



Gemeinde Wustermark  
Ortsteil Elstal

---

## **Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur

Bebauungsplan Nr. E 36B  
„Olympisches Dorf“

04. Januar 2023

---

Aufgestellt im Auftrag:  
Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

Verfasser:  
GfP Gesellschaft für Planung  
Kurfürstenstraße 33  
10785 Berlin

Gesellschaft für Planung  
Umwelt - Stadt - Architektur

**GfP**

## **1. Plangebiet**

Für das ca. 14 ha große Plangebiet wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark vom 06.12.2022 der Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ festgesetzt. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der vorliegenden zusammenfassenden Erklärung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 161 (tlw.), 263 (tlw.), 528, (tlw.) 553, 610, 611, 613, 614, 616, 618 (tlw.), 619 (tlw.), der Flur 17 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal; grenzt im Norden und im Osten an die Dorfaue des Olympischen Dorfes und im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans E 36A „Olympisches Dorf“ sowie die unbeplante Offenlandfläche „Radelandberg Süd“. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 5. Die B 5 sticht von Westen in das Berliner Stadtgebiet bis zum Zentrum ein und stellt eine direkte Verbindung zum Berliner Ring (Autobahnring A 10) her. Die Erschließung des Olympischen Dorfes erfolgt über die Erschließungsstraße „Zum Olympischen Dorf“. Das Plangebiet ist an mehreren Knotenpunkten durch die bereits umgesetzten Straßen des ersten Bauabschnittes an das restliche Wegenetz der Gemeinde angeschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ ist ein Teil des Olympischen Dorfes. Das Olympische Dorf entstand im Zusammenhang der Austragung der Olympischen Sommerspiele 1936 ab 1935, etwa 16 km westlich vom Olympiagelände in Berlin. 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. Seit dem Abzug der Westgruppe 1992 liegen das Gelände und die Gebäude im Wesentlichen brach. Seitdem zehrt der einhergehende Verfall samt Vandalismus an der ohnehin bereits stark beeinträchtigten Substanz des Ortes. Seit dem Erwerb durch die DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement 2005 wird die Anlage unterhalten und museal genutzt.

## **2. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans**

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.

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 abschnittswisen Entwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen. Das mit Mitteln des Bundes sowie der Gemeinde untersetzte Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ förderte neben gesamtäumlichen konzeptionellen Vorarbeiten in Form des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes auch die planungsrechtliche Entwicklung sowie die innere und äußere Erschließung des ersten Bauabschnittes. Die geförderten Erschließungsmaßnahmen betreffen nun auch den gegenständlichen zweiten Bauabschnitt, da sie dessen äußere Erschließung absichern beziehungsweise mit bereits verlegten Regenwasserleitungen sowie einem fertiggestellten Regenwasserversickerungsbecken Grundsteine für die innere Erschließung legen.

Diese schrittweise 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 abschnittswisen 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.

Mit dem städtebaulichen Konzept zum zweiten Bauabschnitt soll die im integrierten Quartiersentwicklungskonzept zur Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 erarbeitete allgemeine Entwicklungslinie konkretisiert werden. Den Auftakt für die Entwicklung des Olympischen Dorfs bildet der bereits festgesetzte Bebauungsplan E 36A „Olympisches Dorf“ für den ersten Bauabschnitt. Mit dem Bebauungsplan E 36B soll nun die Bebaubarkeit des zweiten Bauabschnittes gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans war erforderlich,

- um durch bauplanungsrechtliche Vorbereitung eine tlw. wohnbauliche und tlw. gewerbliche Entwicklung des Areals zu sichern, die in Teilbereichen durch 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 gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie
- zur Sicherung und Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, der städtebaulichen Grundstruktur sowie der gartengestalterischen Elemente.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umweltverträglichkeit gesichert. Der Bebauungsplan wurde daher im „Regelverfahren“ aufgestellt; es wurde ein Umweltbericht erstellt.

Zu diesem Zweck sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von unterschiedlichen Baugebieten vor - im Norden allgemeine Wohngebiete und im Süden Gewerbegebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Außerdem sollten im Süden Waldflächen und öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Die generellen Ziele der Planung sind:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Gewerbegebieten
- Sicherung von privaten und öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen
- Sicherung von Waldflächen
- Sicherung von qualitativ hochwertigem Wohnraum durch passiven und aktiven Lärmschutz
- Wahrung des Charakters des Denkmalbereiches und der Baudenkmäler

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan, gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB), werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt C).

### **3. Verfahrensübersicht**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat in ihrer Sitzung am 23.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ gefasst sowie zeitgleich die Einleitung der parallelen Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungs- und Änderungsbeschluss wurde am 23.02.2016 im Amtsblatt für die Gemeinde Wustermark (Jahrgang 23, Nr. 1) bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.07.2016 bis einschließlich den 16.08.2016. Zudem fand am 03.08.2016 ein Scoping-Termin zu den Belangen des Umweltschutzes in der Gemeinde Wustermark für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36 statt.

In der Zeit vom 12.08.2016 bis einschließlich 14.09.2016 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

In der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 wurden die TÖBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 05.10.2020 wurden die von der Planung betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, wies die Gemeinsame Landesplanungsabteilung darauf hin, dass die Planungsabsicht hinsichtlich der Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze nicht hinreichend beurteilt werden konnte. Es erging u.a. der Hinweis, dass der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans (mit Stand vom 29.09.2020) keine Ausführungen bzw. Regelungen zur Möglichkeit der Errichtung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthielt. Die Begründung wurde fortgeschrieben und um das entsprechende Ziel Z 2.14 ergänzt.

In der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 10.12.2021 wurden TÖBs, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 25.10.2021 wurden die Behörden sowie die Nachbargemeinden unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 10.12.2021 reichte die Gemeinsame Landesplanung erneut eine konkretisierte Forderung hinsichtlich eines Ausschlusses der Agglomeration von nicht großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ein und forderte, diese mittels textlicher Festsetzung zu reglementieren. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Da der Beteiligungszeitraum sich über den Weihnachtszeitraum erstreckte, wurde die öffentliche Auslegung um drei Wochen auf insgesamt sieben Wochen verlängert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt vom 05. November 2021, Nr. 06/2021 bekanntgemacht und fand vom 29.11.2021 bis 14.01.2022 statt.

Aufgrund klarstellender Anpassungen am Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ wurden die TÖBs erneut um Stellungnahmen gebeten. Diese Beteiligung fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 17.08.2022 statt. Mit E-Mail vom 01.08.2022 wurden die von den Anpassungen betroffenen Behörden unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde in einer eingeschränkten zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 01.08.2022 bis einschließlich 17.08.2022 nochmals um Stellungnahme gebeten. In diesem Rahmen teilte sie mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Gegenüber der für den Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ im Zeitraum vom 29.11.2021 bis einschließlich zum 14.01.2022 abgehaltenen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB war eine inhaltliche Anpassung der Planung mit Auswirkungen auf das Flurstück 636 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal notwendig. Diese betraf die textliche Festsetzung Nr. 31. Die Beteiligung fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, in der Zeit vom 07.10.2022 bis einschließlich 21.10.2022 statt. Mit E-Mail vom 07.10.2022 wurden beide betroffenen Eigentümer zielgerichtet angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Es wurde beiderseits Einverständnis erteilt, abwägungsrelevante Stellungnahmen liegen nicht vor. Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte in einer gemeinsamen Besprechung am 05.10.2022 mit, dass eine erneute Beteiligung der Denkmalschutzbehörden nicht erforderlich ist, da die in Rede stehende textliche Festsetzung Nr. 31 keine Relevanz für den Denkmalschutz aufweist.

Fristgemäß eingegangene Stellungnahmen wurden geprüft. Auch alle von der Bauleitplanung betroffenen Belange, die mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind, wurden in den Prozess der Abwägung öffentlicher und privater Belange einbezogen. Im Ergebnis der angemessenen Gewichtung und Abwägung der einzelnen Belange durch die Gemeinde wurde in der Gemeindevertretung am 06.12.2022 der Abwägungsbeschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Das Ergebnis der Abwägung wurde den Einwendenden entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt. Der Abwägungsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 06.12.2022 gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark hat den Bebauungsplan Nr. E 36B durch Beschluss vom 06. Dezember 2022 festgesetzt. Die Bekanntmachung der Satzung wurde im Amtsblatt Nr. 06/2022 am 23.12.2022 ab Seite 18 verkündet und ist entsprechend in Kraft getreten.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 36 B „Olympisches Dorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines Wohn- und Gewerbegebiets im 2. Bauabschnitt geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14 ha. Im Plangebiet werden Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Kita und Jugendfreizeit) sowie Verkehrsflächen, Wald und Grünflächen festgesetzt. Zudem wird der Erhalt bzw. das 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 werden Grundflächen und Baufenster sowie zulässige Überschreitungen und Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt, was bedeutet, dass ca. 60% der Baugebietsflächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zu Errichtung von Nebenanlagen werden mögliche Überschreitungen zugelassen, die in diesem Anteil bereits berücksichtigt sind. Hinzu kommen die Verkehrsflächen mit einer zulässigen Versiegelung bis zu 100 %.

Die verbleibenden Flächen in den Baugebieten mit einem Anteil von ca. 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 stellenweise nach außen hin abschirmt und in die Landschaft einbindet.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen die im Folgenden aufgeführten Regelungen.

Durch die geplante Bebauung wird eine maximale Neuversiegelung von 3,26 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung von Boden kann nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Sie wird daher durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf Waldersatzflächen 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 Stellplätzen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Baugrundstücken versickert werden. In Verbindung mit der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen sowie 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 sowie Dächern und Fassaden als auch 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 (Biotop)** ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von rund 7,28 ha für Wohnbau- und Gewerbeflächen und für die Verkehrsflächen verbunden. Die Verluste bestehen weit überwiegend aus Gehölz- und Vorwaldbeständen sowie aus Ruderalfluren. Im Gebiet geht Wald im Umfang von 3,19 ha verloren. Die Vegetationsflächenverluste werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Hierzu tragen vor allem die Anpflanzungen von Gehölzen und Laubbäumen bei. Zum Ausgleich von Waldverlusten werden im Gemeindegebiet in Abstimmung mit der Forstbehörde Waldersatzflächen angelegt. Zur ergänzenden Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen wird auf den gesondert erstellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan E 36B hingewiesen.

Die Lebensraum- und Niststättenverluste von Tieren werden ebenfalls durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Durch die vorgenannten Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen werden die Lebensraumstrukturen für die Tierwelt innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs mit aufgewertet. Zudem wurden und werden zum Ausgleich von Nistplatzverlusten Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an den neuen Gebäuden sowie in verbleibenden Gehölz- und Waldbeständen angebracht.

Für die verloren gehenden Lebensräume des Kammmolches wurde ein Ausgleichskonzept erstellt, in dem durch Aufwertungsmaßnahmen am Waldsee innerhalb des Olympischen Dorfs für artgerechte Kompensation gesorgt wird. Weiterhin wurde zur Sicherung und Entwicklung der Vorkommen von Zauneidechsen eine Entwicklungsmaßnahme im Bereich Dyrotz-Luch im Umfang von 3,3 ha hergerichtet. Hier werden extensives Grünland und Heckenstrukturen entwickelt, in denen Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen geschaffen werden, die zugleich der Vogelwelt und anderen Tieren zu Gute kommen.

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 ehemaliger Sportlerunterkünfte sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, ebenfalls in Anlehnung an gartendenkmalpflegerische Zielvorgaben können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter vermieden werden. Durch Festsetzung von Geschossen 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 wird eine Allee aus Laubbäumen gepflanzt, die eine landschaftsgerechte Erschließung schafft. Mit den Festsetzungen und Maßnahmen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen.

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

Weiterhin wird im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** durch die Festsetzung von Lärminderungsmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der gesamten südlichen Geltungsbereichsgrenze zur B 5, Geräuschkontingentierung in den Gewerbeflächen, Bauschalldämmmaß an Gebäuden der WA 2.3 und WA 3, Wohnungsgrundrisse im WA 2.3) innerhalb der Baugebiete sichergestellt, dass die Immissionsschutzanforderungen für die schutzwürdigen Wohnnutzungen gewährleistet sind. Zur Vermeidung von Lichtimmissionsbelastungen an angrenzenden Wohngebäuden sind am

Garagengebäude bauliche Vorkehrungen zu treffen. 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 bauliche und gartendenkmalpflegerische Strukturen keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

## **5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls auf Grundlage des integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes.

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Regionalplanung
- Verkehr- und Immissionsschutz
- Boden- und Baudenkmale
- Umweltprüfung
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Forstrechtliche Belange
- Wasserrechtliche Belange/ Trinkwasserschutz
- Abfallwirtschaft- und Bodenschutz

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Änderungen der Planzeichnung waren im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Bezugnehmend auf das Bebauungsplanverfahren wurden insbesondere die folgenden Themen angesprochen:

- Landes- und Regionalplanung
- Bauordnungsrecht
- Denkmalschutz
- Verkehr
- Immissionsschutz

- Boden- und Baudenkmale
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Forstrechtliche Belange
- Wasserrechtliche Belange/ Trinkwasserschutz
- Technische Infrastruktur

Das Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) wurde in der Begründung ergänzt, ebenso erfolgten Anpassungen im Kapitel „Denkmalschutz“. Die Planzeichnung wurde dahingehend überarbeitet, dass die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ergänzt wurde. Darüber hinaus vorgebrachte Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen:

- Ergänzung des Ziels 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) unter Kapitel A.3.1.2 „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)“ in der Begründung zum Bebauungsplan,
- Ergänzung der Begründung im Kapitel B.3.11 „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen“, hinsichtlich der Schallkontingentierungen gewerblicher Nutzungen und Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm und sonstige Anlagen,
- Ausschluss von angeseitigen Terrassen und Nebenanlagen im WA 1,
- Anpassung der TF 11 dahingehend, dass anstelle des „geschlossenen“ Baukörpers, ein „durchgehender“ Baukörper zu errichten ist
- Anpassung der textlichen Festsetzungen 18 bis 21 dahingehend, dass in den allgemeinen Wohngebieten je X angefangener m<sup>2</sup> „Baugrundstücksfläche“ die entsprechende Anzahl Bäume zu pflanzen ist.

### **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Bezugnehmend auf das Bebauungsplanverfahren wurden insbesondere die folgenden Themen angesprochen:

- Landes- und Regionalplanung
- Bauordnungsrecht
- Denkmalschutz
- Verkehr
- Immissionsschutz
- Boden- und Baudenkmale
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Forstrechtliche Belange
- Wasserrechtliche Belange/ Trinkwasserschutz
- Technische Infrastruktur

Das Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot) wurde in der Begründung erneut ergänzt, ebenso erfolgten erneut Anpassungen im Kapitel „Denkmalschutz“. Außerdem wurde der Umweltbericht bezüglich des Artenschutzes des Kammmolchs, der bestehenden Fledermausbaumhöhlen sowie um eine Kartierung von Käferarten fortgeschrieben. Darüber hinaus vorgebrachte Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4 zum Ausschluss der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen (gem. Ziel 2.14 LEP HR (Agglomerationsverbot))
- Ergänzung der Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen um den Hinweis, dass diejenigen Bereiche der Kindertagesstätte, welche als Schlafräume für die Kinder genutzt werden und deren Fenster ausschließlich in Richtung der B5 verlaufen, mit Belüftungseinrichtungen auszurüsten sind, um eine Mittagsruhe der Kinder gewährleisten zu können.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Die vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen wurden in der Abwägung berücksichtigt. Änderungen der Planzeichnung waren im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

### **Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Bezugnehmend auf das Bebauungsplanverfahren wurden insbesondere die folgenden Themen angesprochen:

- Bauordnungsrecht
- Immissionsschutz
- Umweltrechtliche Belange/ Artenschutz
- Denkmalschutz

Die im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Bezüglich der geringfügigen Überplanung des Flurstücks 528 gab es redaktionelle klarstellende Anpassungen der textlichen Festsetzung Nr. 42. Der Umweltbericht wurde um weitergehende Bauzeitenregelungen ergänzt. Darüber hinaus vorgebrachte Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 42 zur Klarstellung der Gültigkeit von Festsetzungen für das Flurstück Nr. 528
- Zur Veranschaulichung der aus den Festsetzungen im WA 1 abzuleitenden Gebäudekubaturen, fanden ergänzende Erläuterungen unter Kap. B.3.3 „Maß der baulichen Nutzung“ sowie die Anhänge 8 und 9 Eingang in die Begründung.
- Ergänzung der Festsetzung Nr. 31, hinsichtlich einer Mindestanzahl von zu pflanzenden Sträuchern.

### **Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Bezugnehmend auf die zuvor beschriebenen Anpassungen am Bebauungsplan wurden die betroffenen Eigentümer erneut um Stellungnahme gebeten. Beiderseits wurde das Einverständnis erteilt.

## 6. Städtebaulicher Vertrag

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:

- Grundstücksübertragungsverpflichtungen
- Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen, der Frei- und Grünflächen sowie der im Zuge des Vorhabens erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sowie naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten
- Verpflichtungen zur Untersuchung auf Altlasten und Kampfmittel
- Verpflichtungen aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Fahrrechten
- Verpflichtungen zu Folgelasten, vor allem hinsichtlich der sozialen Infrastruktur, der äußeren Verkehrserschließung, der Unterhaltung der Lärmschutzwand und der Wohnraumförderung sowie
- Verpflichtungen zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Ensemblewirkung durch Anwendung der Gestaltungsfibel für das Bauen im Olympischen Dorf von 1936 in Elstal

Damit der vorliegende Bebauungsplan durch so qualifiziert wird, dass er auch die forstbehördliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ersetzt, enthält der städtebauliche Vertrag zur Waldumwandlung Aussagen zu nachfolgend genannten Inhalten:

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme – nach Forstrecht
  - a. Erstaufforstungsfläche
  - b. und/oder Waldumbaupläche
  - c. und/oder Waldrandgestaltung
  - d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderen geeigneter Bezugsgrößen
2. Maßnahmenbeschreibung
  - a. Pflanzenzahl
  - b. und Baumart(en)
  - c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
  - d. und Nachbesserung
3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
  - a. Fälligkeit
  - b. und Höhe
  - c. und Art der Sicherheit
  - d. und Zeitraum
6. besondere Genehmigungstatbestände
  - a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG
  - b. Prüfpflichten gemäß UVPG und BbgUVPG bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung
  - c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen

7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

## **7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

### **Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich gegenüber dem Basisszenario keine Änderungen ergeben: Das Plangebiet könnte im Rahmen der bestehenden Baurechte nicht genutzt werden. Die vorhandene Baudenkmale würden aufgrund mangelnder Erschließung weiter verfallen.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen in der Gemeinde Wustermark. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark ist erfolgt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden als Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Wald und öffentliche Grünfläche dargestellt. Andere vergleichbare Flächen stehen nach erfolgter Überprüfung im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Als Grundlage für die Planungen und den daraus resultierenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ diente das IQEK. Das IQEK wurde gefördert durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“, im Auftrag der Gemeinde Wustermark erarbeitet und im Januar 2016 veröffentlicht.

Es wurde in mehreren Stufen weiterbearbeitet, bis schließlich das städtebauliche Konzept zum 2. Bauabschnitt mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen wurde.

Im Vergleich zum IQEK wurden einige Dinge bei der Detailbetrachtung des 2. Bauabschnittes fortgeschrieben. Die Fortschreibungen sind am deutlichsten in den Gebieten der im Bebauungsplan dargestellten Gebiete GE 1-1, WA 1, WA 2 und WA 3 zu erkennen. Im Bereich der Gebiete WA 1 und WA 2.1 wurden die Zeilenbauten, die sich am Bestand aus der Sowjetzeit orientierte, durch die Fächerstruktur aus dem 1. Bauabschnitt ersetzt, welche sich nun wieder näher an der städtebaulichen Figur des historischen Olympischen Dorfes orientiert. Die südlichen Bestandszeilenbauten, welche direkt nördlich an die denkmalgeschützten Bestandsbauten angrenzen, sollen durch Neubauten im Zwischenraum geschlossen werden. Dies ermöglicht deutlich ruhigere Wohnbereiche nördlich dieses geschlossenen Blockes. In diesem Zusammenhang wurde auch die ehemals zwischen den Zeilen verlaufende Haupterschließungsachse versetzt. Diese soll nun zwischen den Zeilenbauten und den Baudenkmalen verlaufen. Der Blockinnenbereich soll nun verkehrsberuhigt für Fuß- und Radverkehr und mit Spielflächen sowie als Sichtachse hinab in die Aue ausgestaltet werden.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, Gemeinde Wustermark

---

Für den im IQEK noch als Freifläche markierten Bereich B4, im Bebauungsplan als GE 1-1 gekennzeichnet, sah die Gemeinde nach der Erstellung des IQEK und in Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts die Möglichkeit, gewerbliche Nutzflächen zu errichten.

Anderweitige Planungsalternativen wurden nicht verfolgt.

Gemeinde Wustermark, den 04.01.2023

Schreiber  
Bürgermeister