

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-020/2016  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	10.02.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.02.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	23.02.2016	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. E 36 "Olympisches Dorf"** **hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines** **Bebauungsplans sowie die parallele Anpassung des Flächennutzungsplans**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ im Ortsteil Elstal auf dem Gelände des historischen Olympischen Dorfs von 1936 aufzustellen und parallel die Anpassung des Flächennutzungsplans an die Planungsziele des Bebauungsplans vorzunehmen.

Das Gebiet wird im Norden durch die Eulenspiegelsiedlung, im Westen durch das Schutzgebiet Rhinslake bei Rohrbeck, im Süden durch die Bundesstraße 5 und im Westen durch die Siedlung Radelandberg Nord sowie die Entwicklungsfläche Radelandberg Süd eingegrenzt.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 52,8 Hektar umfasst die Flurstücke 77, 155, 161, 263, 270, 271, und 297 der Flur 17 der Gemarkung Elstal und ist dem anliegenden Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, zu entnehmen.

Die allgemeinen Planungsziele sind:

- die bauplanungsrechtliche Vorbereitung und Konkretisierung der im Integrierten Quartiersentwicklungskonzept zur Entwicklung des Olympischen Dorfs von 1936 erarbeiteten allgemeinen Entwicklungslinie. Dies beinhaltet im Konkreten:
  - die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer überwiegend wohnbaulichen Entwicklung des Areals, die in Teilbereichen durch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen sowie Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt werden kann.
  - die Sicherung öffentlich zugänglicher Freiflächen
  - die Sicherung öffentlicher bzw. privater Verkehrsflächen zur inneren und äußeren verkehrlichen Erschließung des Gebietes
  - die Sicherung und Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, der städtebaulichen Grundstruktur sowie der gartengestalterischen Elemente.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

Die Umsetzung der im Integrierten Quartiersentwicklungskonzept aufgezeigten Entwicklungslinie sowie die Umsetzung der im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderten Projektbausteine erfordert eine bauplanungsrechtliche Vorbereitung des Areals. Neben der

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans ist auch die Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser das Areal noch mit einer kleinteiligen Nutzung aus Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit Sport“ sowie „Bildung, Kultur, Hotel“ und Grünflächen darstellt. Dies entspricht nicht der neu erarbeiteten Entwicklungslinie, die eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Areals, ergänzt durch wohnverträgliche Gewerbenutzung sowie Freizeit- und Gemeinbedarfseinrichtungen, vorsieht.

Entsprechend der beachtlichen Größe des Areals von 52,8 Hektar, soll das Planverfahren zunächst nur für ein Teilgebiet des Geltungsbereiches bis zum Satzungsbeschluss vorangetrieben werden. In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises ist vorgesehen, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit auf Grundlage des erarbeiteten Quartiersentwicklungskonzeptes für die gesamte Fläche durchzuführen. Das weitere Bauleitplanverfahren soll durch einen hierauf folgenden Teilungsbeschluss zunächst nur für die Fläche fortgeführt werden, für die konkrete Entwicklungsabsichten und ein verbindlicher Entwicklungsträger bereit steht (Areal um das Speisehaus der Nationen). Ziel der Teilung ist es, Risiken zu minimieren sowie für die noch zur Disposition stehenden Entwicklungsflächen des Olympischen Dorfs den planungsrechtlichen Weg zu ebnen und gleichzeitig Anpassungsspielräume offen zu halten. Weiterhin soll hierdurch eine zeitversetzte und damit „sanfte“ Entwicklung des Olympischen Dorfs ermöglicht werden, die jedoch von vornherein auf die Entwicklungslinie des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes aufbaut und insbesondere auch eine detaillierte Abstimmung mit den Denkmalpflegebehörden zulässt. Durch eine etappenweise Entwicklung des Olympischen Dorfs kann bei jedem Teilbereich auf die aktuellen Bedarfe und Erfordernisse der einzelnen Projektträger aber auch der gemeindlichen Entwicklungsziele gezielt eingegangen werden.

#### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die hiermit verbundenen Fachgutachten und weiteren erforderlichen Unterlagen sind bereits über die durch die Gemeinde sowie den Bund im Jahr 2014 bewilligten Fördermittel abgedeckt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die angesetzten Budgets für das vorgestellte Planverfahren auskömmlich sind. Durch den Beschluss entstehen keine weiteren Kosten für den kommunalen Haushalt.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Az.:  
01.02.2016