Rampen zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z.B. Geräteschuppen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:
WA 2 stellt städtebaulich einen besonderen Bereich dar. Die Nebenanlagen sollen sich auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränken, um dem Gartendenkmal gerecht zu werden und den landschaftsgebundenen Charakter der Siedlung erleben zu können. Dennoch sollen Bedarfe, die heutige Wohnsiedlungen haben, berücksichtigt werden. Daher werden als untergeordnete Nebenanlagen Müllplätze und Fahrradabstellplätze allgemein zugelassen.

Da nicht alle eventuellen Erfordernisse bedacht werden können, werden mit der Festsetzung, dass sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, weitere Spielräume eingeräumt.Dies betrifft beispielsweise Geräteschuppen, wenn sie im Sinne des dem

Gebiet zugrunde liegenden gartenarchitektonischen Konzeptes so angeordnet werden, dass die Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen möglichst unzerschnitten bleiben..

Auch für die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nebenanlangen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt, dass sie untergeordnet sein müssen und im Sinne des gartenarchitektonischen Konzepts so angeordnet werden, dass die Freiflächen zwischen den Gebäudezielen möglichst unzerschnitten bleiben.

In der Planzeichnung werden Flächen für Stellplätze abgegrenzt. Diese liegen entlang der Planstraße B.1 und B.2 im Allgemeinen Wohngebiet WA, in dem mit GSt gekennzeichneten Gebiet sowie in der mit TGa/St gekennzeichneten Fläche in WA 1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die zeichnerische Festsetzung in WA 1 wird durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

15 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen nur in dem mit TGa/St gekennzeichneten Bereich zulässig. Auf diesen Anlagen ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen zulässig. Oberirdische Stellplätze können auch außerhalb des mit TGa/St gekennzeichneten Bereichs zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung
Im Sinne einer Wiedernutzbarmachung alter Bausubstanz sollen in den bestehenden Gebäudeteilen nördlich und südlich des Heizhauses Nebenanlagen untergebracht werden können, sofern dies mit den Belangen des Denkmalsschutzes vereinbar ist und die vorhandene Bausubstanz noch eine ausreichende Qualität aufweist. Im nördlichen Gebäuderiegel ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, auf dieser sind oberirdische Stellplätze geplant. Diese Planung war bereits Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Ob die vorhandene Bausubstanz dafür geeignet sein wird, wird erst zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden können. In jedem Fall soll mit der Festsetzung die Möglichkeit der Errichtung einer angemessenen und wirtschaftlichen Tiefgarage mit darauf angeordneten Stellplätzen geschaffen werden. Zudem können oberirdische Stellplätze auch außerhalb des mit TGa/St gekennzeichneten Bereichs zugelassen werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen in WA 2 werden durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

16 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze (St) zulässig. Darüber hinaus sind Behindertenstellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung
Mit der Festsetzung werden die Bereiche für Stellplätze in WA 2 festgesetzt. Diese sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den festgesetzten Stellplatzbereichen (St)an der Planstraße B.1 und an der Planstraße B.2 zulässig. Möglich ist jedoch auch die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Stellplätzen innerhalb der Baufenster. Die Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb eines Baufensters würde anstelle eines Baukörpers erfolgen. Die Bereiche zwischen den Baukörpern sowie zur jeweils rückwärtigen Baugebietsgrenze sollen in besonderer städtebaulicher und landschaftlicher Qualität entsprechend des gartenarchitektonischen Konzeptes entwickelt werden und werden mit dieser Festsetzung geschützt. Ausnahme bilden Stellplätze für behinderte Personen, diese sollen im Sinne der Barrierefreiheit auch außerhalb der Baufenster und außerhalb der mit St gekennzeichneten Bereiche ausnahmsweise möglich sein.

In WA 3 werden die Stellplätze nicht zeichnerisch festgesetzt, sondern mit einer textlichen Festsetzung konkretisiert.

17 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind oberirdische Stellplätze entlang der Planstraße A.1 und der Planstraße B.5 in einem 6,00 m tiefen Bereich zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:
Oberirdische Stellplätze sind in *WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.4* in einem 6,00 m tiefen Bereich zwischen den straßenseitigen Baulinien sowie den straßenseitigen Grundstücksgrenzen unzulässig. Die Baugebiete des WA 3 haben für die zukünftige Entwicklung des gesamten Olympischen Dorfes eine große städtebauliche Bedeutung, da sie an der Haupterschließung und somit dem Eingang des Olympischen Dorfes liegen. Stellplätze vor den direkt auf den Grundstücken liegenden Bereichen würden den städtebaulichen Gesamteindruck stören. Weiterhin sind hier in diversen Bereichen straßenbegleitende Parkplätze vorgesehen.

18 - In den Allgemeinen Wohngebieten ausgenommen in dem mit GSt bezeichneten Gebiet und in der mit TGa/St bezeichneten Fläche in WA 1 sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. Tiefgaragen sind ausgenommen in der mit TGa/St bezeichneten Fläche in WA 1vollständig unterirdisch anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung
In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2 und 3) sind oberirdische Garagen und Carports grundsätzlich nicht zulässig. Einzeln angelegte Überdachungen von Stellplätzen stehen dem einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck des Olympischen Dorfs entgegen und sind daher gestalterisch nicht erwünscht.
Zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Satzung sind zudem Tiefgaragen zulässig. Diese sind aus gestalterischen Gründen vollständig unterirdisch anzulegen. Ausnahme bildet die mit TGa/St bezeichnete Fläche in WA 1, in der im Sinne einer Wiedernutzbarmachung historischer Bau-

substanz eine in die Böschung eingelassene Tiefgarage, die in vorhandenen Gebäudeteile am Heizhaus integriert werden soll und damit nicht vollständig unterirdisch ist, zulässig sein soll. Ob die vorhandene Bausubstanz ausreichend ist, muss noch geklärt werden.

19 - In dem mit GSt (Gemeinschaftsanlage für Stellplätze) bezeichneten Gebiet sind Stellplätze auch in Form von Parkpaletten, Garagenanlagen und Tiefgaragen zulässig. Über Tiefgaragen ist die Errichtung von oberirdischen Anlagen zulässig. Oberirdische Anlagen dürfen eine maximale Höhe von 62,00 m ü NHN nicht überschreiten.
Die Gemeinschaftsanlage ist den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-WA 3 zugeordnet.
Außerhalb des Gebiets GSt sind Stellplätze und Garagen entsprechend der übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aber weiterhin zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 und 16 Abs. 3 BauNVO)

Begründung
Um für die geplanten Wohngebiete die Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatzpflicht zu schaffen, ist es erforderlich Flächen festzusetzten, an dem auch größere bauliche Anlagen für die Unterbringung von Stellplätzen möglich sind, da aus denkmalpflegerischen oder gestalterischen Gründen Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten z. T. nur eingeschränkt zulässig sind und oberirdische Anlagen, mit Ausnahme in dem mit TGa/St gekennzeichneten Bereich, überhaupt nicht errichtet werden sollen. Da die Stellplatzanlage durch alle Wohngebiete (WA 1 – WA 3) gemeinsam genutzt werden soll, wird eine Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Eine Zufahrt ist von der Planstraße A.1 möglich. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Begrenzt wird die Höhe der baulichen Anlage auf 62 m ü NHN. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette ermöglicht. Möglich ist aber auch eine Tiefgarage, auf der oberirdische Stellplätze untergebracht werden können.
Die Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet werden überschritten. Dies ist erforderlich, um eine angemessene und wirtschaftliche Anlage für Stellplätze an diesem Standort realisieren zu können. Die Errichtung einer oberirdischen Anlage ist an dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und auch vertretbar, da außerhalb des Denkmalbereichs gelegen. Mit den Festsetzungen zur Pflanzung von Laubbäumen oder Hecken je 4 Stellplätze wird eine ausreichende Durchgrünung des Bereichs sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist durch die Überschreitung nicht zu erwarten.

Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Lage und Querschnitt der Verkehrsflächen sichern die Umsetzung des Erschließungskonzepts für das Olympische Dorf, Teilbereich A, und sichern die Anschlussmöglichkeiten an die weiteren geplanten Bauabschnitte.

Die Straßen „Zum Olympischen Dorf“ und die Planstraße A.1 werden in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Begründung
Die Straße Zum Olympischen Dorf ist eine Bestandstraße von 14,0 m Breite, die im westlich geplanten Kreisverkehr an das Plangebiet Heidesiedlung angrenzt. Die Verkehrsfläche wird über eine Breite von 17,50 m festgesetzt, um den erforderlichen Querschnitt aus dem Plangebiet Olympisches Dorf sowie der bestehenden und geplanten Gebiete nördlich und südlich der Straße aufzunehmen und zu sichern. Dazu werden die Festsetzungen des nördlich angrenzenden B-Plan Radelandberg Nord (Grünfläche) geringfügig (Breite ca. 3,50 m) überplant. Die Straße Zum Olympischen Dorf weitet sich innerhalb des Eingangsbereichs des Olympischen Dorfs auf 20,10 m im Querschnitt auf und wird ab dort als Planstraße A.1 bezeichnet. Der Querschnitt der Planstraße A.1 variiert im weiteren Verlauf zwischen 11,50 m und 15,60 m, je nach Ausstattung mit Längsparkern. Das Ende der Planstraße A.1 ist als Wendehammer mit den erforderlichen Maßen für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgebildet. Bei der Planung der weiteren Bauabschnitte wird der Kreuzungsbereich gegebenenfalls überplant, da dann eine durchgehende Erschließung vorgesehen und der Wendehammer obsolet ist.

Die Planstraßen B.1 bis B.7 werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Begründung
Die Planstraßen dienen der inneren Erschließung der Wohngebiete. Der Querschnitt der Planstraßen ist jeweils so dimensioniert, dass eine funktionierende Erschließung der jeweils angrenzenden Wohngebiete gesichert ist. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet (siehe Kap. 1.4.5 Verkehr).

Auf die Festsetzung einer Erschließungsstraße in WA 3.2 zwischen den nördlichen und dem südlichen Baufenster wird sowohl in Form einer Verkehrsfläche als auch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verzichtet, da Lage und Querschnitt derzeit noch nicht bekannt sind. Diese Erschließungsstraße könnte sowohl der inneren Erschließung der Grundstücke als auch zu einem späteren Zeitpunkt der Erschließung des westlich angrenzenden geplanten Baugebiets Radelandberg-Süd dienen. Regelungen dazu enthält der Städtebauliche Vertrag.

In der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „P“ festgesetzt.

Begründung:
Die Flächen dienen der Kennzeichnung von Besucherparkplätzen für den ruhenden motorisierten Verkehr. Die Parkplätze werden über die Planstraße A.1 und B.1 erschlossen. Diese Parkplätze sind zentral angeordnet und für Besucher gut zu erreichen. Im gesamten Plangebiet sind 70 Besucherparkplätze in den dafür vorgesehenen Verkehrsflächen sowie im öffentlichen Straßenraum möglich.

In der Planzeichnung werden Bereiche für Einfahrten (Planstraße B.2 und B.4) gekennzeichnet und Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- oder Ausfahrten zulässig sind (Planstraße A.1).

Begründung:
Die Einfahrtsbereiche an den Planstraßen B.2 und B.4 markieren den Anschluss der Verkehrsfläche mit der inneren Erschließung in WA 1 (zwischen Speisehaus und Heizhaus). Die Zuwegung und Durchfahrung des Gebiets WA 1 und die Anschlüsse an die Verkehrsflächen sind somit gesichert.

An der Planstraße A.1 zwischen WA 3.1 und 3.2 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Gesamtbild des wichtigen Eingangsbereichs gesichert. Zufahrten für PKW oder Feuerwehr sind außerhalb dieser Markierung zulässig.

Geh- , Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung sind für die besonderen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Unternehmensträger festgesetzt.

Die Festsetzungen werden wie folgt konkretisiert:

20 - Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" Planstraße B.1, B.2, B.4, B.5, B.6 und B.7 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

21 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" Planstraße B.3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung
Zu den Planungszielen für den B-Plan Nr. E 36 A gehört die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Gesamtensembles. Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" werden mit den genannten Geh- und Fahr- und Leitungsrechten belastet. Damit wird eine Begeh- und Befahrbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert, die auf Grund der überörtlichen und historischen Bedeutung des Olympischen Dorfs Ziel der Gemeinde ist. Weiterhin ist mit dem Leitungsrecht die technische Erschließung durch Unternehmensträger gesichert.

Für die Planstraße B.3 werden nur ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie die Fahr- und Leitungsrechte für Unternehmensträger gesichert. Entsprechend dem Verkehrskonzept ist keine Ringerschließung auch zum Schutz der geplanten

Wohnnutzungen geplant, um den Übergang des Speisehauses zur Oberen Aue weitgehend autofrei zu halten.

Grünflächen und ihre Zugänglichkeit (Gehrechte)

Festgesetzt werden private Grünflächen und ihre Zugänglichkeit für die Allgemeinheit durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.

In der Planzeichnung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (G2, G5), naturnahe Parkanlage (G1) bzw. Spielplatz (G4) festgesetzt.

Die Zugänglichkeiten der Flächen G1 und G2 werden wie folgt konkretisiert:

22 - Innerhalb der privaten Grünflächen G1 und G2 ist ein Fußweg mit einer Breite bis 2,50 m zulässig. Die durch den Fußweg in Anspruch genommenen Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung ist sowohl im WA 2.2 als auch die Grünfläche G1 querend die Fläche G 3 gekennzeichnet, die mit einem Gehrecht zu belasten ist.

Diese zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzungen näher bestimmt:

23 - Die Fläche G3 (Durchwegung zum Radelandberg) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:
Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der gartendenkmalpflegerischen Zielsetzung werden der westlich an die äußere Ringbebauung angrenzende baumbestandene bzw. bewaldete Freiraum (G1), die Gründurchwegung entlang des Wasserwerks zur Planstraße A.1 (G2), sowie die trapezförmige Fläche westlich des Heizhauses (G4) und der im Geltungsbereich gelegene Teil der Oberen Aue (G5) als private Grünflächen festgesetzt. Die trapezförmige Grünfläche (G4) wird als Spielplatz, die übrigen Flächen (G1, G2, G5) werden als Parkanlage festgesetzt.

Als Denkmal von nationaler Bedeutung muss gewährleistet werden, dass die Gesamtanlage erlebbar ist. Dies betrifft insbesondere auch das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum. Deshalb sollen die als Grünfläche festgesetzten Flächen allgemein zugänglich sein. Die allgemeine Zugänglichkeit für G1 und G2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Bezüglich der Zugänglichkeit des Spielplatzes und der Parkanlage an der Oberen Aue gibt es Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

In den Grünflächen G1 und G2 ein Fußweg mit einer Breite von bis 2,50 m zulässig. Die durch den Fußweg in Anspruch genommenen Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage und Gestaltung

des Weges muss in der weiteren Planung näher bestimmt werden. Hier muss der Baumbestand berücksichtigt werden. Die Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht liegt bei dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer. Die Flächen außerhalb des anzulegenden Weges sind nicht zur Nutzung durch die Allgemeinheit bestimmt. Die Grünfläche G1 ist über grünordnerische Festsetzungen zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (SPE 1 und SPE 2). Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind mit der Nutzung als Parkanlage vereinbar. Dies wird durch die nähere Definition als „naturnahe“ Parkanlage verdeutlicht.

Die Durchwegung zwischen Planstraße B.1 und Radelandberg Nord (G3) sichert einen 5,00 m breiten Weg, der über WA 2.2 und die westlich angrenzende Grünfläche führt. Damit wird die Anbindung an den Durchgang des benachbarten B-Plans Radelandberg Nord/ Straße Zum Wasserwerk gesichert. Die Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht liegt bei dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer.

Trassensicherung Rohwasserleitung

In der Planzeichnung ist für einen Streifen im westlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets WA 3.1 und einer Teilfläche des mit GSt bezeichneten Gebiets ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Die Festsetzung wird wie folgt konkretisiert:

24 - Die Fläche GFLR1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands Havelland zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:
Im Rahmen der Reaktivierung des westlich angrenzenden Wasserwerks und der Umverlegung der Trinkwasserbrunnen an den östlichen Rand des Olympischen Dorfs wird eine neue Rohwasserleitung durch das Plangebiet geplant. Dafür sind Trassen vorzuhalten und zu sichern. Die Rohwasserleitung verläuft größtenteils im Straßenraum und schließt dann von Süden über das Gebiet WA 3.1 und das als GSt bezeichnete Gebiet an das Wasserwerk an. Innerhalb der Flächen ist ein Korridor von 7 m Breite zur Instandhaltung und Befahrung freizuhalten, dies wird über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (siehe dazu auch Kap. 1.1.9 Trinkwasserschutz)

Grünordnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung werden Flächen für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Bäume zum Erhalt oder Neuanpflanzung festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch folgende textliche grünordnerische Festsetzungen ergänzt bzw. konkretisiert:

25 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sowie WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist eine Befestigung von Wegen-nur

in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

26 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (versickerungsfähiges Pflaster) herzustellen. Das gilt nicht für das mit GSt bezeichnete Gebiet sowie für Stellplätze auf Tiefgaragen und Stellplätze in WA 1, die auf bereits bestehenden vollständig versiegelten Flächen errichtet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

27 - In den Flächen SPE 1 und SPE 2 (Naturnahe Parkanlage) sind Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung:
Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgen textliche Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen auch unter Beachtung des Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 11. Oktober 2011 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035 ff) zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung und zur dezentralen, das heißt grundstücksbezogenen Versickerung des Niederschlagswassers.

Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 26 erwähnten bereits bestehenden vollständig versiegelten Flächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind der Karte zum Umweltbericht (Stand Oktober 2017) zu entnehmen.

28 - Auf der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Waldbaumbestand zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:
Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Ortsbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität werden Festsetzungen zum Erhalt eines Teils des Waldbaumbestandes innerhalb des Plangebiets getroffen. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

29 - Auf der mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche ist im Bereich des vorhandenen Waldbaumbestandes ein Waldsaum in einer Breite von mindestens 15,00 m mit Gehölz- und Strauchpflanzungen zu entwickeln. Hierzu ist je vollendeter 100 m² ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Zudem sind im Waldsaum je vollendeter 100 m² 40 Sträucher der Gehölzliste „Sträucher Denkmalschutz“ in der Sortierung 80/100, 2x verpflanzt zu pflanzen. Ein Anteil von mindestens 20 % der Sträucher im Waldsaum sollen gebietsheimische Dornensträucher der Gehölzlisten „Sträucher Denkmalschutz“ oder der Gehölzliste „Sträucher“ sein.
In der SPE-Fläche 2 sind darüber hinaus mindestens 10 % der Fläche als Wiesenfläche zu belassen bzw. zu entwickeln. In der Wiesenfläche ist die Pflanzung von einzelnen gebietsheimischen Solitärbäumen, Sträuchern oder Strauchgruppen zulässig. Dabei sind Gehölze der Listen „Bäume Denkmalschutz“ sowie „Sträucher Denkmalschutz“ zu verwenden wobei ein Anteil von mindestens 20 % „Dornensträucher“ aus beiden Gehölzlisten „Sträucher“ zu pflanzen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 25a BauGB)

Begründung:
Ebenfalls werden als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, insbesondere zur Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens und von Biotopverlusten sowie aus Gründen der Ortsbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität Festsetzungen getroffen nach denen eine Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen erfolgt.

30 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 sowie in dem mit GSt bezeichneten Gebiet ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität StU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. In dem mit GSt bezeichneten Gebiet können alternativ zur Baumpflanzung mindestens entlang der nördlichen und westlichen Grenze der Fläche „GSt“ freiwachsende Hecken aus standorttypischen gebietsheimischen Gehölzen der Gehölzliste „Sträucher“ gepflanzt werden. Für die Hecken sind je vollendeter 100 m² 1 Baum der Gehölzliste Bäume Mindestqualität STU 16-18cm sowie 40 Sträucher der Gehölzliste „Sträucher“ in der Sortierung 80/100, 2x verpflanzt zu pflanzen. Vorhandene und verbleibende Bäume sind anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

31 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 sind die festgesetzten Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung muss mind. 50 % betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:
Die Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung, dem Ausgleich/Ersatz wegfallender Bäume und dem Klimaschutz durch Vermeidung von Aufheizeffekten. Es werden damit Begrünungen von Stellplatzanlagen mit großkronigen Laubbäumen, alternativ mit Hecken sowie zur extensiven Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Je nach Art der Stellplatzanlage können die Bäume zugeordnet zu den einzelnen Stellplätzen oder aber auch in Baumgruppen gepflanzt werden.

32 - Entlang der Straße Zum Olympischen Dorf (Planstraße A.1) ist bis zu der Linie zwischen den Punkten X und Y innerhalb des öffentlichen Straßenlandes ei-

ne Allee aus mindestens 28 Laubbäumen der Mindestqualität STU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt mindesten 2,50 m x 2,50 m. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Reihe darf 18,00 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Pflanzen im Bereich von Straßeneinmündungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:
Zur positiven Ortsbildgestaltung sowie als Ersatz für den Verlust der geschützten Allee östlich des Speisehauses der Nationen und zum Ersatz weiterer geschützter Bäume aus den Flächen im WA 3, die nicht den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes unterliegen, erfolgen Festsetzungen zur Anpflanzung einer Allee in der Eingangssituation des Olympischen Dorfs.

33 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sowie in WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 cm zu pflanzen. Dabei sind im WA 2.1-2.4 sowie im WA 3.3 (innerhalb der Grenzen des Denkmalbereiches) Bäume der Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“ zu pflanzen, im WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 (außerhalb der Grenzen des Denkmalbereiches) und WA 3.4 sind gebietsheimische Bäume der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Begründung:
Zur Sicherung und Aufwertung der denkmalpflegerischen Strukturen, als Ausgleich für Biotop- und Baumverluste sowie zur positiven Ortsbildgestaltung werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen auf den nichtüberbaubaren Flächen im Bereich der Wohngebiete WA 2.1-2.4 und 3.1-3.4 getroffen.

34 - Bei Fällung oder Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist in einem Radius von max. 3,00 m zum ursprünglichen Standort ein gleichartiger Ersatz eines Baumes mit der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Abgang und Neupflanzung sind mit der Gemeinde Wustermark abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Begründung:
Vor allem zur Sicherung der denkmalpflegerischen Strukturen, zur positiven Ortsbildgestaltung sowie zur Vermeidung von Lebensraum- und Baumverlusten erfolgen zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen.
Ziel der Festsetzung ist die Sicherung des Gartendenkmals, für die Umsetzbarkeit der Standorte sind vertiefte Untersuchungen im Rahmen der Erschließungsplanung v.a. im Straßenbereich erforderlich. Mit der Festsetzung werden die Standorte gesichert, aber auch eine Flexibilität für die weiteren Planungsphasen gewährleistet. Falls Baumfällungen aus Sicht des Vorhabenträgers erforderlich werden, ist dies zu dokumentieren und mit der Gemeinde abzustimmen, diese wird den Baumfällantrag kurzfristig bearbeiten.

35 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf dem Dachboden des Speisehauses der Nationen 2 Fledermauskästen einzubringen. Bei Sanierung des Dachbodens sind Ein- und Ausflugsmöglichkeiten zu gewährleisten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:
Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ stellt für die Fledermausfauna einen ganzjährig gut geeigneten Lebensraum dar. Die Gebäude weisen – ebenso wie der teilweise alte Baumbestand – ein hohes Potenzial an geeigneten Quartiermöglichkeiten auf. Im Speisehaus der Nationen wurden an verschiedenen Stellen Kotspuren von Fledermäusen gefunden. Als potentielle Nist- und Lebensstätte wurden im 1. Bauabschnitt eine Reihe von Bäumen identifiziert. Daraus leitet sich bei Verlust der jeweiligen Bäume neben der Forderung nach Ersatz von Niststätten für Vögel die Forderung nach einer höheren Anzahl von Fledermauskästen ab, die im Bereich des Olympischen Dorfes an Bäumen oder am Gebäudebestand anzubringen sind. Daher sind für den Verlust von Fledermausquartieren auf dem Dachboden im Speisehaus der Nationen 2 Kästen als Sommerquartiere zu installieren. Ein- und Ausflugmöglichkeiten sind bei der Sanierung des Dachbodens zu gewährleisten.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

36 - Zum Schutz vor Lärm müssen an den in der Nebenzeichnung „Schallschutz“ orange gekennzeichneten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sowie WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein gesamtes bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß (R’w,ges nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf) von mindestens R’w,ges = 33 dB aufweisen.
An den violett gekennzeichneten Fassaden müssen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein gesamtes bewertetes resultierendes Schalldämmmaß (R’w,ges nach DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf) von mindestens R’w,ges = 36 dB aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

37 - Zum Schutz vor Lärm muss in den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu den in der Nebenzeichnung "Schallschutz" grün gekennzeichneten lärmabgewandten Fassaden orientiert sein. Sofern diese Grundrissorientierung nicht möglich ist oder keine lärmabgewandte Fassade existiert, ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

38 - Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als bei der Ermittlung der Anforderungen im Bebauungsplanverfahren angenommen wurde.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:
Das Schallschutzgutachten hat die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum für die Baukörper auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts ermittelt. Daraus lassen sich die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2016-07, 4.4.5 ermitteln. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).
Mit Hilfe der Gleichung 6 in der DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf lässt sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel und der entsprechenden Raumart das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ermitteln.
Es wurde an Fassaden mit einem Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 33 dB für schutzbedürftige Räume bestimmt. An Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 50 dB(A) bis maximal 53 dB(A) wird vom Schallgutachter einheitlich ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 36 dB für schutzbedürftige Räume vorgeschlagen. Die ermittelten Schalldämm-Maße gelten streng genommen nur für Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind. Für sonstige Wohnräume würden sich um ca. 3 dB geringere Anforderungen ergeben. Da die Art der Raumnutzung jedoch nicht festgesetzt werden kann, werden vorsorglich die strengeren Anforderungen zum Schutz des Nachtschlafes zugrunde gelegt.
Eine Schalldämmung der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume entsprechend den ermittelten Schalldämm-Maßen gewährleistet dabei zunächst "nur", dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend geringer Innenpegel im angrenzenden Raum eingehalten wird.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit von den konkret vorgesehenen Raummaßen unter Berücksichtigung der DIN 4109-2:2016-07 mittels eines Schallschutznachweises zu erbringen. Dies wird unter Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.
Daher sind darüber hinaus Möglichkeiten für eine ausreichende Frischluftzufuhr zu schaffen, ohne dass sich dadurch die Schalldämmung verschlechtert und die Anforderungen an den Schallschutz der entsprechenden Räume nicht mehr eingehalten werden. Dies sichert die Festsetzung der Grundrissregelung bzw. alternativ eine Lüftungseinrichtung: Zum Schutz vor Lärm müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen mit jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes (grün gekennzeichnete Fassaden in der Nebenzeichnung „Schallschutz“) ausgerichtet sein. Mit einer lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung wird für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über Fenster in einer "leisen" Fassade gewährleistet. Sollte diese Grundrissausrichtung der erforderlichen Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite nicht oder nur teilweise möglich sein, müssen zusätzlich Aufenthaltsräume

an den orange bzw. violett gekennzeichneten Fassaden mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet werden bis die Mindestanzahl von entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräumen erreicht ist.
Die ausnahmsweise Minderung der Bauschalldämmmaße ermöglicht eine Flexibilität in der Bauausführung, falls im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als in den Annahmen des Schallschutzgutachtens prognostiziert wurde.

Bedingte Festsetzung Schallschutzwand

39 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 ist die festgesetzte Nutzung zu Wohnzwecken bis zur vollständigen Errichtung einer Schallschutzwand von 332 m Länge parallel zur Bundesstraße B 5 von km 2+470 bis km 2+652 bezogen auf die Mittelachse der B 5 mit einer Mindesthöhe von 5,50 m über OK Gelände (50,34 m bis 53,73 m über NHN) und von km 2+652 bis km 2+808 bezogen auf die Mittelachse der B 5 mit einer Mindesthöhe von 5,00 m über OK Gelände (53,73 m bis 55,35 m über NHN) unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Begründung
Im Schallschutzgutachten wurden die Verkehrslärmberechnungen für das Plangebiet mit und ohne Lärmschutzwand durchgeführt. Mit einer Lärmschutzwand können die Auswirkungen des Verkehrslärms der B 5 auf das Plangebiet wesentlich reduziert werden.
Weitere Reduzierungen der Lärmauswirkungen entsprechend der Richt- und Orientierungswerte sind durch passive Schallschutzmaßnahmen zu erreichen (siehe Festsetzungen 36-37).
Die Schallschutzwand als erforderliche aktive Schallschutzmaßnahme liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Grundstücksbesitzer des Olympischen Dorfs, die Errichtung der Schallschutzwand wird über Städtebauliche Verträge gesichert.
Zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse wird eine bedingte Festsetzung ergänzt. Bis zur Errichtung der Lärmschutzwand entsprechend den genannten Dimensionierungen und Lage ist eine Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
Die Errichtung der Lärmschutzwand unterliegt den straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ausnahmeentscheidung durch die Bundesstraßenverwaltung erforderlich ist. Ein entsprechender Antrag wurde bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Lärmschutzwand eingereicht.

Gestaltungsfestsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBo)
(§ 9 Abs. 4 in Verb. mit § 87 Abs. 9 BbgBauO)

Dachformen
In der Planzeichnung wird für das Heizhaus und die Bebauung in WA 2 als Dachform ein Walmdach und in WA 3 Flachdach festgesetzt.

Begründung
Mit der Festsetzung eines Walmdachs für das Heizhaus und für die Gebäude in WA 2 wird an die historische Bebauung angeknüpft. Durch eine einheitliche Dachausbildung entsteht zugleich ein rhythmisches städtebauliches Gesamtbild. Somit wird der Charakter der ursprünglichen Bebauung wiederbelebt und erlebbar gemacht.

Mit der Festsetzung eines Flachdaches in WA 3 wird gesichert, dass ein einheitliches Erscheinungsbild im städtebaulich wichtigen Eingangsbereich des Olympischen Dorfs geschaffen wird. Die Form des Flachdachs ermöglicht Dachbegrünungen, die gleichzeitig ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind.

Örtliche Bauvorschriften

40 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist ausschließlich die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark vom Oktober 2004 in der seit 26.02.2005 gültigen Fassung (veröffentlicht im Amtsblatt Nr.12/1 vom 25.02.2005) jedoch nicht die folgenden Fassungen anzuwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verb. mit § 12 BauNVO)

Begründung
Die Fassung der Stellplatzsatzung vom 26.02.2005 ist anzuwenden. Die Gemeinde arbeitet derzeit an einer neuen Stellplatzsatzung. Mit der getroffenen Festsetzung soll den besonderen Umständen im Plangebiet Rechnung getragen werden. Der städtebauliche Entwurf hat gezeigt, dass ein noch höheres Maß an zu schaffenden privaten Stellplätzen mit den baukulturellen und gartendenkmalpflegerischen Belangen nicht vereinbar ist. Weiterhin erscheint das vorgeschriebene Maß durch die Stellplatzsatzung mit Stand vom 26.02.2005 für die Mobilitätsbedürfnisse der Einwohner angemessen. Zukünftige Änderungen der kommunalen Stellplatzsatzung wirken sich somit nicht mehr auf das Plangebiet aus.

Sonstige Festsetzungen

41 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. E 12 „Radelandberg Nord“ festgesetzt durch Satzung vom 17.05.2006 (Amtsblatt Nr.13/4 vom 17.07.2006) und Nr. E 12 „Radelandberg Nord“, 1. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 21.06.2011 (Amtsblatt Nr.18/6 vom 31.08.2011) außer Kraft.

Begründung:
An die westlich Grenze des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan-Plan E 12 „Radelandberg Nord“ in der Fassung vom Mai 2011, 1. Änderung. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.
Die Haupterschließungsstraße „Zum Olympischen Dorf“ wurde im Bebauungsplan E 12 „Radelandberg Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.07.2006 festgesetzt. Diese wird überplant, um eine breitere Straße, die den Anforderungen der geplanten Gebietsentwicklung gerecht wird, festzusetzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 12 liegen öffentliche und private Grünflächen, darunter befindet sich, unmittelbar an das Allgemeine Wohngebiet WA 3.1 angrenzend, ein geplanter öffentlicher Spielplatz. Mit dem Bebauungsplan E 36A wird einer schmaler Grünstreifen entlang der Straße Zum Olympischen Dorf überplant, u.a. auch eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Denkmals „Olympisches Dorf von 1936“ (ID: 09150042) umfasst.
Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes Radelandberg. Bemessungsgrundlage für die Genehmigung der geplanten Vorhaben ist das zukünftige Wasserrecht. Die Brunnen, die sich derzeit im Plangebiet befinden, werden in den Osten des Olympischen Dorfs, außerhalb des Plangebiets verlegt und die Wasserschutzzonen neu bestimmt. Das Plangebiet wird sich weiterhin vollständig in der Trinkwasserschutzzone III befinden. Maßnahmen und Bauvorhaben sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Hinweise

Besonderer Artenschutz

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Bauzeitenregelungen) sowie bestandsfördernde Maßnahmen und Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für höhlenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse und Zauneidechsen erforderlich. Zudem werden Ausnahmeanträge erforderlich.

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder der Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, zum Schutz von Brutplätzen nachgewiesener geschützter Vogelarten sowie zur Vermeidung einer Zerstörung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind Baumfällungen sowie Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nur während des Zeitraums vom 15.09. bis 31.01. durchzuführen.

Alle zu fällenden Bäume, die als Fledermausquartiere geeignet sind, sind vor Fällung auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Bauliche Anlagen, die zum Abriss vorgesehen sind, sind vorher auf das Vorkommen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, insbesondere alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV der FFH-RL, zu untersuchen. Bestehende Quartiere sind soweit sie nicht besiedelt sind, nach Untersuchung unmittelbar abzureißen oder zu verschließen.

Der Abriss baulicher Anlagen sowie Baumfällungen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Bestandsfördernde und kompensierende Maßnahmen
Bei Fällung von Höhlenbäumen sind im Plangebiet bzw. im Gebiet des Olympischen Dorfes je weggefallenem Brutplatz 2 Höhlenbrüterkästen an einem Baum mit östlicher Ausrichtung anzubringen. Bei Verlust von Gebäudeniststätten sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung je verloren gehendem Nistplatz 2 Gebäudebrüterkästen an verbleibenden Gebäuden anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen muss unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung erfolgen und ist der UNB zu dokumentieren. Die Nisthilfen sind bis spätestens zum 15.02.2018 anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei Verlust von Quartiersbäumen für Fledermäuse sind mindestens 18 Fledermausquartiere artspezifisch nach Vorgaben der ökologischen Baubegleitung im Olympischen Dorf anzubringen. Die Fledermauskästen sind bis spätestens zum 28.02.2018 anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen muss unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung erfolgen und ist der UNB zu dokumentieren. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mit Verlust der Fledermauswinterquartiere im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Ersatzquartier durch Herstellung eines neuen unterirdischen Gebäudes in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich erforderlich. Zudem ist ein bestehender Bunker östlich des Hindenburghauses als Fledermauswinterquartier zu sanieren. Die Ausführungsplanungen zu den Fledermausquartieren sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sie sind bis spätestens 31.12.2018 fertigzustellen.

Die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen sind in ein Ersatzquartier in der Döberitzer Heide umzusiedeln.

Gesetzlich geschütztes Biotop
Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Trockenrasen) in einem Umfang von 300 m². Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen (hier Trockenrasengesellschaften) führen, verboten. Eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. Befreiung gem. § 67 BNatSchG wurde auf Antrag erteilt.
Der Ersatz für den Verlust erfolgt im Zuge der Herstellung des Zauneidechsenhabitats auf Flächen in der Döberitzer Heide.

Altlasten/Bodenbelastungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich des Speisehauses oberflächennahe Kontaminationen durch die Nutzung als Treibstofflager nicht mehr direkt nachweisbar. Durch die langjährige militärische Nutzung sind weitere Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei weiteren Auffälligkeiten sind diese der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland in Bezug auf Bodenkontamination bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen (§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz). Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Oberflächenbefestigung
Die Stellplatzflächen sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen. Das versickerungsfähige Pflaster muss über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (DIBt) verfügen.

Kampfmittelverdacht
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Alleenschutz
Die östlich des Speisehauses der Nationen vorhandene lückige Allee aus Ahornbäumen unterliegt den Schutzbestimmungen des § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG. Alleen dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Liegen andere Gründe vor, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu prüfen.

Die Befreiung vom Alleenschutz wurde für die in Rede stehende Allee mit Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.08.2017 erteilt. Als Ersatz wurde die Pflanzung einer Allee in der Planstraße A.1 festgelegt sowie als weitere Pflanzmaßnahmen eine Ergänzungspflanzung in der angrenzenden Rosa-Luxemburg-Allee.

Wald gem. LWaldG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 3,7 ha Wald anzutreffen. Diese Waldfläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Anspruch genommen. Die Waldumwandlung erfolgt nach § 8 Abs. 2 LWaldG im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Die Kompensation gemäß § 8 LWaldG wurde durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die waldrechtliche Kompensation erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.
Durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrags und die Anerkennung dieses Vertrages durch die Landesforstbehörde erfolgt eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans.

Geländemodellierung
Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel für WA 1 und WA 2 ist die Reaktivierung und Erlebbarmachung der historischen und noch vorhandenen Topografie. Daher kommt der Berücksichtigung des historischen Geländeverlaufs eine übergeordnete Bedeutung zu, der in besonderer Weise Rechnung zu tragen ist. Eingriffe in das Gelände (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind daher auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Gesamtes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,ges)
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges (Textliche Festsetzung Nr. 36) sind in Abhängigkeit von den konkret vorgesehenen Raummaßen unter Berücksichtigung der DIN 4109-2:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 Entwurf mittels eines Schallschutznachweises zu erbringen.

Normen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften (DIN 4109)) können bei der Gemeindeverwaltung Wustermark, Fachbereich II, Hoppenrader Allee 1, zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Pflanzliste
Gehölzliste „Bäume“, Baumarten:

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Ulmen (in Sorten)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Waldkiefer (Pinus sylvestris)
- Birke (Betula pendula)

Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“, Baumarten:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Waldkiefer (Pinus sylvestris)
- Birke (Betula pendula)

Gehölzliste, „Sträucher“:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gewöhnliche Traubenkirsch (Prunus padus)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hartriegel (Cornus mas)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Heckenrose (Rosa corymbifera)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Himbeere (Rubis idaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Gehölzliste, „Sträucher Denkmalschutz“:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hartriegel (Cornus mas)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Gewöhnlicher Besenginster (Cytisus scoparius)
- Gemeiner Wachholder (Juniperus communis)
- Wachholder (Juniperus), flach in Sorten
- Bergkiefer (Pinus mugo)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Waldkiefer (Pinus sylvestris)

3.3.4 Waldumwandlung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ werden bewaldete Flächen von insgesamt 3,7 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Es handelt sich überwiegend um Vorwälder frischer Standorte sowie um Robinienvorwälder. Die Bestimmungen für die Erhaltung des Waldes sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) festgelegt. Danach darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Mit Schreiben vom 11.08.2016 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Revier Brieselang) mit, dass eine Waldumwandlung möglich ist. Im Hinblick auf die erforderliche forstrechtliche Kompensation wurde der Kompensationsfaktor für die umzuwandelnde Waldfläche durch eine Erstaufforstung im Verhältnis von 1:1 festgelegt.

Mit einer umzuwandelnden Waldfläche von 3,7 ha ergibt sich demnach eine Kompensationsfläche von 3,7 ha.

Zur Erstaufforstung stehen Flächen zur Verfügung, die durch die Flächenagentur Brandenburg GmbH bereitgestellt werden. Die Erstaufforstung mit Waldrandpflanzung erfolgt im Umfang von 3,7 ha auf Flächen in Falkenrehde sowie in Friesack. Die Flächenbereitstellung durch die Flächenagentur wurde vertraglich geregelt. Diese betreut die Umwandlung bis zur Abnahme als Waldfläche.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich der Waldumwandlungsflächen Wohngebietsflächen sowie in Teilen Grünflächen vor. Damit wird die Nutzungsänderung im Hinblick auf die Aufnahme der zukünftigen baulichen Nutzung begründet.

Der Bebauungsplan wird so qualifiziert, dass er die forstbehördliche Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt. Die Kompensation der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes wurden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG 2009 zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar. Die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 sind der Abwägung nicht zugänglich.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur

Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden und Biotope und Arten. Für die Schutzgüter Wasser und Klima bleiben die Eingriffe durch Festlegung der im Bebauungsplan bestimmten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Auch Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft-Landschaftsbild können durch im Bebauungsplan genannte Maßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Boden

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich mit einer Neuversiegelung von 22.506 m² ein erheblicher Verlust von Bodenfunktionen.

Dieser ist durch Vermeidung von Bodenversiegelungen zu mindern sowie durch Entsiegelungsmaßnahmen oder alternativ durch die Anpflanzung von Gehölzen zu kompensieren. Flächen zur Entsiegelung stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in geringem Umfang zur Verfügung (Entsiegelung von 591 m^2 in der Grünfläche G5).

Als Minderungsmaßnahmen werden Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Stellplätzen getroffen.

Zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden in Übereinstimmung mit den Kompensationsmöglichkeiten nach der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg 2009) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gehölzpflanzungen (vor allem Heckenpflanzungen im Bereich der SPE-Fläche 2) vorgesehen, die durch ihre bodenverbessernde bzw. -aufwertende Wirkung dazu beitragen, Eingriffe in das Schutzgut Boden zu kompensieren. Als ein weiterer Ersatz für die Neuversiegelung von Flächen erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Aufwertung der Bodenfunktionen im Rahmen des Ersatzes der Waldflächen auf insgesamt 3,7 ha (Fläche in Friesack 1,7 ha und Fläche in Neu Falkenrede 2 ha) durch Aufforstung mit standorttypischen, heimischen Bäumen unter Beachtung der Anlage eines Waldsaums mit Heckengehölzen.

Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig ausgeglichen.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich mit den Verlusten von Gehölzbeständen, Waldflächen, Einzelbäumen, sowie krautiger Vegetation ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Biotope und damit verbunden auch in Lebensraumstrukturen von Arten, insbesondere der nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geschützten Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen.

Der Ersatz für Eingriffe in den Baumbestand wird abschließend durch die Gemeinde festgelegt. Nach derzeitiger Einschätzung gehen im Plangebiet bis zu

210 Bäume verloren, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark unterliegen.
Für die Waldflächen im Sinne des LWaldG erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung.
Der Ausgleich für den Verlust der Biotope erfolgt durch weitere Pflanzmaßnahmen im Plangebiet, wie die Pflanzung einer Hecke und Anlage eines Waldsaums in der SPE-2 Fläche, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Flächen sowie in den Verkehrsflächen sowie die Anlage von Grünflächen und Dachbegrünungen. Außerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ersatz von Waldbiotopen durch die Erstaufforstung von Wald im Umfang von 3,7 ha.

Die verlorengehende Allee (29 Bäume) wird in der Planstraße A.1 durch eine Alleepflanzung (28 Bäume) ersetzt. Die darüber hinaus rechnerisch verbleibenden Bäume (1 Stück) werden an der Rosa-Luxemburg-Allee innerhalb der dort vorhandenen lückigen Allee ergänzt.
Für den nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasen erfolgt eine Wiederherstellung in dreifacher Größe außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Ersatzfläche für Zauneidechsen in der Döberitzer Heide. Die Flächenverfügbarkeit wurde nachgewiesen. Eine Befreiung von den Verbotstatbeständen für den Verlust des Trockenrasens wurde im Rahmen des B-Planverfahrens gestellt und mit Auflagen erteilt.

Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen, dem Ersatz der Waldbiotope und den Begrünungen werden die Eingriffe in das Schutzgut Biotope nahezu vollständig ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet kommen besonders geschützte Arten vor, die den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegen (Arten der Anhängen IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten).

Die artenschutzrechtlichen Verbote werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, etwa wenn eine geschützte Lebensstätte durch Errichtung einer baulichen Anlage zerstört wird, oder geschützte Arten während der Brutzeit gestört werden. Deshalb ist festzustellen, dass nicht der Bebauungsplan sondern erst der Vollzug dieser Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

Im Rahmen einer im Jahr 2016 durchgeführten Bestandserfassung der Tierwelt wurden im Untersuchungsgebiet Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Zauneidechsen erfasst und dokumentiert. Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Die erfassten Fledermäuse, ein Teil der Amphibien sowie die Zauneidechsen zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr 2017 auch die relevanten Bäume auf Holz bewohnenden Käfer untersucht.

Die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Hinweisen und den durch die vorgesehenen städtebaulichen Verträge festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG können die Verbotstatbestände vermieden, vermindert bzw. abgewendet werden.

Mit den Hinweisen zu Bauzeitenregelungen können die Tötung- und Störungsverbote für Vögel und Fledermäuse vermieden werden. Mit Ersatz von Niststätten für Höhlenbrüter und soweit möglich Fledermäuse erfolgt eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang. Verlorengehende Reviere bzw. Teilreviere für Freibrüter und Bodenbrüter werden im gesamten Olympischen Dorf sowie durch die Erstaufforstung von Waldflächen mit Anlage von Waldrändern außerhalb des Olympischen Dorfes kompensiert. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wurde ein Ersatzlebensraum in der Döberitzer Heide hergestellt, der geeignet ist, bis zu 500 Tiere aufzunehmen. Ab April erfolgte das Absammeln der Tiere im Plangebiet und die Umsetzung in die hergestellten Flächen in der Döberitzer Heide. Hierzu wurde ein Antrag auf die Genehmigung zur Absammlung sowie eine Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt und bewilligt.
Pflanzenarten, die dem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Mit den Hinweisen und vorgesehenen, im städtebaulichen Vertrag gesicherten Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden bzw. abgewendet.

3.5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde

3.5.1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden ca. 400 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der aktuellen Marktsituation kann davon ausgegangen werden, dass die vorbereiteten Baurechte kurz- bis mittelfristig in die Realisierung gebracht werden. Die damit einhergehenden Bevölkerungszuwächse werden sich direkte auf die Nachfragesituation bei den sozialen Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere den KITAs, der Grundschule und den Hort auswirken. Entsprechend gilt es, die zusätzliche Nachfrage bei der Versorgungssicherung zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Heidesiedlung mit ca. 310 Wohneinheiten noch vor dem 1. Bauabschnitt des Olympischen Dorfs realisiert werden wird.
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen kaum freie Kapazitäten in den gemeindlichen Einrichtungen. Entsprechend ist es wichtig, für neue Bedarfe auch ent-

sprechende neue Kapazitäten zu schaffen. Derzeit laufen die konkreten Planungsschritte zur Erweiterung des Grundschulstandortes. Hierin inbegriffen ist auch ein Hortgebäude, in das zukünftig alle Hortangebote der Gemeinde untergebracht werden sollen. Derzeit ist ein Teil des Hortangebotes in den Räumlichkeiten der KITA Spatzennest untergebracht. Durch den Umzug des Hortes in den Neubau wird daher Raum für ca. 80 zusätzliche KITA-Plätze geschaffen. Die zusätzlichen KITA-Plätze stehen voraussichtlich Ende 2018 zur Verfügung und könnten die erste Nachfragewelle abfangen. Es ist jedoch noch zu prüfen, ob mittelfristig weitere Kapazitäten geschaffen werden müssen. Hierzu ist es erforderlich die Gesamtentwicklung in der Gemeinde (auch im Bestand) eingehend zu untersuchen und den konkreten Bedarf zeitlich aufgegliedert zu benennen. Sollte mittelfristig Bedarf für eine bauliche Schaffung von KITA-Plätzen bestehen, bestünde im Baugebiet WA 3.4 in vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich aber auch von der Eigenart des Grundstückes die Möglichkeit, einen weiteren KITA-Standort zu errichten. Favorisiert ist jedoch die Einrichtung einer KITA in der ehemaligen Kommandantur im Rahmen des zweiten Bauabschnittes der Entwicklung des Olympischen Dorfs. Es ist bereits ohne tiefergehende Kalkulationen absehbar, dass mindestens bei Realisierung des 2. Bauabschnittes im Olympischen Dorf eine Erweiterung des KITA-Angebotes erfolgen muss.
Ende 2018 soll auch der Schulerweiterungsbau für die Grundschule in Wustermark in Nutzung genommen werden. Hierdurch wird zusätzlicher Lehrraum bereitgestellt werden, so dass für den zu erwartenden Nachfrageanstieg, der durch die vorliegende Planung begründet wird, ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen sollten. Bei der Realisierung weiterer Bauabschnitte ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten weiter ausreichend sind, oder ob es weiteren baulichen Handlungsbedarf gibt.

3.5.2 Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag / Gestaltungsfibel

Aufgrund der Komplexität des Entwicklungsvorhabens, der Projektpartnerstruktur sowie der Einbindung ins Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ wurde ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Areals abgeschlossen. Dieser regelt die grundsätzliche Zusammenarbeit von Entwicklungsträger und Gemeinde. Insbesondere werden Regelungen getroffen, die eine hohe städtebauliche Qualität im Gebiet sichern und für die erfolgreiche, rechts- und richtlinienkonforme Umsetzung des Projektes erforderlich sind. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurd dieser Vertrag durch weitere städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge ergänzt. Insbesondere zu nennen sind ein erforderlicher Folgelastenvertrag, ein waldrechtlicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie zur Absicherung der Berücksichtigung der gartendenkmalrechtlichen Belange ist weiterhin vorgesehen, eine Gestaltungsfibel in Zusammenarbeit von Denkmalpflegebehörden, Gemeinde und Projektentwickler zu erarbeiten. Diese soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Richtschnur für die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis dienen.

4. Verfahren

Vorbemerkung: Da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, wurde das Verfahren gemäß Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen (siehe Kap. 5 Rechtsgrundlagen).

4.1 Aufstellungsbeschluss E 36

Mit Beschluss vom 23.02.2016 (B-019/2016) hat die Gemeindevertretung beschlossen, das erarbeitete integrierte Entwicklungskonzept (IQEK) als Grundlage für die weitere Entwicklung des Olympischen Dorfs heranzuziehen und den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ aufzustellen sowie parallel den Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 BauGB, beschlossen.

4.2 Scoping-Termin

Am 03.08.2016 ist ein der Beteiligung vorgelagerter gemeinsamer Scoping-Termin mit den betroffenen Fachämtern durchgeführt worden, um die Art und den Umfang der Umweltprüfung zu bestimmen. Darüber hinaus wurden verschiedene Hinweise und Anregungen durch die zuständigen Behörden gegeben.
Zum Schutzgut Boden gab es Hinweise zu den Themen Altlasten und Versiegelung. Darüber hinaus wurden besondere Anforderungen an das Schutzgut Wasser, den Biotop- und Artenschutz, Wald, das Schutzgut Mensch, sowie den Denkmalschutz formuliert. Diese wurden im weiteren Verfahren bearbeitet.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan E 36 „Olympisches Dorf“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark erfolgte auf Grundlage des integrierten Quartiersentwicklungskonzepts in der Zeit vom 12.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hing im Zeitraum vom 01.08. bis 15.09.2016 öffentlich aus.
Während der Auslegung sind keine Stellungnahmen durch Bürgerinnen und Bürger vorgetragen worden.

4.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über die von ihnen zu vertretenen Belange aufgefordert. Ausdrücklich bezieht sich die Aufforderung auch auf Aussagen zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Beteiligung wurde für das gesamte Olympische Dorf auf der Grundlage des IQEK durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 43 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und beteiligt worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen.

4.5 Beschluss städtebauliches Konzept

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.11.2016 das Städtebauliche Konzept für den 1. Bauabschnitt beschlossen.

4.6 Teilungsbeschluss für den B-Plan Nr. E 36A

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2017 die Teilung des B-Plans Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ und der 2. FNP-Änderung in B-Plan Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ und 2. FNP-Änderung, Teilgebiet A beschlossen.

4.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan E 36A „Olympisches Dorf“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark erfolgte in der Zeit vom 14.03. bis einschließlich 18.04.2017.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.03.2017 im Amtsblatt Jahrgang 24 Nr.1 bekannt gemacht.

Während der Auslegung ist eine Stellungnahme durch Bürgerinnen und Bürger vorgetragen worden.

4.8 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zu der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über die von ihnen zu vertretenden Belange aufgefordert.
Im Rahmen der Beteiligung sind 43 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und beteiligt worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 29 Stellungnahmen eingegangen.

4.9 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung)

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung aufgrund der Stellungnahmen nach Durchführung der Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren, wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und aufgefordert zu den geänderten Teilen Stellung zu nehmen.
Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind insgesamt 10 betroffene Behörden, Institutionen oder sonstige Fachämter sowie die betroffene Öffentlichkeit angeschrieben und beteiligt worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 8 Stellungnahmen eingegangen.

4.10 Feststellungsbeschluss 2. FNP-Änderung, Teilgebiet A / Genehmigung

Die Gemeindevertretung hat am 27. Juni 2017 die Feststellung der 2. FNP-Änderung – Teilgebiet A beschlossen. Die FNP-Änderung liegt dem Landkreis Havelland zur Genehmigung vor.

5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19.05.2016 (GVBl. I 2016 Nr. 14)

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06]) S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist