

Entwicklung des Olympischen Dorfes

von 1936 in Elstal

Integriertes Quartiersentwicklungskonzept (IQEK)



Bericht



Gemeinde
Wustermark



Nationale Projekte
des Städtebaus

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark

Ansprechpartner:
Hr. Schreiber (Bürgermeister), Fr. Guhr, Hr. Schollän

Auftragnehmer und
Bearbeitung: Meier-Hartmann
Ges. v. Architekten mbh
Helmholtzstr. 2 - 9, Aufgang L
10587 Berlin
Tel.: 030 306 962 0

JAHN, MACK & PARTNER
architektur und stadtplanung
Alt-Moabit 73
10555 Berlin
Tel.: 030 85 75 77 0

Bearbeitung: Klaus Meier-Hartmann
(Projektleitung), Beate Laupichler,
Magdalena Jozefczyk

Bearbeitung: Gerlinde Mack (An-
sprechpartner)
Stefan Fritzsche, Nancy Häusel, Ste-
fanie Ludwig, Gaston Klæß

IBH – Ingenieurbüro Hartmann
Seeweg 3
14548 Schwielowsee

Dr. Szamatolski + Partner GbR
Brunnenstraße 181
10119 Berlin

Bearbeitung: Thomas Hartmann

Bearbeitung: Lutz Bartung, Gretel
Daub-Hofmann

Hackenberg Landschaftsarchitekten
Belziger Straße 25
10823 Berlin
Bearbeitung: Klaus-Peter Hackenberg
(Ansprechpartner), Antje Zahl

Förderung



Mittel des Bundesministeriums für Umwelt Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Berlin, Januar 2016

Genderhinweis:

Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte wurde in dieser Studie auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung bei Bezeichnungen von Personen und Personengruppen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Titelbild: Collage auf Basis Luftbild 2012, Gemeinde Wustermark



Inhaltsverzeichnis

Vorwort

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Aufgabenstellung und Vorgehen | 5 |
| 2 | Ermittlung der Ausgangslage | 9 |
| 2.1 | Standortwahl des Olympischen Dorfes von 1936 | 9 |
| 2.2 | Gestaltungskonzept des Olympischen Dorfes | 9 |
| 2.3 | Historischer Gebietscharakter und Denkmalschutz | 10 |
| 2.3.1 | Historische Entwicklung des Geländes | 11 |
| 2.3.2 | Bestehende Gebäude aus der historischen Ursprungsplanung | 17 |
| 2.3.3 | Freiraum und Vegetation | 27 |
| 2.4 | Das Olympische Dorf unter Betrachtung der aktuellen Standorteigenschaften | 29 |
| 2.4.1 | Großräumige Lagebeschreibung und Einbettung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg | 29 |
| 2.4.2 | Wustermark ein besonderer Standort vor den Toren Berlins | 32 |
| 2.4.3 | Demografische Entwicklung und Nachfragepotenziale | 35 |
| 2.4.4 | Aktuelle Eigenschaft und derzeitige Nutzung des Olympischen Dorfs | 36 |
| 2.5 | Planungsrechtliche Ausgangslage | 38 |
| 2.5.1 | Formelle Planungen | 38 |
| 2.5.2 | Informelle Planungen | 40 |
| 2.6 | Ausgangslage Natur und Umwelt | 42 |
| 2.6.1 | Abiotische Schutzgüter des Naturhaushaltes | 42 |
| 2.6.2 | Biotische Schutzgüter des Naturhaushaltes | 45 |
| 2.6.3 | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholung | 46 |
| 2.6.4 | Wald | 46 |
| 2.6.5 | Baumbestand | 47 |
| 2.6.6 | Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht | 48 |
| 2.6.7 | Altlasten | 49 |
| 2.7 | Ausgangslage Verkehr und Technische Erschließung | 50 |
| 2.7.1 | Verkehrliche Erschließung | 50 |
| 2.7.2 | Verkehrsemissionen und Schallschutz | 51 |
| 2.7.3 | Altlasten und Archäologie | 51 |
| 2.7.4 | Ver- und Entsorgung | 52 |
| 2.7.5 | Wasserwerk und Brunnen | 52 |
| 3 | Dialogische Konzeptentwicklung | 53 |
| 3.1 | Erste Bürgerveranstaltung | 53 |



| | |
|--|---------------|
| 3.2 Fachbeteiligung | 53 |
| 3.2.1 Entwicklungsszenarien..... | 54 |
| 3.3 Zweite Bürgerveranstaltung | 58 |
| 4 Konzept | 61 |
| 4.1 Grundstruktur | 61 |
| 4.1.1 Untersuchung der städtebaulichen Figur an einem Beispiel | 63 |
| 4.1.2 Umgang mit den Blockbauten der sowjetischen Nutzung | 65 |
| 4.2 Verkehr | 66 |
| 4.2.1 Verkehrliche Erschließung..... | 66 |
| 4.2.2 Verkehrsemissionen und Schallschutz | 68 |
| 4.2.3 Erschließung durch Pkw, Fuß, Rad und Anbindung ÖPNV | 68 |
| 4.2.4 Ruhender Verkehr..... | 70 |
| 4.3 Nutzungen | 71 |
| 4.3.1 Teilbereiche | 72 |
| 4.4 Städtebauliches Konzept in Teilbereichen | 76 |
| 4.5 Freiraumkonzeption / Umweltentwicklung | 81 |
| 4.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes | 87 |
| 4.5.2 Überlegungen zum Management der zentralen Grün- und Freiräume..... | 90 |
| 4.6 Technische Erschließung/ Ver- und Entsorgung | 91 |
| 4.6.1 Ver- und Entsorgung | 91 |
| 4.6.2 Wasserversorgung | 91 |
| 4.6.3 Wasserwerk und Brunnen | 91 |
| 4.6.4 Schmutzwasserentsorgung | 92 |
| 4.6.5 Regenwasserentsorgung | 92 |
| 4.6.6 Telekommunikation | 93 |
| 4.6.7 Energieversorgung..... | 93 |
| 4.7 Planungsdaten/ Kennzahlen (Vorzugsvariante) | 95 |
| 5 Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie | 97 |
| 5.1 Fortschreibung Chancen und Risiken | 97 |
| 5.2 Robustheit und Flexibilität als generelle Umsetzungsstrategie..... | 101 |
| 5.3 Strategische Handlungsfelder | 101 |
| Abbildungs- und Quellenverzeichnis, Anlagen | ab 107 |

1 Anlass, Aufgabenstellung und Vorgehen

Im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark liegt das Olympische Dorf von 1936, ein Denkmal von großer Bedeutung für die deutsche und olympische Geschichte. Das Gelände am östlichen Siedlungsrand der Ortslage war während der Olympischen Sommerspiele von 1936 Wohnort für die männlichen Olympiateilnehmer. Nach dieser recht kurzen Nutzungsphase wurde das Gelände jedoch überwiegend militärisch genutzt. Die besondere Nutzungshistorie als Olympisches Dorf und als Bestandteil des propagandistischen Apparates führte zu einer Anlage, die entgegen vieler anderer militärischer Areale mit hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten angelegt wurde. Auf die Nutzung des Geländes durch die deutsche Wehrmacht folgte der Einzug der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte. Aus dieser Nutzungsphase gehen teils vehemente Anpassungen und Eingriffe in die Bausubstanz sowie die städtebauliche und gartenlandschaftliche Anlage hervor. Seit dem Abzug der Westgruppe 1992 liegen das Gelände und die Gebäude im Wesentlichen brach. Der hiermit einhergehende Verfall samt Vandalismus haben weiterhin an der ohnehin bereits stark beeinträchtigten Substanz des Ortes gezehrt.

Seit der Wende wurde eine Vielzahl von städtebaulichen Konzepten und Planungen für die Ortslage, das historische Areal sowie für Teilflächen entwickelt. Das direkte Umfeld des Olympischen Dorfs zeigt sich heute überwiegend in gutem Zustand. Die ebenfalls aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts stammenden Kasernengebäude wurden zeitgemäß saniert und so attraktiver Wohnraum für die Einwohner und Zuzügler geschaffen. Andere angrenzende Bereiche wurden hingegen brüchig und warten seither auf eine adäquate Nutzung. Für das Olympische Dorf wurde bislang noch kein tragfähiges Nutzungskonzept gefunden. Trotz baulicher Sicherung droht der Verlust wichtiger Gebäude durch Zerfall und Vandalismus. Dies betrifft insbesondere das Speisehaus der Nationen. Immer noch stehen die Eigentümerin (DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement) und die Gemeinde Wustermark vor der **Herausforderung, die Potenziale, die das Gelände birgt zu entwickeln und dabei inhaltlich und baulich in beispielhafter Weise mit der historischen Vergangenheit umzugehen.**

2013 äußerte das Unternehmen Terraplan erstmals sein Interesse an einer Entwicklung von Teilflächen des Olympischen Dorfs. 2014 wurden mit einer Machbarkeitsstudie das konkrete Interesse untermauert und Kosten und Hemmnisse für eine Entwicklung von Teilen des Geländes erarbeitet. Im Ergebnis zeigte sich, dass unter den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Entwicklung des Teilgebietes für eine Wohnnutzung nicht tragfähig ist.

Die Gemeinde Wustermark hat sich aufgrund des desolaten Zustandes des Denkmals, des bestehenden Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet, der hohen Qualität der durch Terraplan vorgestellten Planungen sowie aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie mit dem Projektbeitrag „Entwicklung des Olympischen Dorfs von 1936 in Elstal“ erfolgreich um Fördermittel im Programm „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesbauministeriums beworben. Das Programm unterstützt investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit und Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder hohem Innovationspotenzial.

Als Grundlage für alle weiteren baulichen wie auch konzeptionellen Schritte soll durch den ersten Projektbaustein, das vorliegende Integrierte Quartiersentwicklungskonzept (IQEK), eine Richtschnur für die weitere Entwicklung gegeben werden. Darüber hinaus fördert das Bundesprogramm in weiteren Projektbausteinen die planungsrechtliche Vorbereitung des Geländes, die Erschließungsmaßnahmen (äußere Anbindung und 1. Bauabschnitt) sowie allgemein erforderliche Schallschutzmaßnahmen. Das Fördervolumen umfasst insgesamt 3,9 Mio. Euro, davon 2,6 Mio. Euro aus der Bundesförderung und 1,3 Mio. Euro aus Gemeindemitteln.

Die Ziele des IQEK

- 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

Wesentliche Inhalte des IQEK

Im IQEK werden textliche und grafische Aussagen zu Städtebau, Freiraum, Denkmalschutz, Umwelt, Verkehr und Erschließung sowie Energie getroffen. Maßnahmenempfehlungen und über das IQEK hinausgehender Klärungs- oder Vertiefungsbedarf werden formuliert. **Es entsteht ein Entwicklungskonzept bei dem verschiedene sektorale Themen aufgenommen, Entwicklungsoptionen geprüft und zu einer Entwicklungsstrategie für das Olympische Dorf zusammengeführt werden.** Wesentlicher Bestandteil der Strategie ist die Abstimmung mit relevanten Akteuren. Die Entwicklung des Konzepts wird durch die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger begleitet.

Vorgehen

Am Anfang der Bearbeitung steht die Ermittlung der Ausgangslage. Frühzeitig wurden dazu die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu ihren Hinweise und Vorstellungen bei der Entwicklung des Geländes im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerwerkstatt befragt.

Es wurden bauliche Entwicklungsszenarien entwickelt und u.a. in einer Fachwerkstatt geprüft und diskutiert. Die Szenarien basieren auf den Erkenntnissen der Ermittlung der Ausgangslage und auf verschiedenen Grundannahmen.

In der darauf folgenden Phase wurden die Ergebnisse der 1. Phase zu einem integrierten Quartiersentwicklungskonzept verdichtet, Chancen und Risiken für eine Entwicklung fortgeschrieben und mit der Gemeinde diskutiert. Das IQEK wurde im Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt und somit erneut Möglichkeit zum konkreten Mitwirken der Öffentlichkeit geboten.

Das Konzept soll als Grundlage für die weitere Förderung und Entwicklung in der Gemeindevertretung beschlossen werden. Auch die Eigentümerin des Areals soll sich zu dem hiermit aufgestellten Entwicklungskonzept bekennen.

Begleitet wird die Erarbeitung des Konzepts von regelmäßigen Steuerungsrunden mit der Gemeinde Wustermark, der Eigentümerin und dem potenziellen Investor des ersten Bauabschnitts, von Gesprächen mit relevanten Akteuren sowie der Beteiligung der Bürgerschaft (zwei Veranstaltungen) sowie von Fachleuten (Fachabstimmung). Die Beteiligung soll öffentliche Aufmerksamkeit herstellen, Ideen und Anregungen sammeln, helfen Konflikte frühzeitig zu erkennen sowie konstruktive Problemlösungen zu entwickeln und somit die Qualität des gesamten Konzeptes erhöhen.

Die folgende Abbildung stellt den Erbreitungsprozess schematisch dar.

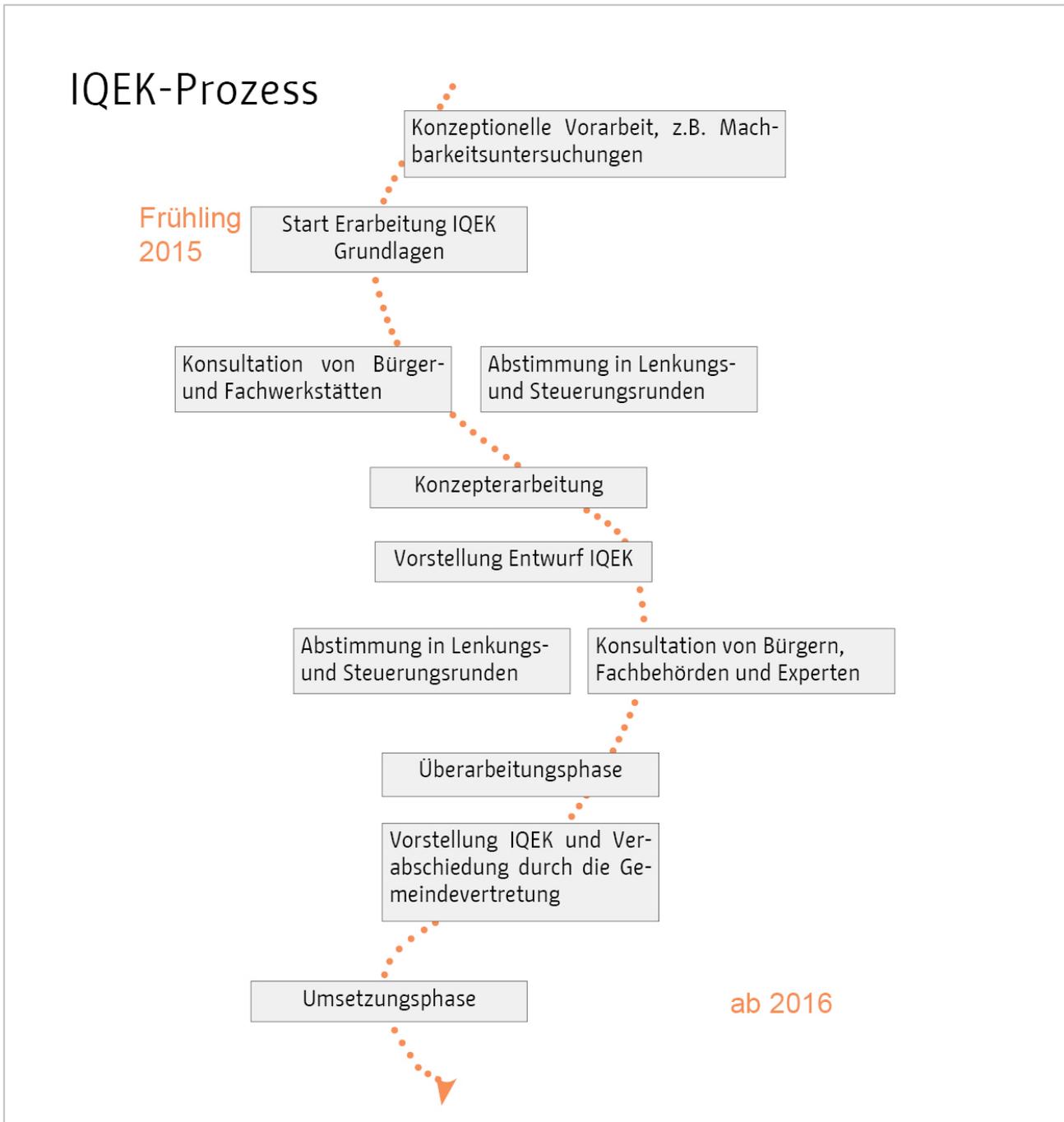


Abb. 1: IQEK-Prozess

2 Ermittlung der Ausgangslage

2.1 Standortwahl des Olympischen Dorfes von 1936

Im Zusammenhang mit der Austragung der Olympischen Sommerspiele 1936 entstand ab 1935, etwa 16 km westlich vom Olympiagelände in Berlin, das Olympische Dorf. Das Gelände lag innerhalb des weitläufigen Militärgeländes des Truppenübungsplatzes Döberitzer Heide und war verkehrsgünstig direkt an der westlichen Ausfallstraße in Richtung Hamburg positioniert. Erst nach mehreren abgelehnten Alternativen wurde der Standort schließlich ausgewählt.¹

2.2 Gestaltungskonzept des Olympischen Dorfes

Die vorhandene Topografie und Vegetation wurde für die Errichtung der Dorfanlage zwar grundlegend, gleichzeitig aber auch behutsam planmäßig verändert. Nach den Spielen wurde das Dorf entsprechend seiner weiteren Nutzung als Lazarett und Infanterieschule durch die Wehrmacht baulich ergänzt, umgebaut und bis 1945 genutzt.

Federführend ist das Büro von Werner March für die Gesamtplanung verantwortlich. Einzelne Gebäude stammen entweder von seinem Bruder Walter March oder von dem Projektpartner Dr. Steinmetz. Der Einfluss der beteiligten Wehrmachtsarchitekten auf die Gebäudeplanung und die technische Ausstattung ist nachweisbar. Für die Planung des Geländes wurde zusätzlich der Landschaftsplaner Wiepking-Jürgensmann ab 1934, nachdem das bauliche Konzept durch das Büro von Werner March im Wesentlichen bereits vorliegt, beauftragt.

Die in mehreren Planungen verfeinerte städtebauliche Grundstruktur wird durch ineinander liegende Ellipsen gebildet; Gebäude und Wege ordnen sich um eine zentrale, konsequent nach Süden abgobogene Ellipse, die sich am Knickpunkt an der Bastion und am Birkenring in eine obere und untere Dorfaue gliedert. Die zunächst natürlich-organisch wirkende Anlage unterliegt jedoch einer strengen, durch Konstruktionsachsen und Sichtlinien geführten planmäßigen Geometrie.

¹Es wird sich auf folgende Publikationen zur Historie des Olympischen Dorfes bezogen: DKB Stiftung (2009): Vergessener Ort Olympisches Dorf 1936; Dost (2004): Das Olympische Dorf 1936 im Wandel der Zeit; Hübner (2015): Dissertation Das Olympische Dorf von 1936; Wiepking-Jürgensmann (1936): Über die Landschaft des Olympischen Dorfes



Abb. 2: Lageplan von 1936; Wiepking-Jürgensmann 1936

2.3 Historischer Gebietscharakter und Denkmalschutz

Die elliptische Grundform der Gebäudeordnung wird im westlichen Teil bis zu der Achse mit Verlauf vom Sportplatz und der Schwimm- und Turnhalle auf die Bastion nachgeformt. Im östlichen Teil, um die untere Dorfaue, weicht die zur Aue geöffnete Flügelanlage des Hindenburghauses von den vorherrschenden ovalen Formen der Gesamtanlage ab. Die das Hindenburghaus umgebenden Wohngebäude schließen als Ringe aber wieder an die lockeren Kreisformen der städtebaulichen Grundform an und bilden so mit dem gebogenen Empfangsgebäude den Haupt-Eintrittsbereich.

Das Speisehaus und das Empfangsgebäude fassen als bogenförmige, weithin sichtbare Gebäude die stark gemuldete und nach Süden abfallende Dorfaue.

Neben dem Haupteingang mit dem Tunnel unter der heutigen Bundesstraße im Südosten, gab es weitere Zugänge aus allen Himmelsrichtungen, um das Gelände mit dem Umfeld und den angrenzenden Nutzungen zu verbinden.

Die planmäßige Gebäudeanordnung, verbunden mit der höhenmäßigen und städtebaulichen Gliederung im Zusammenhang mit Pflanzung und dem Offenhalten großer Bereiche stellen sowohl künstlerisch als auch städtebaulich eine Qualität dar.

Das Gelände ist mit den noch vorhandenen bauzeitlichen Gebäuden, dem Sportplatz, der gärtnerisch gestalteten Landschaft mit See und Wegesystem sowie den Grundmauern der Bastion in die Denkmalliste des Landes Brandenburgs eingetragen und steht seit 1993 unter Denkmalschutz. Bei der Entwicklung des Olympischen Dorfes sind die noch vorhandenen denkmalpflegerischen Elemente angemessen zu berücksichtigen.

2.3.1 Historische Entwicklung des Geländes

Vor den Toren Berlins und Potsdams war das Gelände geplant als Teil einer überwiegend militärisch genutzten Region. Von dem Militär der Reichswehr und späteren Deutschen Wehrmacht wurde es als erstes Olympisches Dorf mit auf Dauer angelegten („nachhaltigen“) Gebäudekörpern geplant, um diese später militärisch weiter nutzen zu können.

Das Olympische Dorf ist 1936 zur Unterbringung von 4500 männlichen Athleten aus 51 Nationen, mit Sport- und Übungsflächen drinnen und draußen konzipiert worden. Außerdem wurde Platz für ca. 1000 Sportler nördlich des Geländes in der Flak-Kaserne geschaffen. Die Nutzung während der olympischen Spiele 1936 dauerte ca. 10 Wochen.

Nach den Spielen übernahm die Infanterieschule und das Lehrregiment Dreiviertel der ehemaligen Dorffläche. Weitere Flächen standen zu Wohnzwecken und als Lazarettbereich zur Verfügung. Für letzteren wurden das ehemalige Speisehaus und die westlich gelegenen Sportlerunterkünfte verwendet. Auch die Sportanlagen wurden bis Kriegsende weiter genutzt. Die Zerstörung auf dem Gelände während des Krieges beschränkte sich auf wenig mehr als das Empfangsgebäude.

Nach Kriegsende diente das ehemalige Olympische Dorf unter anderem zur Aufnahme von Vertriebenen. Ab ca. 1947 nutzte die sowjetische Armee das Gebiet als Kasernengelände zur Unterbringung von Offizieren und ihrer Familien. Da das Gelände auch ein Standort des sowjetischen Armeesports war, wurden die Sportanlagen weitergenutzt.

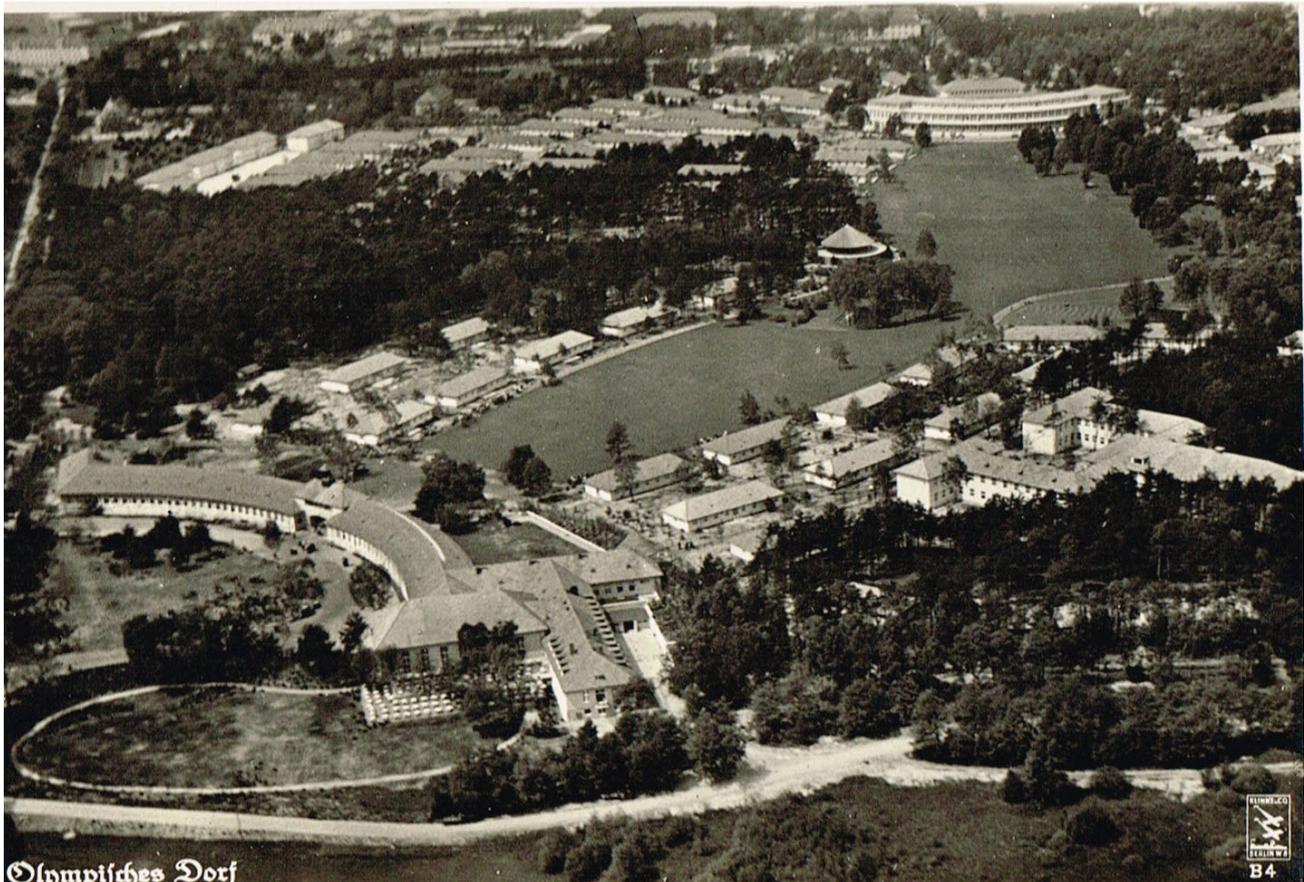


Abb. 3: Luftbild des Olympischen Dorfes von 1936; Historische Postkarte

Im Zuge des Abrisses von militärischen Anlagen, zur Gewinnung von Baumaterial zur Schaffung von neuem Wohnraum, wurden zahlreiche schon beschädigte Unterkuftsgebäude um das Hindenburghaus und östlich des Sportplatzes abgerissen. Im Westen und Osten des Waldsees und nördlich des Hindenburghauses wurden in den 1950er Jahren von der Roten Armee Gebäude errichtet, bei denen es sich um Unterkünfte, Garagen oder um ein Lager gehandelt haben könnte. Mitte/ Ende der 1970er Jahre wurden aufgrund gestiegener Wohnbedürfnisse und veränderter Anforderungen an die Geländenutzung weitere Sportlerunterkünfte südlich des Speisehauses abgerissen und durch zwölf viergeschossige Blockplattenbauten ersetzt. Zur gleichen Zeit wurden eine Verkaufseinrichtung, ein Café und ein Heizhaus geschaffen. Anfang der 1980er folgten fünfgeschossige Plattenbauten westlich des Hindenburghauses. Gleichzeitig wurde ein weiteres Heizhaus südlich von diesem errichtet.

Durch die erfolgten intensiven Eingriffe in das Landschaftsbild, den Abriss und Neubau von Gebäuden, die Anlage neuer Straßen sowie Änderungen in der topografischen Struktur der Wiesen und des Sees, wurde das Gesamtkonzept des Olympischen Dorfes empfindlich gestört sowie Raumkanten und Sichtachsen zerstört.

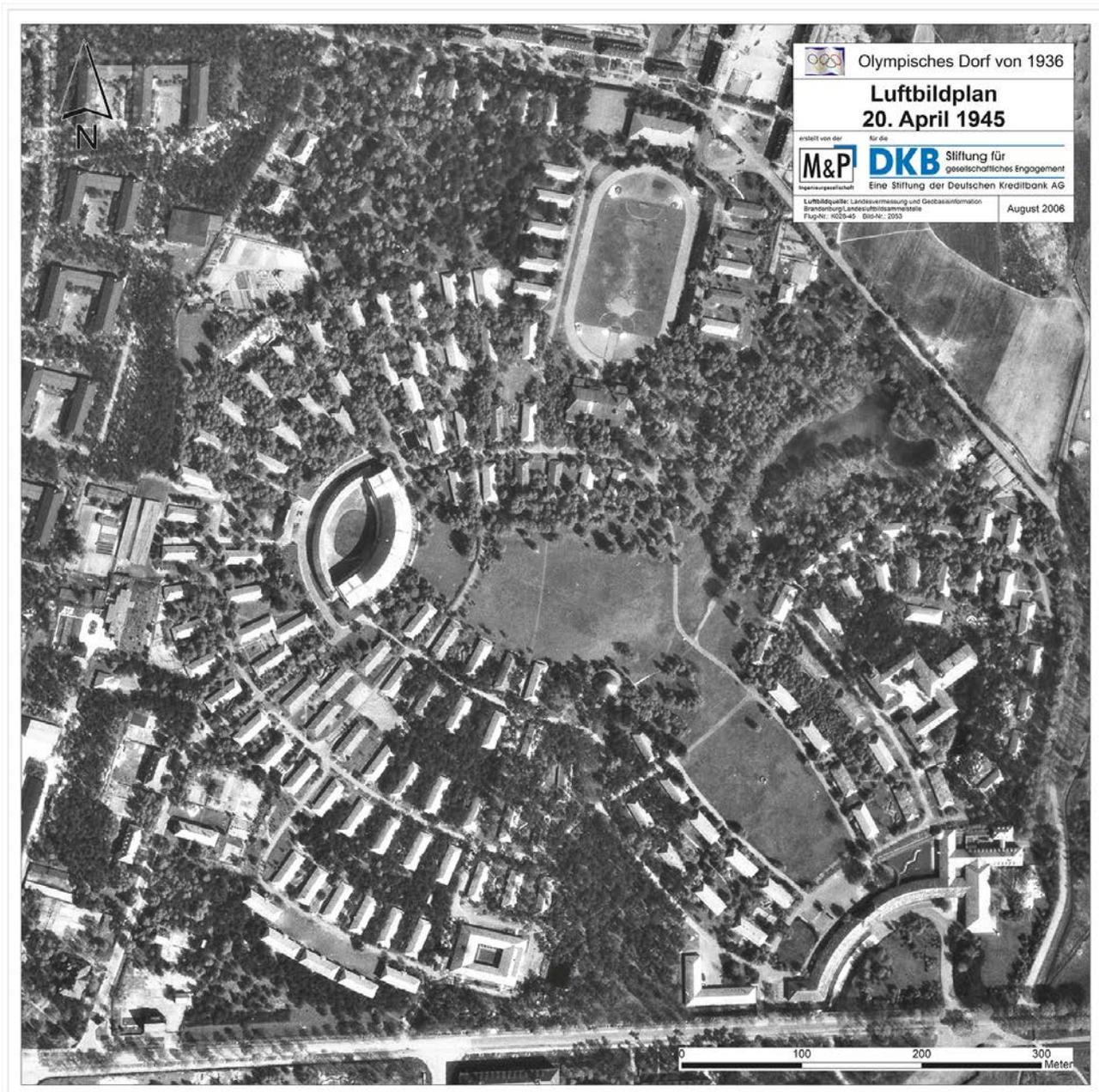


Abb. 4: Luftbildplan 1945, Olympisches Dorf; DKB-Stiftung



Abb. 5: Luftbildplan 1949, Nachkriegszustand u.a. ohne Empfangsgebäude und Unterkünfte östl. Sportplatz; DKB-Stiftung



Abb. 6: Luftbild des ehemaligen Olympischen Dorfes von 1953; DKB-Stiftung

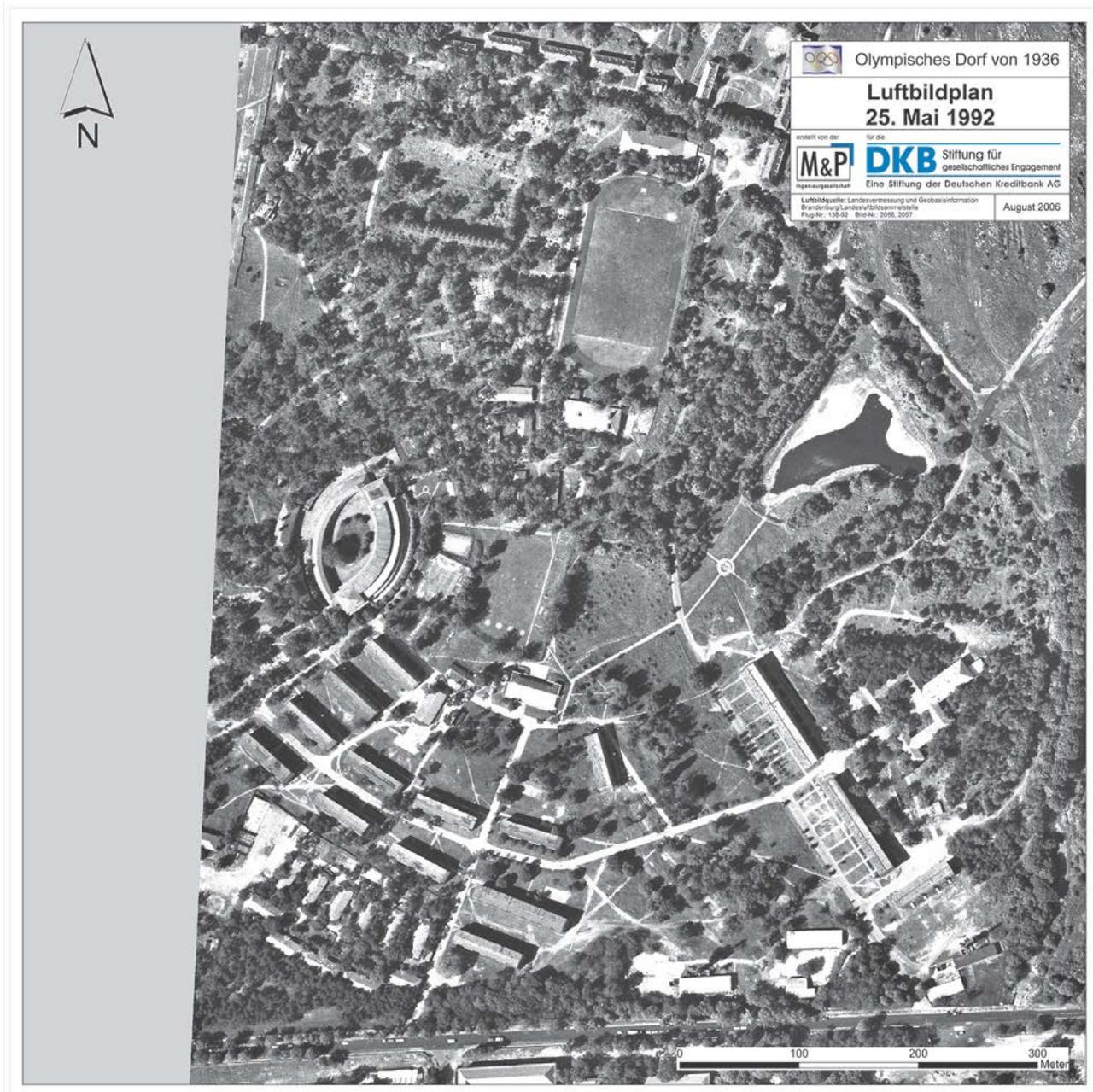


Abb. 7: Luftbildplan 1992, mit russischen Block- und Plattenbauten und Café (etwa Zustand bei Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten -GUS-, davor sowjetische Truppen); DKB-Stiftung

Nach Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS), davor sowjetische Truppen, übernahm 1993 die LEG Brandenburg das Gelände. Diese begann mit ersten Sicherungsmaßnahmen. Seit 2002 befindet sich das ehemalige Olympische Dorf im Eigentum der DKB - Deutsche Kreditbank AG, die die Liegenschaft weiter an die DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement übergab. Die DKB-Stiftung pflegt und entwickelt das Gelände bis heute im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

Ein wesentliches Ziel der Stiftung ist es, das Areal für Interessierte zugänglich zu machen. Entsprechend ist ein Zutritt im Rahmen von Öffnungszeiten möglich. Es werden regelmäßige Führungen durch kompetentes Personal angeboten und gelegentlich werden Teile der Gesamtanlage für Filmaufnahmen genutzt.

Bisher gab es mehrere Umnutzungsvorhaben für einzelne Areale. Alle scheiterten bislang, vielleicht auch aufgrund einer fehlenden Gesamtkonzeption (mit wirtschaftlicher Machbarkeit) und einer, auch auf den Ortsteil Elstal bezogenen, ganzheitlichen und integrativen Herangehensweise.

2.3.2 Bestehende Gebäude aus der historischen Ursprungsplanung

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege hat am 17. März 1993 in einer gutachtlichen Stellungnahme folgende Bauten als Objekte mit Denkmalwert bestimmt:

- das Hindenburghaus
- das Speisehaus der Nationen
- die Schwimmhalle
- die Turnhalle
- das Maschinenhaus (Heizhaus)
- die noch vorhandenen Wohnhäuser (20)
- das Kommandantenhaus
- das Wasserwerk
- die Grundmauern der Bastion.

Die Unterschutzstellung betont die Bedeutung der Gebäude für die städtebauliche Qualität und das städtebauliche Gesamtensemble. Entsprechend werden hier die aus Sicht des Planer-Teams wesentlich prägenden Gebäude in einem Kurzportrait vorgestellt.

Hindenburghaus

Dieses Gebäude ist an prominenter Stelle im Südosten des Gebietes verortet. Es wurde zu den Olympischen Spielen als zweistöckige Anlage mit Längsbau, Seiten- und Querflügeln errichtet, welche auf der Eingangsseite den Ehrenhof einrahmen. Laut dem Architekten Werner March handelt es sich um einen „Beton skelettbau in Rahmenbauweise“. Für die Zeit der Olympischen Spiele wurde es als Gemeinschaftshaus konzipiert und genutzt. Für Großveranstaltungen, Theater und Musikdarbietungen etc. gab es einen Festsaal, weiterhin standen zu Übungszwecken Trainingsräume zur Verfügung. Nach den Olympischen Spielen wurde der Saal weiterhin genutzt und andere Räumlichkeiten als Hör- und Übungssäle für die Infanterieschule verwendet. Während der Nutzung des Geländes durch die Sowjettruppen war es das „Haus der Offiziere“, ein Kulturhaus mit Divisionsmuseum, Bibliothek und Gesellschaftsräumen. Seit es sich in dem Besitz der DKB-Stiftung befindet, wurde das Dach einige Male ausgebessert. Es befindet sich in einem guten baulichen Zustand wird aber zurzeit nicht genutzt.

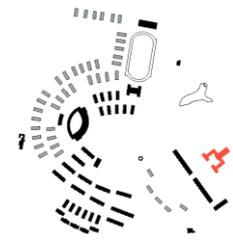
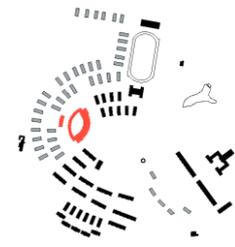


Abb. 9: Hindenburghaus aus westlicher Richtung

Speisehaus der Nationen

Das „Haus Berlin“ oder auch „Service-Haus“ wurde im Westen des Olympischen Dorfes errichtet. Es besitzt zwei bogenförmige Gebäudeteile mit flachem Spitzdächern, welche einen mandelförmigen Hof umschließen, und zwei Kopfbauten mit quadratischem Grundriss und Zeltdach. Im Osten ein nach oben abgestufter Terrassenbau mit Kellergeschoss, Erd- und zwei Obergeschossen.



Im Westen ein dreigeschossiger Bau mit einer Durchfahrt auf den Innenhof. Vom Hof aus ist das Kellergeschoss des Ostgebäudes in voller Höhe erschließbar um die problemlose Zulieferung der Versorgungsgüter zu gewährleisten. Die Kopfbauten sind im Norden und Süden angeordnet und sind, wie der östliche Gebäudeteil, inklusive Kellergeschoss viergeschossig.

Der Gebäudekomplex ist ein Eisenbetonskelettbau wodurch eine weitgehende Auflösung der Wände in Fensterfronten möglich ist.

Zur Zeit der Olympischen Spiele 1936 nahm der Bau über drei Geschosse 40 Speisesäle mit den jeweiligen Küchen auf.

Bei der Konzeption wurde frühzeitig die spätere Umnutzung zum Lazarett berücksichtigt. Ab 1936 erfolgten die Umbauten zum Standortlazarett („Olympia-Lazarett“), das mit bis zu 300 Betten ausgestattet war. Nach Kriegsende diente es als Offiziersschule „Haus Berlin“ und später als Sportclub der sowjetischen Armee.

Das Maschinenhaus/ Heizhaus hinter dem Speisehaus behielt bis zum Abzug der Rote Armee seine Nutzung.

Das Servicehaus befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und steht deshalb auch nur teilweise einer Besichtigung zur Verfügung. Schützende Maßnahmen, wie Abstützung der Decken und Notabdichtung der Dächer (teilw. defekt) sind erfolgt.

Die Fassade am nördlichen Kopfbau wurde Ende 1999 teilweise beispielhaft restauriert.

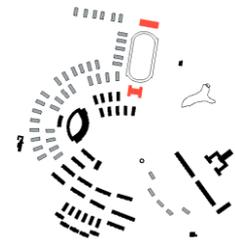
Der bauliche Verfall der Fassade, insbesondere im Mitteltrakt und an den Dachkanten greift allerdings mittlerweile auch auf die tragenden Konstruktionsteile (Unterzüge, Stützen und Dachdecken) über. Eine Sicherung dieser Bauteile ist kurzfristig notwendig.



Abb. 10: Speisehaus der Nationen aus nördlicher Richtung

Schwimm- und Sporthalle

Das Ensemble mit Sportplatz (400-m-Laufbahn), des südlich davon gelegenen Schwimmbades und der nördlichen Sporthalle grenzt im Norden an die Rosa-Luxemburg-Allee an und markiert den jetzigen nördlichen Eingang auf das Gesamtareal.



Das Gebäude der **Schwimmhalle** besteht aus der eigentlichen Halle welche nach oben hin mit einem Tonnengewölbe abschließt und den fast quadratischen hauptsächlich zweigeschossigen Kopfbauten an den kurzen Seiten. In letzteren befanden sich im Erdgeschoss Umkleidekabinen und ein großer Massageraum. Im Obergeschoss befand sich eine Sauna von der aus man das 3-m-Sprungbrett benutzen konnte und auf der gegenüberliegenden Seite die Wirtschaftsräume mit offenem Blick auf das Schwimmbecken. Die Halle selbst war mit einem 25 x 12 m Schwimmbecken mit beheizten Sitzbänken und einem Fensterband auf der Nordseite und auf der Südseite mit einer Fensterfront zum Sportplatz konzipiert, deren untere Hälfte sich elektrisch heben ließ und damit eine Außenverbindung schuf. Seit dem Abzug der sowjetischen Armee ist die Halle ohne Nutzung. Nach einem Gebäudebrand hat die DKB-Stiftung die Fassade und das Dach 2009 saniert. 2014 hat die Gemeinde eine Machbarkeitsuntersuchung zur Wiedernutzung des Objekts als Schwimmhalle in Auftrag gegeben, welche einen Betrieb durch die Gemeinde oder einen privaten Betreiber als wirtschaftlich äußerst schwierig einschätzt.

Die **Sporthalle** ist ein rechteckiges Gebäude mit einer freitragenden Stahlkonstruktion und einem holzverschaltem Dach. Der Eingangsbereich besitzt rechts und links vom Eingang im Obergeschoss Zuschauertribünen und im Erdgeschoss darunter befanden sich Umkleidekabinen, Sanitär- und Geräteräume. Wie die Schwimmhalle verfügt auch die Sporthalle an der dem Sportplatz abgewandten Längsseite über ein Fensterband und zum Platz hin über großzügige Fensterflächen. In diesem Fall ließen sie sich im unteren Drittel als Glastüren öffnen.

Sie ist ebenso wie die Schwimmhalle und der Sportplatz auch während der Kasernennutzung durch die Reichswehr für die „Körperertüchtigung“ genutzt worden.

Nach dem Krieg wurden die Sportstätten auch von der sowjetischen Armee weiter verwendet. Seit Abzug des Militärs werden die Sporthalle und der Sportplatz bei gelegentlichen Veranstaltungen genutzt. Außerdem finden hier die Einführung der Sightseeing-Touren, einzelne Events sowie Vorbereitungen für Filmaufnahmen im gesamten Areal statt.



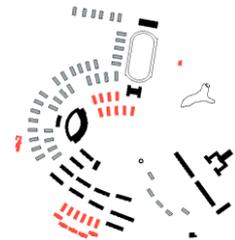
Abb. 11: Sporthalle aus südlicher Richtung



Abb. 12: Schwimmhalle aus nördlicher Richtung

Weitere denkmalgeschützte Gebäude

Für das Olympische Dorf wurde ein **Kommandantenhaus** als zweigeschossiger Bau mit Vorplatz errichtet, welches östlich des Sportplatzes über eine eigene Zufahrt erschlossen wird. Das Erdgeschoss diente vorrangig repräsentativen Zwecken während das Obergeschoss dem privaten Nutzen des Kommandanten vorbehalten war. Der Dienstsitz hingegen befand sich im Empfangsgebäude.



Während der Sowjetbesetzung wurde das Gebäude zum Kindergarten umgenutzt. Seit dem Abzug der Sowjet-Armee ist es ohne Nutzung.

Auch stehen noch neun Sportlerunterkünfte im Norden, zwischen dem Speisehaus und der Schwimmhalle. Sie sind als eingeschossige Typenhäuser geplant, die sich der landschaftlichen Formgebung von dem Landschaftsplaner Heinrich Wiepking-Jürgensmann anpassten. Sie unterschieden sich voneinander hauptsächlich in Bezug auf die Positionierung der Terrassen am Gebäude, der Verortung der Haupteingänge und der Anzahl der Zweibetträume. Die Unterkünfte waren mit Zentralheizung, in einem Eckbereich mit Sanitärräumen (Duschraum und WC) und mit einem Münzfernsprecher in den Steward-/ Wärterräumen (zwei Personen) nahe den Eingängen ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume befanden sich entweder an der Schmalseite der Häuser oder in der Mitte der Längsseiten und zumeist gegenüber den Eingängen.

In diesen noch vorhandenen Sportlerunterkünften wurde eines nahezu wieder in seinen alten Zustand versetzt und wird von der DKB-Stiftung für museale Zwecke genutzt (Jesse-Owens-Haus). Ein anderes wird als Sanitärgebäude für die Besuchergruppen genutzt.



Abb. 13: Kommandantenhaus aus westlicher Richtung



Abb. 14: Jesse-Owens-Haus aus östlicher Richtung



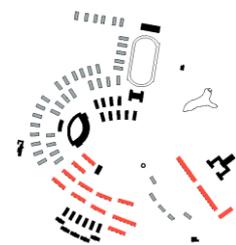
Abb. 15: Ensemble aus nordöstlicher Richtung

Das teilweise zweigeschossige Ensemble von Unterkunftsgebäuden im Südwesten des Geländes wurde nach Kriegsende von den Sowjettruppen zeitweise als Krankenstation umgenutzt, seitdem steht es leer.

Das Wasserwerk, welches sich außerhalb des abgezaunten Geländes im Westen befindet, ist derzeit nicht im Betrieb. Der Wasser- und Abwasser Zweckverband Havelland denkt jedoch konkret über eine Reaktivierung des Standortes und der Anlagen nach.

Sonstige Gebäude

Im Jahre 1963 wandelte sich die Funktion des Olympischen Dorfes für die Rote Armee -welches bis dahin ein reiner Militärstandort gewesen war- langsam, indem man eine Wohnsiedlung für die sowjetischen Familien der Einheiten etablierte. 1967 begann die Rote Armee mit dem Bau von zwei vierge-



schossigen Blockbauten (IW64 Typ Brandenburg) südlich des Speisehauses, 1976 -1980 folgten weitere zehn Gebäude. Für diese Wohnbauten wurden ehemalige Sportlerunterkünfte abgerissen und die vorhandene städtebauliche Struktur neu interpretiert. Die Straßenführung wurde im Prinzip aufgenommen aber örtlich leicht nach Süden verlagert. 1983 folgten fünfgeschossige Plattenbauten wahrscheinlich vom Typ WBS 70 westlich vor dem Hindenburghaus.

Von den 12 Blockbauten (IW64 Typ Brandenburg) stehen noch elf. Bei 9 von den 11 viergeschossigen Bauten handelt es sich um Dreispänner mit dem Grundriss-Segment 1 mit jeweils drei 2-Zimmerwohnungen. Die anderen beiden Gebäude weichen in den Abmaßen und Zugängen von den Erstgenannten ab. Hier wird man andere Varianten von Wohnungstypen vorfinden.

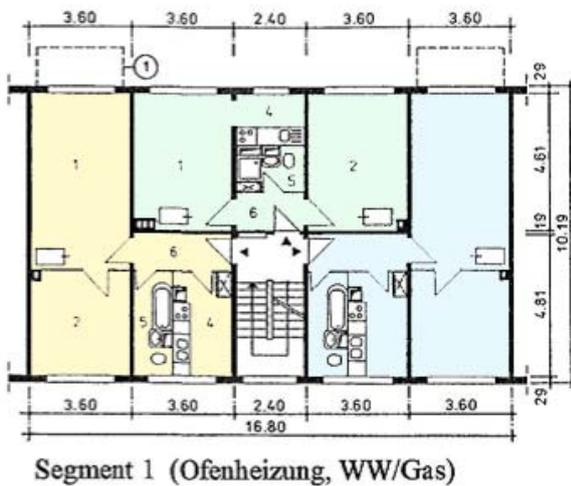


Abb. 16: Grundrissbeispiele für Typ IW64 4 Etagen

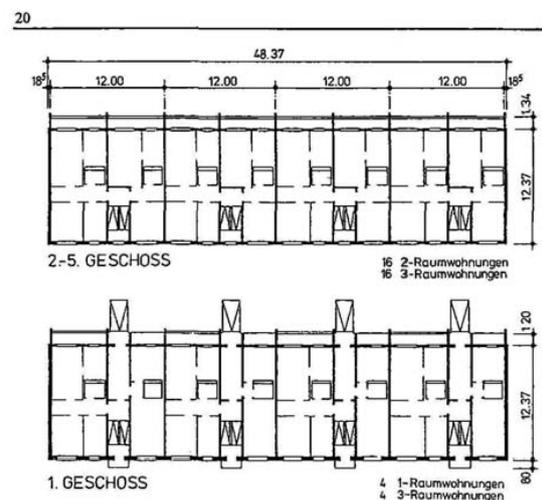


Abb. 17: Grundrissbeispiele für WBS 70 5 Etagen



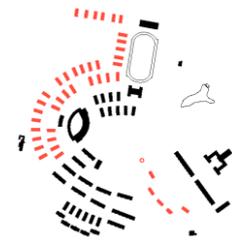
Abb. 18: Blockbauten vom Typ IW 64



Abb. 19: Plattenbauten (vermutlich Typ WBS 70)

Weitere Historische Überreste

Von der ehemaligen Bastion ist zwar nur noch ihre Anlage mit den Grundmauern erhalten, aber die damalige exponierte Lage als „Aussichtsstand“ (Werner March) an der Schnittstelle der beiden Dorfaugen ist noch heute nachvollziehbar.



Von einigen Unterkünften, die in der darauffolgenden Nutzung durch die sowjetische Armee abgerissen wurden, existieren größtenteils Bodenplatten, teilweise auch Kellergeschosse. Man findet zum Beispiel noch 28 Grundplatten im Westen und Norden des Speisehauses, sowie 5 westlich des Sportplatzes und 6 weitere entlang der Rosa-Luxemburg-Allee. Außerdem existieren noch Reste an der unteren Aue und um das Hindenburghaus findet, genauere Angaben können nach Abschluss der Vermessungsarbeiten gemacht werden.

Von dem Empfangsgebäude existiert noch ein kleiner eingeschossiger Teil vom westlichen Ende des Gebäudes. Es wurden bisher keine schützenden Maßnahmen ergriffen.



Abb. 20: ehemaligen Bastion



Abb. 21: Bodenplatten westlich des Sportplatzes

2.3.3 Freiraum und Vegetation

Durch die Verbreiterung der Bundesstraße sowie die Zerstörung des Eingangsgebäudes gibt es im Bestand nur noch einen, ehemals untergeordneten Zugang, im Norden.

Durch die 20jährige Entfaltung der Vegetation, die baulichen Verluste ehemaliger Raumkanten, die baulichen Ergänzungen sowie die Aufschüttungen ist die Ablesbarkeit des geplanten Raumkonzepts verloren gegangen. Bereits durch die Wehrmacht wurden nach 1936 Gebäude ergänzt und das Gelände geteilt. Mit der Übernahme und Nutzung des kaum zerstörten Geländes wurden bis 1992 mehrgeschossige Zeilenbauten durch die Rote Armee auf den abgerissenen Wohnhäusern errichtet und entsprechend erschlossen sowie der Baumbestand gerodet. Der angefallene Aushub wurde auf dem Gelände verteilt, sodass nur wenige Bereiche als bauzeitlich erhalten bzw. ungestört eingeschätzt werden können. Auf den verfüllten Bereichen wurden zusätzlich noch Einbauten aufgebracht.

Die letzte Phase zeigt den teilweisen Abriss bzw. die Entkernung zahlreicher Einbauten und Gebäude aus der russischen Nutzung sowie die Sicherung und teilweise Sanierung der aus der Bauzeit erhaltenen Gebäude. Die geringsten Veränderungen sind westlich und nördlich des Speisehauses festzustellen. Hier sind weiträumig die Fundamente der Wohnhäuser vorhanden.

Das Wechselspiel aus der offenen, topographisch strukturierten Rasenfläche der Dorfau mit den natürlich anmutenden, seitlich begrenzenden Baumgruppen ist verloren.

Auf überformten Flächen hat sich der ehemals dichte Baumbestand aufgelöst, markante Einzelbäume fehlen und die ehemals prägenden Birken und Kiefern sind zurückgedrängt. In ungestörten Bereichen sind zahlreiche Stubben von bauzeitlich gepflanzten Bäumen nachweisbar. Die Beziehung zwischen Gebäude und in Beziehung gepflanzter Bäume ist sowohl durch den Jungwuchs als auch durch den Verlust zahlreicher Gebäude egalisiert. Der Teich ist durch die Zerstörung der ehemaligen Tondichtung trocken gefallen und verfüllt.

Auch die noch erhaltene Vegetation hat sich in ihrer ursprünglichen Zusammensetzung im Jahr 1936 verändert. Nachpflanzungen mit Pappeln, Obstbäumen und der am Nordufer des Waldsees in Reihen gepflanzter Birken führen zu einer Umwidmung der ehemaligen Planungsabsichten.

Eine mögliche Strategie der Sicherung des Denkmals wäre die Reduktion auf die noch verbliebenen oder verschütteten bzw. verstümmelt erhaltenen Relikte der ehemaligen Anlage.

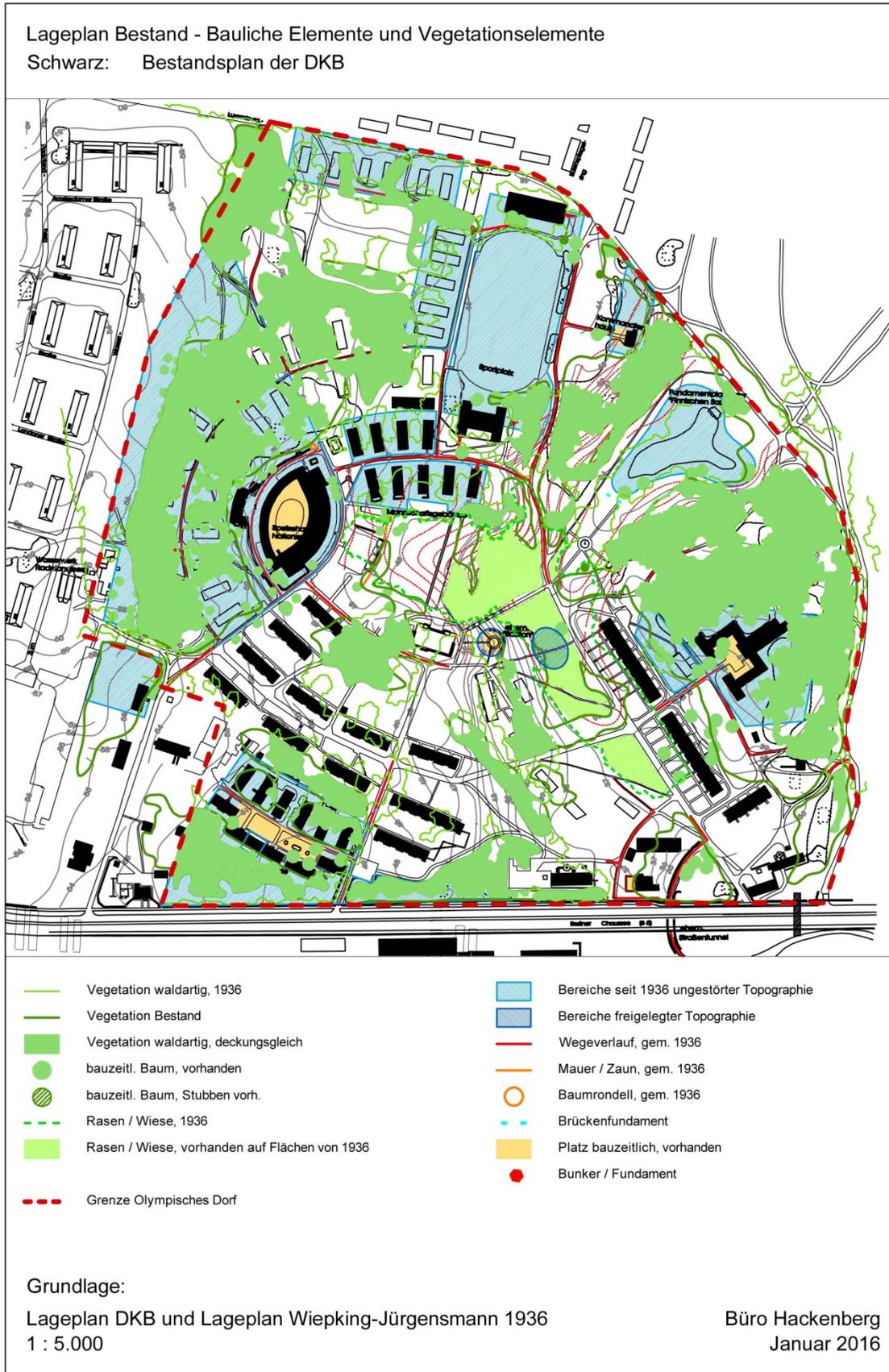


Abb. 22: Lageplan Bestand – Bauliche Elemente und Vegetationselemente

2.4 Das Olympische Dorf unter Betrachtung der aktuellen Standorteigenschaften

Der Findungsprozess für die Positionierung des Olympischen Dorfes war bereits zu den bauzeitlichen Rahmenbedingungen schwierig und langwierig. Die Wahl fiel schließlich auf den Standort, der zum bestehenden Kenntnisstand die nötigen Rahmenbedingungen und besten Eigenschaften aufwies. Die Einbettung in ein großes Militärareal sowie die direkte Anbindung an die Sportstätten waren hierbei vermeintlich die wesentlichen Standortfaktoren.

Auch bei der Revitalisierung des Olympischen Dorfs bilden die bestehenden Standorteigenschaften einen wesentlichen Faktor für die zielführende Nutzungskonzeption und erfolgreiche Marktpositionierung. Hierbei dürften sich die entscheidenden Standortfaktoren jedoch gegenüber den damaligen stark verschoben haben. Lediglich die Kategorien Erreichbarkeit und landschaftliche Einbettung erscheinen unter dem Fokus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung von vergleichbarer Bedeutung.

Entsprechend sollen im Folgenden der Makrostandort als auch die aktuellen Eigenschaften des Areals selbst vorgestellt und analysiert werden.

2.4.1 Großräumige Lagebeschreibung und Einbettung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg

Wie damals schon, liegt das Olympische Dorf der Berliner Sommerspiele von 1936 außerhalb des Stadtgebietes Berlin. Nach unterschiedlichen Zugehörigkeiten, ist das Areal heute Bestandteil der Gemeinde Wustermark und befindet sich im Ortsteil Elstal. Wustermark gehört als kreisangehörige Gemeinde zum Landkreis Havelland. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Berlin-Potsdam und ist daher Partner im Kommunalen Nachbarschaftsforum sowie Teil der prosperierenden Wirtschaftsregion Osthavelland.

Der Standort des Olympischen Dorfs ist ca. 10 km von der Berliner Stadtgrenze und 28 km vom Berliner Zentrum entfernt.

Wie schon zur Bauzeit befindet sich das Olympische Dorf direkt an einer der wichtigsten Berliner Einfallstraßen, der Bundesstraße 5, die von Westen in das Stadtgebiet bis zum Zentrum einsticht und hierüber hinaus eine direkte Verbindung zum Berliner Ring (Autobahnring A 10) herstellt. Entsprechend ihrer gewichtigen Funktion für die Region ist die Verkehrsachse heute von Nauen, über den Berliner Außenring bis an die Grenze des Berliner Stadtgebietes vierspurig ausgebaut. Entsprechend schnell lässt sich die deutsche Metropole erreichen.



Abb. 23: Großräumige Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg; www.osthavelland.de

Weiterhin bildet der Berliner Autobahn-Ring eine überregionale Erschließungsachse für den Standort. Über die Anschlussstelle Olympisches Dorf der Bundesstraße 5 ist die Autobahn nach zwei Abfahrten und wenigen Fahrminuten zu erreichen. Hierdurch ist die überregionale Straßen-

anbindung des Olympischen Dorfs als ausgesprochen gut zu bezeichnen. Auch schienenseitig kann der Standort von den gewachsenen Strukturen der Gemeinde Wustermark bzw. des Ortsteils Elstals als Bahndrehkreuz profitieren. Der ca. 1,5 km entfernte Regionalbahnhof Elstal liegt an der Strecke Rathenow-Berlin und wird derzeit je Richtung im Halbstundentakt angefahren. Der Berliner Hauptbahnhof kann nach 29 Min. Fahrzeit ohne Umsteigen erreicht werden. Weiterhin besteht eine optimale Anbindung an den Fernverkehrsbahnhof in Berlin-Spandau, der gute Möglichkeiten zum Umstieg auf den überregionalen, nationalen und internationalen Bahnverkehr bietet. Mit dem Rangierbahnhof Elstal und dem nahegelegenen KV-Terminal (Kombinierter Verkehr) sowie einem unmittelbar angrenzenden Hafen mit Zugang zum bundesdeutschen Wasserstraßennetz (Trimodalität), ist auch unter gewerblichen und logistischen Gesichtspunkten eine optimale infrastrukturelle Anbindung gegeben.

Die nächstgelegenen internationalen Flughafen sind Berlin-Tegel (TXL) sowie der künftige Berlin-Brandenburger Großflughafen (BER) (derzeit noch Schönefeld SXF). Der Flughafen Tegel ist mit dem Pkw nach 25 km bzw. 30 Fahrminuten zu erreichen. Mit öffentlichen Verkehrsmittel vom Bahnhof Elstal aus sind ebenfalls 30 Minuten einzuplanen. Der BER wird nach ca. 50 km und ca. 50 Minuten Fahrzeit mit dem Pkw erreicht. Die Verbindung vom Elstaler Bahnhof zum BER dauert ca. 1 Stunde und 20 Min..

Die verkehrliche Anbindung des Makrostandortes kann somit als ausgesprochen gut bezeichnet werden. Sowohl als Wohnstandort als auch für gewerbliche Zwecke ist eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Siedlungsstrukturell zeigt sich der Großraum vor allem vom Stadt-Umland-Gefüge Berlins beeinflusst. Seit der Wiedervereinigung hat sich der Stadt-Umlandraum Berlins stark entwickelt, dies gilt auch für das Osthavelland, welches zu einer der am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands gehört. Die Siedlungsstruktur ist entsprechend durch das Ineinandergreifen von Siedlungsbereichen, Freiflächen und Naturlandschaften geprägt, wobei die Siedlungsdichte mit steigender Distanz zum Berliner Stadtgebiet recht zügig und deutlich abnimmt.

Die Feld- und Wiesenlandschaften der Nauener Platte sowie das Naturschutzgebiet der Döberitzer Heide prägen wesentlich die Freiraum- und Naturlandschaft der Region. Insbesondere die Döberitzer Heide bringt große Potenziale im Bereich Naherholung sowie Tourismus mit sich.

Die beschriebenen Qualitäten schlagen sich neben stetigen Bevölkerungszunahmen auch in zahlreichen gewerblichen Ansiedlungen nieder. Typische Gewerbebetriebe finden in zahlreichen Gewerbegebieten (wie dem Güterverkehrszentrum Berlin-West / GVZ Wustermark) attraktive Standorte. Einzelhandel- und Freizeitangebote haben sich vor allem entlang der Bundesstraße 5 angesiedelt und erhöhen hierdurch weiterhin die Attraktivität der Region als Wohnstandort.

2.4.2 Wustermark ein besonderer Standort vor den Toren Berlins

Der Ortsteil Elstal, in dem sich das historische Olympische Dorf befindet, verfügt über eine interessante Entwicklungsgeschichte, mit der auch eine außergewöhnliche Siedlungsstruktur einhergeht. Die Ortslage Elstal ist in den vergangenen 150 Jahren aus zwei Siedlungsursprüngen hervorgegangen. Im Wesentlichen ist der Kern Elstals eine Eisenbahnersiedlung, die zusammen mit dem Rangierbahnhof Elstal in den 1900er Jahren errichtet wurde. Trotz der damaligen kriegsbedeutenden Funktion ist die Siedlung auch heute noch in weiten Teilen originalgetreu erhalten. Derzeit werden große Teile der Siedlung denkmalgerecht durch eine große deutsche Immobiliengesellschaft saniert.

Weiterer Siedlungsursprung ist die militärische Nutzung der Döberitzer Heide. Mit steigender Militarisierung Preußens wurden die Flächen rund um den Truppenübungsplatz Döberitzer Heide mehr und mehr durch Kasernen, Ausbildungsstätten und für weitere militärische Nutzungen in Beschlag genommen. Besagte Anlagen wuchsen somit auch in das heutige Gemeindegebiet Wustermarks, in die Ortschaft Elstal hinein. Große Teile der im östlichen Bereich der Ortslage befindlichen historischen Bausubstanz sind auf den militärischen Ursprung zurückzuführen. Hierin liegt, wie bereits erwähnt, auch die Positionierung des Olympischen Dorfes in Elstal begründet. Auch die zum Teil noch vorzufindenden Brachflächen in der Ortslage sind größtenteils militärischen Ursprungs. Weitere zahlreiche historische Gebäudebestände gehen ebenfalls auf diese Nutzung zurück und stellen attraktive Bausubstanz für zeitgemäße Nutzungen dar.

Entsprechend der bipolaren Entwicklungsgenese verfügt die Ortslage Elstal heute über kein gewachsenes Zentrum. Rein funktional und von der geografischen Lage her wäre dieses im Bereich der heutigen Einzelhandelsbetriebe an der Rosa-Luxemburg-Allee zu sehen. Die funktionale Ausbildung dieses Zentrums soll durch eine laufende Planung auf einer angrenzenden Brachfläche für die Zukunft weiter forciert werden.

Neben dem nicht vorhandenen Zentrum sind auch klare Ortseingangsbereiche derzeit nicht ausgebildet. Hier gilt es für die Zukunft klare Entwicklungsstrategien zu entwickeln und die Siedlungsstruktur der Ortslage behutsam und zielgerichtet zu vervollständigen bzw. weiterzuentwickeln. Auch die Revitalisierung des Olympischen Dorfs und dessen Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ist hierfür ein wesentlicher Baustein.

Die ausgesprochen gute verkehrliche Anbindung in Kombination mit den großen Flächenpotenzialen stellte eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben mit starker Kundenorientierung dar. So konnten z.B. mit dem McArthurGlen Designer Outlet Berlin sowie Karls Erlebnis-Dorf zwei außergewöhnlich starke Unternehmen am Standort Elstal angesiedelt werden. Dies trägt zur großen Bekanntheit des Standortes in der gesamten Metropolregion bei.

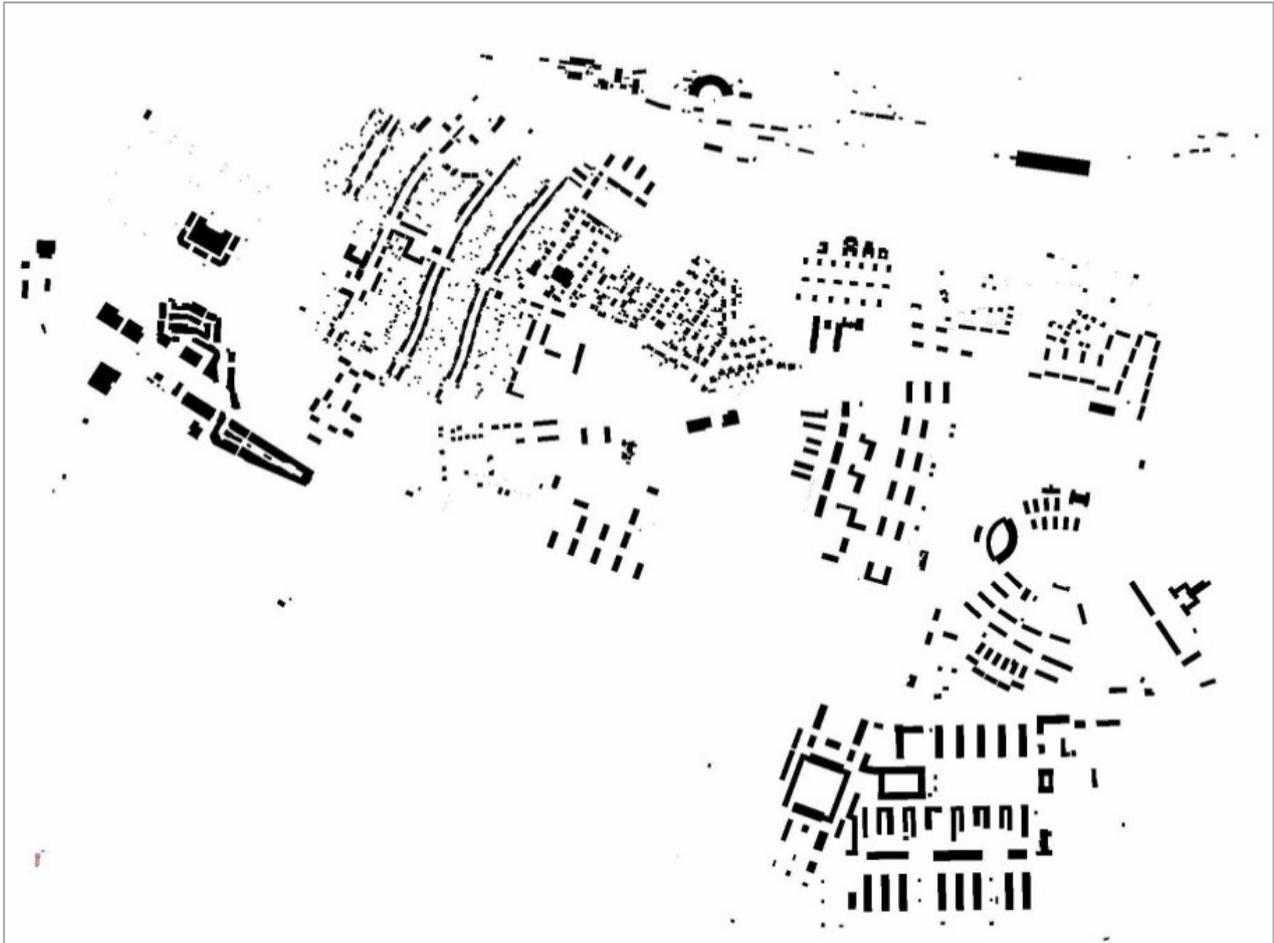


Abb. 24: Besondere Siedlungsstruktur in Elstal, Schwarzplan

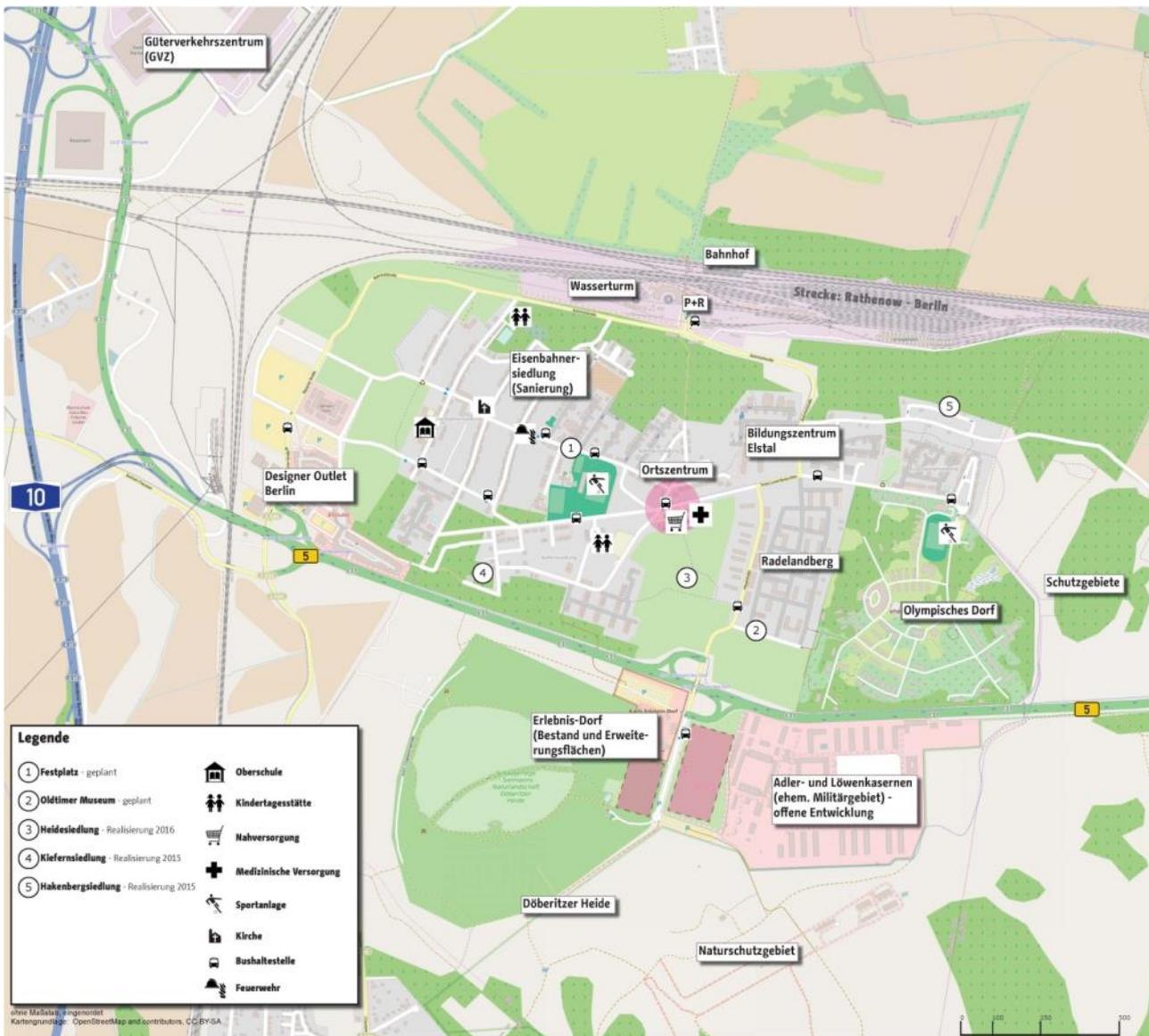


Abb. 25: Ort Elstal, ohne Maßstab, eingenordet; Kartengrundlage OpenStreetMap and contributors, CC BY-SA

Durch die vorgenannten Einzelhandels- bzw. Freizeitnutzungen ergibt sich für einen Standort ohne zentralörtliche Funktion eine beispiellose Versorgungssituation, die weit über die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinausgeht. Insbesondere das Designer Outlet bietet zahlreiche und hochwertige Waren und Produkte im Bereich Kleidung, Schmuck und Haushaltswaren an. Aber auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch einen bestehenden Supermarkt und einen Discounter in der Ortslage (Rosa-Luxemburg-Allee) gesichert.

Daseinsvorsorge – Medizin, Kita, Schule, Sport

Die medizinische Grundversorgung durch Allgemeinmediziner und Zahnarzt ist im Ortsteil ebenso gesichert wie das Angebot allgemeiner gesundheitsbezogener Dienstleistungen. Entsprechend der

bereits erfolgten Entwicklungen wurde die öffentliche sozialen Infrastrukturen an die aktuellen Bedürfnisse und Nachfragesituation angepasst. So finden sich derzeit im Ortsteil Elstal zwei KITA-Standorte, die im westlichen und südwestlichen Bereich des Ortsteils positioniert sind. Bei einem weiterhin steigenden Bedarf würde es sich daher anbieten, im östlichen Bereich der Ortslage einen weiteren Standort einzurichten. Dies würde auch die räumliche Abdeckung weiter erhöhen.

Neben der Grundschule „Otto Lilienthal“ (ab dem SJ 2016/17 als verlässliche Halbtagsgrundschule geführt) im Ortsteil Wustermark verfügt die Gemeinde über eine Oberschule im Ortsteil Elstal, die sich wie die Grundschule in kommunaler Trägerschaft befindet. Ergänzt wird das öffentliche Angebot in Elstal durch eine Bürgerbegegnungsstätte am Karl-Liebknecht-Platz, eine kompakte Sporthalle und eine Außenstelle des Jugendclubs (ebenfalls in der Eisenbahnersiedlung). Weiterhin finden sich großzügige Sportanlagen und Spielfelder in zentraler Lage von Elstal die durch den LOK Elstal genutzt und gepflegt werden.

Die vorgenannten Standorteigenschaften wirken sich auch auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde und Elstals im speziellen sehr positiv aus. So konnte die Gemeinde Wustermark von 1998 bis heute die Einwohnerzahl von 3540 auf 8664 Personen steigern. Die Einwohnerzahl hat sich damit mehr als verdoppelt. Wesentliche Teile der Zuzüge erfolgen aus Berlin. Die Gemeinde profitiert stark vom weiteren Zusammenwachsen Berlins mit seinem Umland. Der Bevölkerungsdruck Berlins in Verbindung mit der vorhandenen Infrastruktur, dem Freizeitangebot und den landschaftlichen Qualitäten lässt auch für die Zukunft eine weitergehend positive Bevölkerungsentwicklung annehmen.

2.4.3 Demografische Entwicklung und Nachfragepotenziale

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg prognostiziert der Gemeinde mit 8.011 Einwohner in 2013 und 8.930 Einwohnern bis 2030 ein Wachstum von 11,5 % (LBV 2015). Bei den über 65-Jährigen wird bis 2030 ein deutlich höherer Anteil an der Bevölkerung erwartet. Der Anteil der unter 15-Jährigen sinkt voraussichtlich.

Im Abgleich des Prognosezahlen mit der tatsächlichen Entwicklung lässt sich jedoch festhalten, dass die Prognose schon 2016 von der tatsächlichen Einwohnerentwicklung eingeholt werden kann. Im Dezember 2015 wurde die Zahl von 8.664 Einwohner erreicht (Ortsteil Elstal 3.801 Einwohner). Für das Gesamtjahr gab es einen Zuwachs von etwa 4 %. Schon im Januar 2016 wurden weitere wesentliche Bevölkerungszuwächse konstatiert. Das Landesamt weist in seiner Prognose die Gemeinde bereits aufgrund heutiger Prognosewerte als 8-stärkst wachsende Kommune des Landes aus.

Es ist somit davon auszugehen, dass auch mittelfristig die starke Nachfrage nach Wohnbauland und Wohneinheiten anhalten wird. Diese Annahme wird auch durch die wirtschaftliche Ausgangslage unterstrichen. Wustermark hatte in den letzten Jahren den höchsten Beschäftigtenbesatz im Landkreis Havelland und vergleichsweise hohe Pro-Kopf-Steuereinnahmen (LBV 2010, S.11).

Eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes ist im Sinne einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung bei einer weiteren Entwicklung sehr wünschenswert. Dies gilt insbesondere auch für das Angebot altengerechten Wohnraums, welcher für eine allgemein alternde Bevölkerung von zunehmender Bedeutung wird. Der Bedarf für Barrierefreiheit und sozialem Wohnungsbau wird innerhalb der Gemeinde immer wieder vorgebracht.

2.4.4 Aktuelle Eigenschaft und derzeitige Nutzung des Olympischen Dorfs

Die konkrete räumliche Abgrenzung des Olympischen Dorfs erscheint aufgrund unterschiedlicher zeitlicher Entwicklungsphasen recht schwierig. Im Rahmen der Erarbeitung des IQEK wurde daher eine flurstücksscharfe Abgrenzung des Areals gewählt, auch wenn hierdurch eventuell Flächen mit inbegriffen sind, die Bestandteil früherer baulicher Entwicklungen (Adlerkaserne) waren. Die funktionale Nutzung als Olympisches Dorf erfolgte aufgrund des unerwartet hohen Bedarfs an Unterkunftsplätzen ohnehin unscharf durch temporäre Mitnutzung bestehender Kasernenareale.

- Im Norden wird das Gebiet durch den Verlauf der Rosa-Luxemburg-Allee und
- im Osten durch die Rohrbecker Heide (Nachbargemeinde Dallgow-Döberitz) begrenzt.
- Südlich verläuft die Bundesstraße 5.
- Im Westen grenzen die Straße zum Olympischen Dorf und die Siedlung Radelandberg mit dem historischen Wasserwerk Radelandberg Nord an.

Das IQEK definiert den Untersuchungsbereich des Olympischen Dorfs konkret durch folgende Flurstücke:

Gemarkung Elstal, Flur 17
Flurstücke 77,155, 161, 263 und 297

Die Lage zueinander sowie zu angrenzenden Siedlungsbereichen kann der folgenden Luftbilddarstellung mit eingetragenen Flurstücksgrenzen entnommen werden.

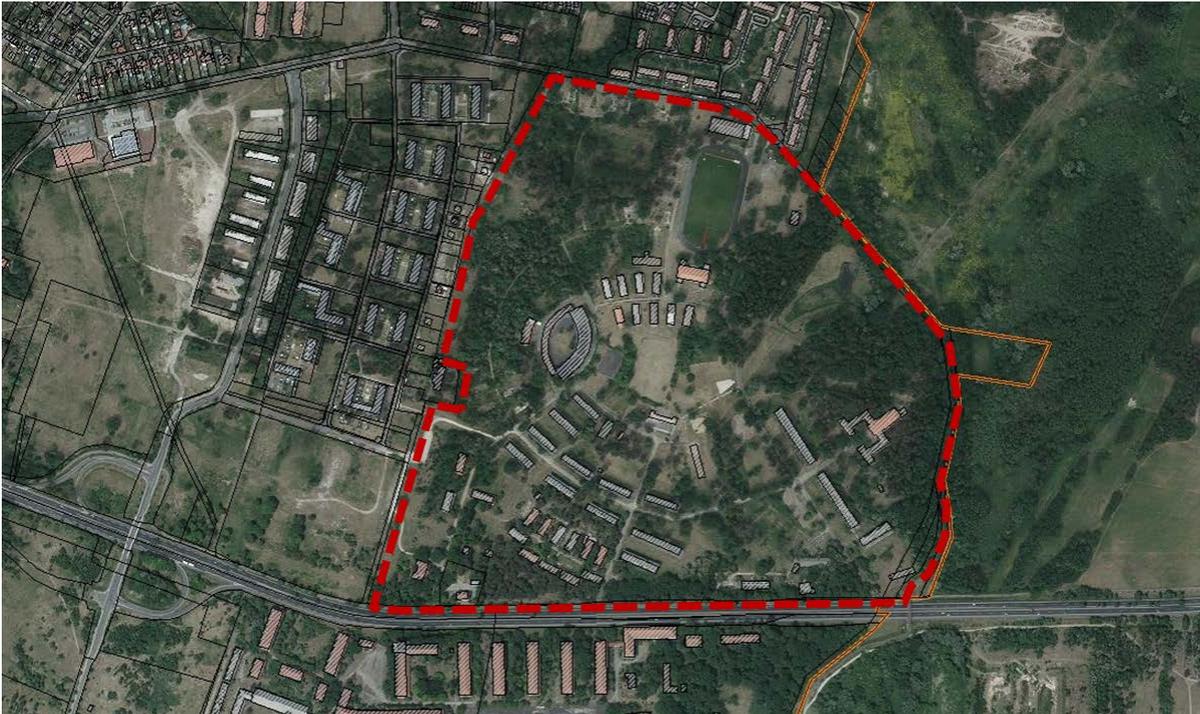


Abb. 26: Abgrenzung des Entwicklungsgebietes; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB; Luftbildaufnahme: Gemeinde Wustermark

Das etwa 50ha große und umzäunte Areal befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Eigentum der DKB-Stiftung für Gesellschaftliches Engagement. Diese hat die Liegenschaft im Sinne ihres Stiftungszweckes in den vergangenen Jahren vor dem weiteren Verfall bewahrt und im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin hat die Stiftung das Areal als Freiluftmuseum mit historischen Gebäuden für die Allgemeinheit zugänglich gemacht. Außer in den Wintermonaten kann das Olympische Dorf von jedermann gegen die Entrichtung eines kleinen Eintrittsgeldes betreten werden. Ergänzend werden regelmäßig Führungen durch qualifiziertes Personal angeboten, bei denen auch Einblick in den wesentlichen Gebäudebestand gegeben wird. Die Öffnung des Olympischen Dorfes ist mit einem musealen Konzept verbunden, welches im Wesentlichen durch eine stetige Ausstellung über Jesse Owens in der Sportlerunterkunft Meißen getragen wird. An der Rosa-Luxemburg-Allee befindet sich der heutige Eingang und Besucherparkplatz sowie die historische Turnhalle. Sporadisch finden Sportevents auf dem Gelände statt.

Das Olympische Dorf ist seit 1993 als Gesamtanlage in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen und im Weiteren als Denkmal von nationaler Bedeutung erhoben worden. Dies ist bei anstehenden Innutzunahmen gebührend zu berücksichtigen. Neben den Grenzen und Rahmenbedingungen die sich hieraus ergeben, eröffnet dies auch Möglichkeiten im Bereich von Sonderabschreibungsmodellen.

Die große Bekanntheit des Ortes sowie die unter städtebaulicher, landschaftsplanerischer wie auch wohnungswirtschaftlicher Sichtweise attraktive Gesamtstruktur lassen auf eine hohe Qualitäten eines späteren Quartiers hoffen.

Die konkrete Ausgangslage innerhalb des Untersuchungsgebietes, bauliche Zustände und strukturelle Zusammenhänge lassen sich Kapiteln 2 entnehmen.

2.5 Planungsrechtliche Ausgangslage

2.5.1 Formelle Planungen

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) befindet sich das Untersuchungsgebiet überwiegend im Gestaltungsraums Siedlung. Hier ist nach den textlichen Festlegungen (4.5 Absatz 1 Nummer 2 LEP B-B) die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich. Darin inbegriffen ist eine Wohnnutzung (Wohnsiedlungsfläche). Im Bereich des Hindenburghauses ist die Zugehörigkeit zum Gestaltungsraum Siedlung nicht eindeutig. Da das LEP BB jedoch keine parzelscharfen Aussagen macht, kann damit umgegangen werden. Eine Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ist allerdings frühzeitig vorzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Planung aus der Landesplanung entwickelbar ist. Im Übrigen wird ein neuer Landesentwicklungsplan vorbereitet. Im Rahmen der Beteiligung muss darauf geachtet werden, dass das gesamte Olympische Dorf Teil der Siedlungskulisse wird.

Für den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets, inbegriffen das ehemalige Speisehaus der Nationen, wird im Regionalplan Havelland-Fläming ein Vorzugsraum Siedlung als Fläche festgelegt (Regionalplan Havelland-Fläming 2020). Grundsätzlich sollen für die Siedlungsentwicklung die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Für die östliche Hälfte des Untersuchungsgebiets, westlich des Speisehauses der Nationen (z.B. Sportplatz, Hindenburghaus) werden keine Festlegungen getroffen. Die verbindliche Festlegung ist zu berücksichtigen. Der Vorzugsraum Siedlung ist bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu konkretisieren. Der Vorrang der Innenentwicklung ist zu berücksichtigen. In diesem Einzelfall sind bei der schrittweisen Entwicklung des Geländes Belange der gemeindlichen Entwicklung angesichts neuer Bevölkerungsprognosen und der herausragende Denkmalwerts bzw. des nationale Interesses an einem Erhalt der Gebäude durch Wiedernutzung heranzuziehen. Hierzu hat die Gemeinde Wustermark bei Landesplanung Stellung genommen.

Etwa 1 km westlich des Untersuchungsgebiets legt der Regionalplan einen Funktionsschwerpunkt Grundversorgung fest. Dort sollen sich wesentliche Versorgungsfunktionen für den Ort befinden.

Östlich angrenzend wird ein Vorranggebiet Freiraum dargestellt.

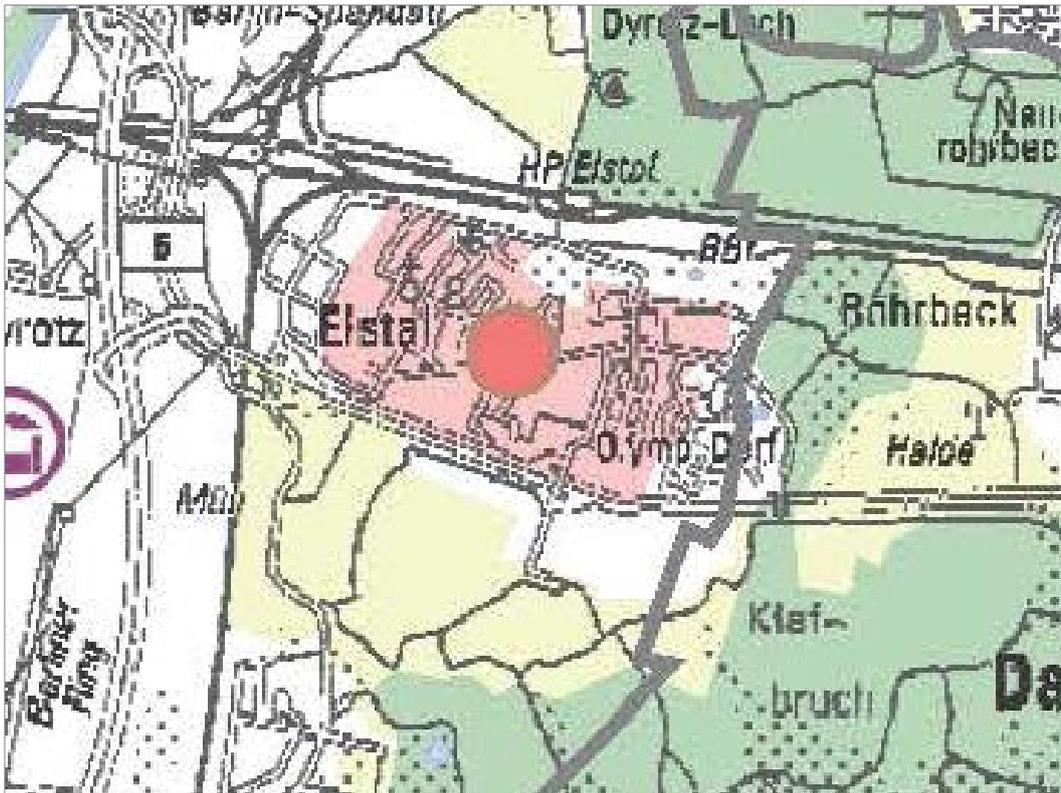


Abb. 27: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 2020

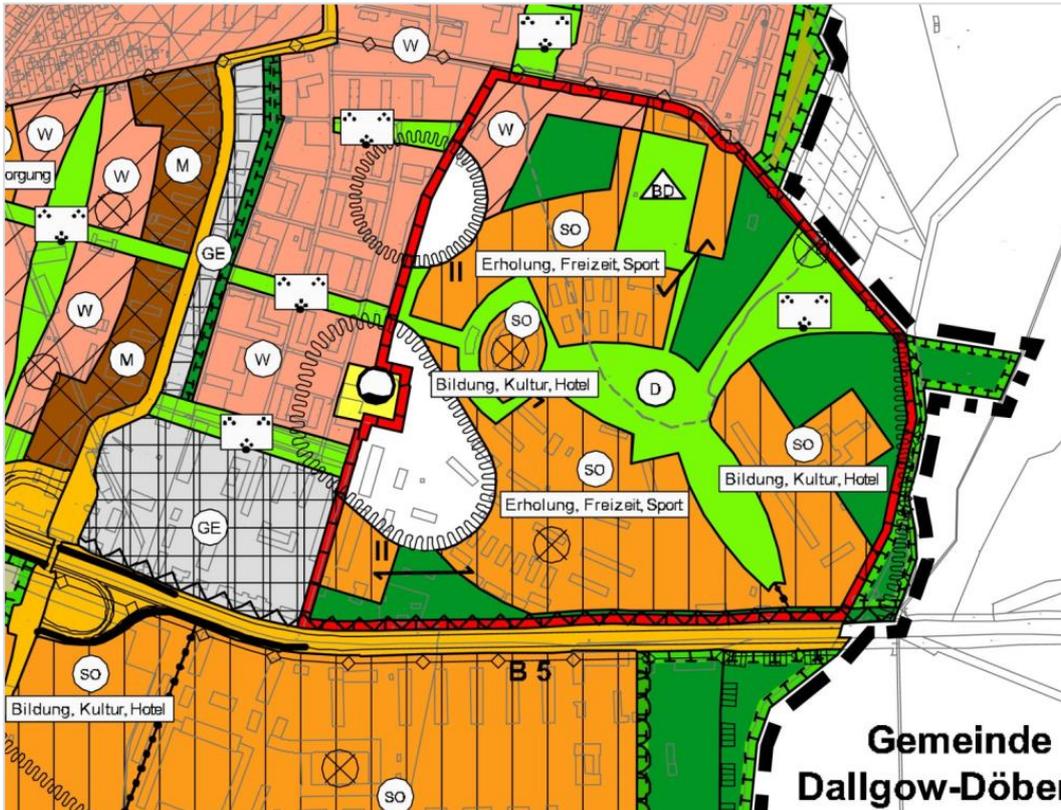


Abb. 28: Teilbereich des FNP 2006 der Gemeinde Wustermark



Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wustermark liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Stand 2006 vor. Im Bereich des Olympischen Dorfs ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ sowie „Bildung, Kultur, Hotel“ (ehemaliges Speisehaus der Nationen) dargestellt. Dieses wird von Grünflächen durchzogen. Diese Sonderbauflächen sollen zukünftig eine adäquate Nutzung, wie z.B. als Bildungsstätte, Hotelnutzung, Kultureinrichtungen und/oder als Erholungs- und Freizeitstätte dieses Denkmalgeschützten Bereiches ermöglichen. Die getroffenen Sondergebietsdarstellungen (im Untersuchungsgebiet und südlich der B5) sollen die angestrebte Entwicklung des Ortsteiles Elstal zu einem touristischen Schwerpunkt in der Region im Zusammenhang mit der Freizeit- und Erholungsnutzung in der Döberitzer Heide sichern und stärken. Der FNP enthält nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu folgenden Themen, die in diesem Gutachten an anderer Stelle näher erläutert werden: Bodendenkmal, Altlasten, Wasserschutzzonen, Denkmalschutz.

Anhand der Überlegungen in der Machbarkeitsstudie von 2014 wäre eine Änderung des FNP notwendig.

2.5.2 Informelle Planungen

Nach Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS), davor sowjetische Truppen, 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 hierauf folgend 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 Eigentümerin die DKB-Stiftung herangetragen, manche resultieren aus Wettbewerben die von der DKB-Stiftung ausgelobt wurden. Der Ideenwettbewerb „Neues Leben im Olympischen Dorf“ 2005 beförderter unter Einbeziehung des ehemaligen Speisehauses Konzepte für Hotelnutzung am Standort.

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 ideologischer Landschaft (2012) initiiert. Die Planungen der Studierenden von 2012 gehen im Wesentlichen von der Beibe-

haltung der momentanen Nutzung durch die DKB-Stiftung ohne weitere zusätzliche Nutzungsentwicklung aus. Das beinhaltet auch, dass die überformten Bereichen 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 nicht nahelegte.

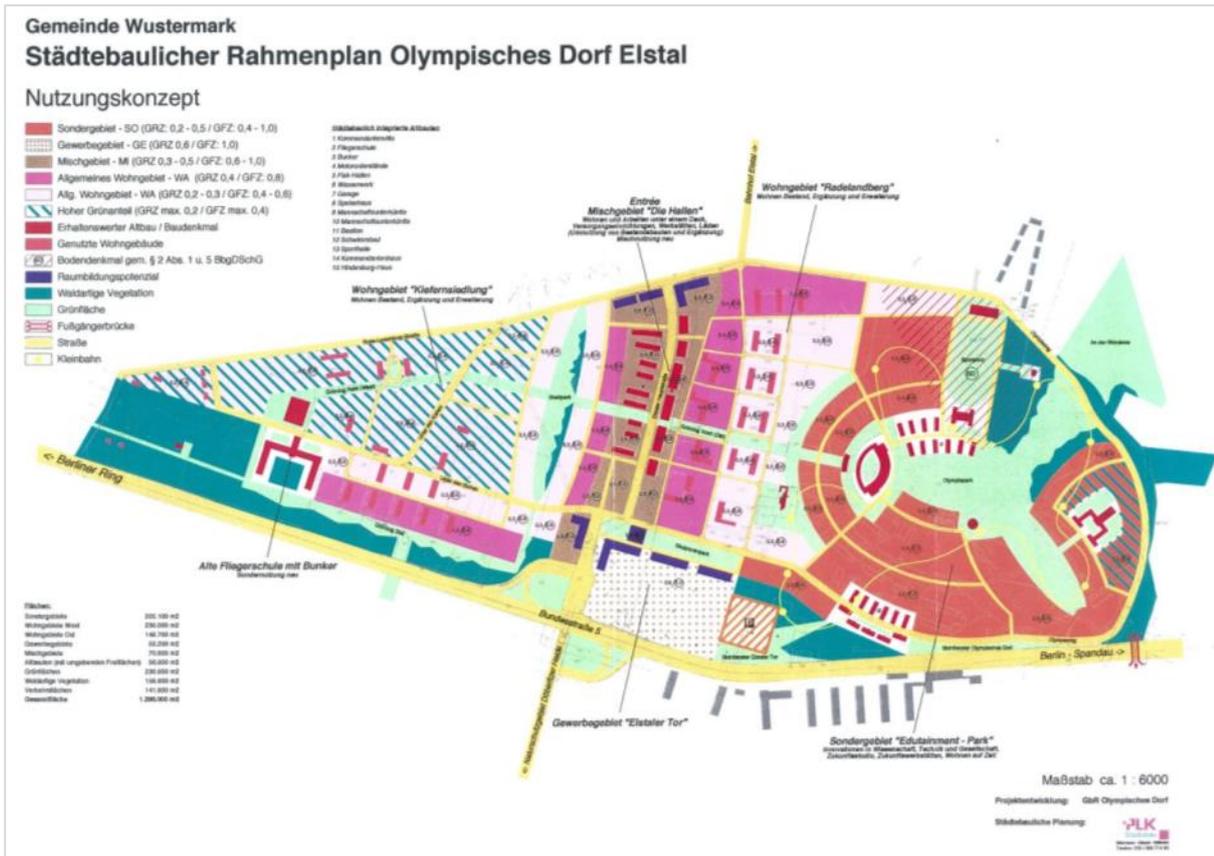


Abb. 29: Nutzungskonzept Rahmenplan von 2003, PLK Städtebau GbR - Bettina Albani + Thorsten Wilhelm im Auftrag der GbR Olympisches Dorf

Städtebaulicher Entwurf und Machbarkeitsstudie durch die Firma Terraplan

2014 wurde im Auftrag der Firma Terraplan ein erster städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der auch bei der Gemeinde Wustermark auf allgemeine Zustimmung stieß. Im Zentrum steht die Entwicklung am und rund um das Speisehaus der Nation. Gleichzeitig wurden erste Entwicklungsideen auch für die übrigen arrondierenden Teilflächen vorgestellt. Zur Präzisierung und Überprüfung der immobilienwirtschaftlichen Machbarkeit des Vorhabens wurde hierauf aufbauend 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. In 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 Ersatz-Maßnahmen
- Bodenbelastungen
- Lärmschutz

Die konkrete Absicht der Firma Terraplan, das Speisehaus der Nationen innerhalb eines neu zu entwickelnden Wohngebietes zu realisieren, wurde zum Anlass genommen, um Mittel der Städtebauförderung einzuwerben. Forciert durch die Gemeinde und die involvierten Projektpartner wurde hierbei auch die Erarbeitung des hier vorliegenden IQEK, aufbauend auf den Überlegungen der Firma Terraplan, in den Fördermittelantrag aufgenommen, um bei weiteren Entwicklungen auf eine integrale und ganzheitliche Entwicklungsstrategie zurückgreifen zu können.

Gemeindeentwicklungskonzeption 2020

Die Gemeindeentwicklungskonzeption 2020 (Stand März 2006) beschreibt die Zielstellung für die Entwicklung des Olympischen Dorfes als Freizeit- und Erlebnisraum. Unter dem Leitziel Tourismus wird von einem Sportpark ausgegangen und ergänzend im Bereich Wohnen und Bildung das Schlüsselprojekt „Olympisches Dorf als experimenteller Sport- und Wohnpark“ genannt. Als Alleinstellungsmerkmal werden das Experimentelle Wohnen und Wohnen durch Konversion als Potenziale im Ortsteil Elstal erachtet.

2.6 Ausgangslage Natur und Umwelt

2.6.1 Abiotische Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Die Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans Havelland stellt das Olympischen Dorf als Bestandteil der Siedlungsflächen von Elstal dar, deren Böden überwiegend bebaut, versiegelt oder anthro-

pogen stark überformt sind. Naturnahe Böden und besonders schutzwürdige Böden, wie Moorböden kommen nicht vor.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat mitgeteilt, dass nördliche Bereiche des Geländes (Flurstück 297 der Flur 17) Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 50.548 (i.S.d. BbgDSchG § 2, Abs. 1,2 Nr. 4) sind. Es handelt sich dabei um eine jungsteinzeitliche Siedlung mit Gräberfeld und außerordentlich selten nachgewiesener zugehöriger kultischer Anlage sowie einer (späteren) bronzezeitlichen Siedlung. In diesem Bereich wird die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde möglich sein. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Zum Denkmalensemble und zu Baudenkmalen vgl. Kap. 2.

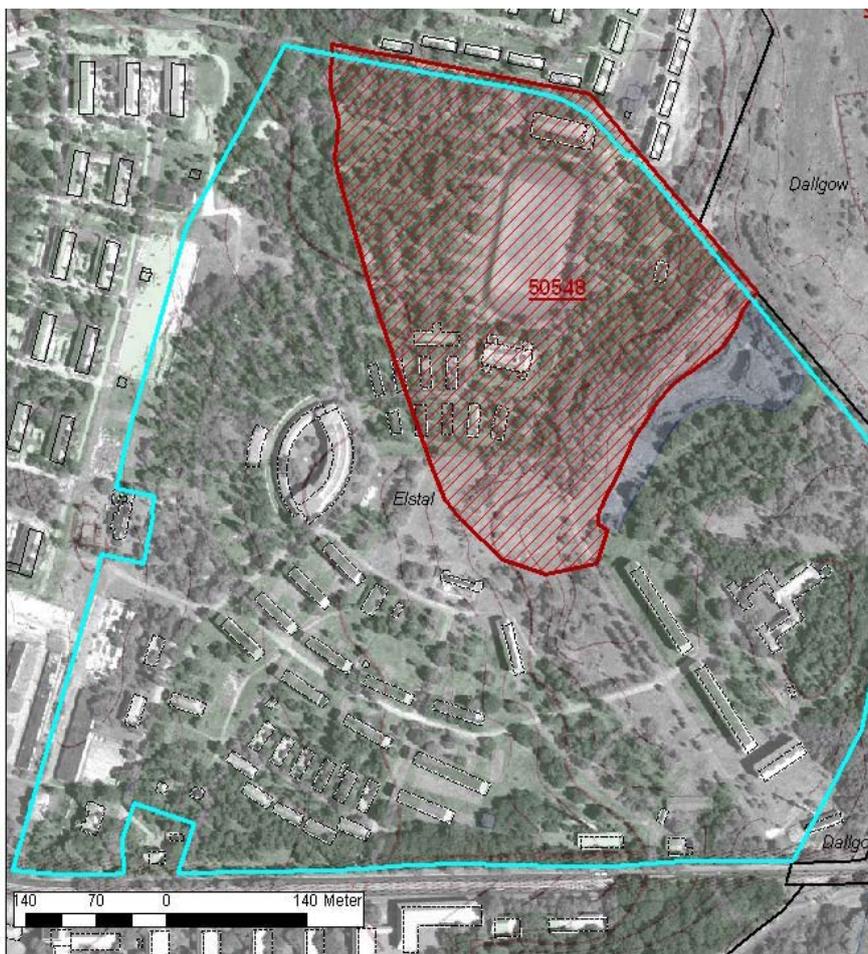


Abb. 30: Darstellung Bodendenkmal nach Denkmalschutzbehörde: Elstal Flur 17, Flurstück 297 (blau herausgehoben) und Bdm-Nr. 50.548 (rot schraffiert)

Schutzgut Wasser

Am westlichen Rand des Entwicklungsgebiets befindet sich das Wasserwerk Radelandberg mit den Trinkwasserschutzonen I, II, III mit IIIA, die sich komplett über das Olympische Dorf erstrecken. Das Wasserwerk ist momentan nicht in Betrieb, eine Wiederinbetriebnahme wird jedoch derzeit durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Havelland geprüft, da der Trinkwasserbedarf in der Ortslage aufgrund der steigenden Einwohnerzahl stark gestiegen ist. Die Wiederinbetriebnahme der bisherigen Trinkwasserbrunnen würde allerdings zu einer erheblichen Einschränkung bei der baulichen Nutzung wesentlicher Teile des Untersuchungsgebietes führen. Entsprechend laufen mit dem WAH derzeit Abstimmungen zur Prüfung alternativer Brunnenstandorte, die neben einer gesicherten Trinkwasserversorgung der Ortslage auch die Entwicklungsoptionen im Olympischen Dorf offen halten. Als Alternativstandort kommt ein Standort im östlichen Bereich des Olympischen Dorfes in Betracht. Im nachfolgenden Kapitel zur Ver- und Entsorgung (Wasserwerk und Brunnen) wird auf die Standortfrage und die in diesem Zusammenhang bereits durchgeführten wasserwirtschaftlichen Untersuchungen ausführlich eingegangen.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 Nr. 13.4 (UVPG) unterliegen Tiefbohrungen zum Zwecke der Wasserversorgung der UVP-Pflicht nach Maßgabe des Landesrechts. Das Brandenburgische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sieht für Tiefbohrungen zum Zwecke der Wasserversorgung ab einer Tiefe von 100 m keine generelle UVP-Pflicht vor. Für das Vorhaben besteht jedoch eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn es nach einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls durch die zuständige Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Inhalte der Vorprüfung und ob eine UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht müssen mit der Wasserbehörde und anderen Fachbehörden abgestimmt werden, wobei die verfahrenstechnische Begleitung der Brunnenbohrungen durch den WAH erfolgt und nicht Teil der gemeindlichen Planungen zum Olympischen Dorf ist.

Im nordöstlichen Niederungsbereich befindet sich ein kleineres Oberflächengewässer, das im Rahmen der ursprünglichen Freiraumgestaltung als Teich angelegt wurde und ggf. für die zukünftige Entwässerung der Baugrundstücke genutzt werden kann.

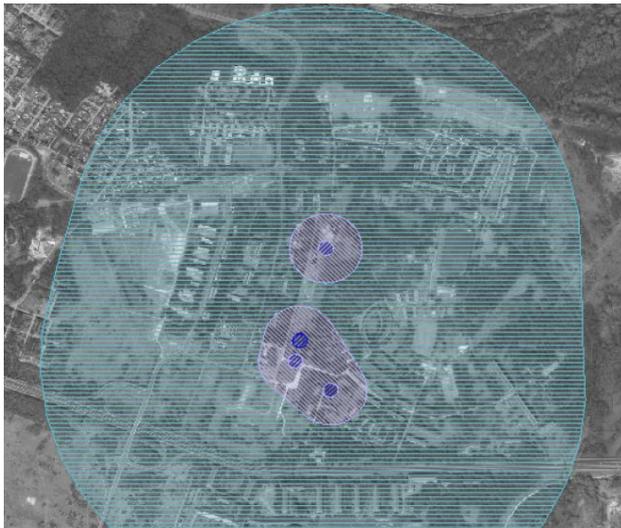


Abb. 31: Darstellung Wasserschutzgebiete gemäß Kartendienst des Landes Brandenburg 2015

2.6.2 Biotische Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Pflanzen / Vegetation

Die Vegetationsbestände im Gebiet des Olympischen Dorfes umfassen im Wesentlichen landschaftsgärtnerisch angelegte Grünflächen mit Rasen- und Wiesenflächen, die teilweise mit Bäumen bestanden sind sowie dichteren Gehölzbeständen. Daneben kommen in den Randbereichen und auf den Flächen der teils abgerissenen Ursprungsbebauung (z.B. westlich und nördlich des Speisehauses) Wald und waldartig aufgewachsene Gehölzbestände vor (v.a. Birke, Kiefer, Ahorn). Die wald- und wiesenartigen Bestände haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, während die gärtnerischen Rasen zumeist eine allgemeine Bedeutung haben. Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzutreffen, Eintragungen in der Liste der geschützten Biotope des Landkreises liegen nicht.

Schutzgut Tiere

Im gesamten Plangebiet ist mit Säugetieren und Kleintieren des Waldes und der Stadtränder, gebietsweise mit Amphibien und Reptilien (Zauneidechsen) sowie mit einer höheren Anzahl von Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen. Aufgrund des teilweise vorkommenden Altbaumbestandes können ebenso Holz bewohnende Käfer vorkommen. Derzeit wurden noch keine Bestandskartierungen für Tiere veranlasst, die den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegen und die im weiteren Verfahren zu beachten sind. Spätestens mit Beginn der verbindlichen Bauleitplanung wird es erforderlich, Erfassungen für planungsrelevante Tierartengruppen wie u.a. Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse durchzuführen, um die artenschutz- und

eingriffsrechtlichen Belange zu beurteilen und die daraus resultierenden Maßnahmen festzulegen. Der genaue Untersuchungsumfang zur Tierökologie wird im Rahmen der weiteren Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hinweise auf Vorkommen von Tieren und Lebensstätten, die einer Entwicklung des Olympischen Dorfes entgegenstehen könnten, liegen derzeit nicht vor.

2.6.3 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholung

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Wechsel von weitläufigen Wiesen, Gehölzbeständen, älteren Baumgruppen und Wald sowie der unterschiedlichen Bebauung geprägt. Der ortsbildprägende Gebäudebestand umfasst einerseits Teile der ursprüngliche Bebauung des Olympischen Dorfes (u.a. Speisehaus der Nationen, Hindenburghaus, Wohnunterkünfte) und andererseits mehrgeschossige Zeilenbebauung aus der Zeit der militärischen Nachkriegsnutzung. Die Freiflächen und Teile der Gebäude können vom 1. April bis 31. Oktober gegen Eintritt besichtigt werden; zudem finden Führungen und Filmvorführungen statt. Der vorhandene Sportplatz wird vereinsgebunden genutzt. Das Gelände hat darüber hinaus keine besonderen Funktionen für die örtliche Naherholung.

2.6.4 Wald

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Oberförsterei Brieselang) teilte auf Anfrage zur Waldeigenschaft auf Teilen des Flurstücks 297 der Flur 17 (Olympisches Dorf) mit Schreiben vom 03.08.2015 mit, dass die Waldeigenschaft in den äußeren Bereichen des Flurstücks gegeben sei. Die Denkmaleigenschaft des Olympischen Dorfes Elstal beziehe sich nach den Festlegungen der Landesdenkmalliste vom 31.12.2012 auf die dauerhaft zu erhaltende und nicht zu verfälschende, kulturhistorisch relevante Gesamtanlage, bestehend aus „...denkmalgeschützten Bauten (Gebäuden), gärtnerisch gestalteter Landschaft mit See und Wegesystem...“. Die mit Waldflächen bestockten äußeren Bereiche des Flurstücks seien in der Landesdenkmalliste nicht aufgeführt bzw. festgelegt. Weiterhin wird mitgeteilt, dass gemäß § 2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 2 (2) unterliegen u.a. auch kahlgeschlagene Grundflächen, Waldblößen und Lichtungen dem Waldbegriff.

Den Ausführungen der Oberförsterei Brieselang zu Folge ist ein großer Teil der äußeren Gehölzbestände des Olympischen Dorfes als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg zu beurteilen, da der Waldaufwuchs nicht gärtnerisch angelegt wurde. Vorläufig ist davon auszugehen, dass im Entwicklungsgebiet ca. 10 ha im nördlichen und westlichen Umfeld des Speisehauses der Nationen, ca. 5 ha im Umfeld des Hindenburghauses und ca. 2 ha am südlichen Rand des Entwicklungsgebietes als Wald einzustufen sind. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen mit der

Forstbehörde wird eine genaue zeichnerische Waldfeststellung mit Abgrenzung der Waldflächen von den sonstigen Flächen zu erstellen sein.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren wird es dann erforderlich, die für Wohnbauflächen und andere Nutzungen beanspruchten Waldflächen in andere Nutzungsarten (z.B. Wohnen) umzuwandeln. Die sonstigen Waldflächen sollen als Waldflächen oder Grünflächen erhalten werden und im Rahmen des gartendenkmalpflegerischen Konzepts weiter entwickelt werden. Ein Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde zu einer Umwandlung eines Teils der Waldflächen in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG wird nach derzeitigem Kenntnisstand herzustellen sein. Als Ersatz ist eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke im Verhältnis 1:1 vorzunehmen oder es sind sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen. Zum Zweck der Aufforstung sind durch den Vorhabenträger und ggf. durch die Gemeinde geeignete Flächen bereitzustellen. Soweit keine geeigneten Flächen bereitgestellt werden können, ist zu prüfen, ob der Landesforstbetrieb Brandenburg oder sonstige Dritte geeignete Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stellen können. Eine erste Anfrage bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / Bundesforsten (BIMA) nach zusätzlichen Flächen für Erstaufforstung hat ergeben, dass solche Flächen voraussichtlich nicht zur Verfügung stehen, jedoch können Waldumbauflächen für Ersatzpflanzungen bereitgestellt werden. Seitens der Sielmann Stiftung wurde der Gemeinde ein Angebot für eine mögliche Aufforstungsfläche im direkten Umfeld des Olympischen Dorfes angeboten. Für die Fläche wurde eine entsprechende informelle Bedarfsanmeldung erstellt. Konkrete Modalitäten sind dann zu einem späteren Zeitpunkt zu klären.

2.6.5 Baumbestand

Der Baumbestand wurde im Rahmen der ursprünglichen Freiraumgestaltung und späterer Ergänzungen großenteils gärtnerisch angepflanzt. Weiterhin wuchs auf brachgefallenen Teilflächen der Nachkriegszeit teils dichter waldartiger Gehölzbestand mit überwiegend Birke, Ahorn und Kiefer auf. Sofern die Baumbestände nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen sind, unterliegt ein größerer Teil der Bäume dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark vom 17.11.2011. Nach der Baumschutzsatzung sind Bäume des Innenbereichs mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, geschützt. Zum Innenbereich zählen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen, grünordnerischen und denkmalpflegerischen Entwicklung des Gebiets wird abzuwägen sein, wo und in welchem Umfang geschützter Baumbestand entfernt oder erhalten werden kann. Dabei sollte insbesondere im Bereich der nicht für die Bebauung vorgesehenen Freiräume ein Schwerpunkt zum Erhalt von Bäumen liegen. Vor allem alte und schöne Bäume oder auch Baumgruppen sollten erhalten werden, da sie in besonderer Weise zur

Umweltqualität und Qualität der Lebensbedingungen im Gebiet beitragen. Eine genauere Abschätzung zum Erhalt bzw. Verlust des Baumbestandes kann getroffen werden, sobald zum einen eine weiterführende Baumkartierung mit Darstellung des geschützten Baumbestandes und zum anderen der konkrete Entwurf des Bebauungsplans vorliegt.

Nach § 4 Absatz 1 Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Die Gemeinde Wustermark kann auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine eigentlich nach § 4 Absatz 1 verbotene Beseitigung eines geschützten Baumes ausnahmsweise zulassen. Es ist anzunehmen, dass der erforderliche Baumausgleich durch Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, im Randbereich der geplanten Erschließungen und auf den Freiflächen des Olympischen Dorfes gesichert werden kann. Sollte dies nicht ausreichen, könnten ggf. sonstige im Gemeindegebiet bereit zu stellende Flächen für Baumpflanzungen genutzt werden.

2.6.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Olympische Dorf liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, jedoch schließen unmittelbar östlich und südöstlich an das Entwicklungsgebiet mehrere Landschafts-, Naturschutz-, SPA- und FFH-Gebiete an (siehe Anlage Schutzgebiete).

Unmittelbar östlich des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet Rhinslake bei Rohrbeck (Fauna-Flora-Habitat)
- Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer

Südöstlich des Plangebietes befinden sich südlich der Bundesstraße 5 folgende Schutzgebiete:

- FFH-Gebiet Döberitzer Heide (Fauna-Flora-Habitat)
- SPA-Gebiet Döberitzer Heide (Special Protected Area / Vogelschutzgebiet)
- Naturschutzgebiet Döberitzer Heide
- Landschaftsschutzgebiet Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft

Ein Konfliktpotential besteht zwischen der möglichen Verlagerung des Wasserwerks Radelandberg in den östlichen Bereich des Olympischen Dorfes und dem unmittelbar östlich davon gelegenen FFH-Gebiet Rhinslake bei Rohrbeck. Das FFH-Gebiet umfasst einen Niedermoorkomplex am Südrand des Havelländischen Luches mit Röhrichten, Weidengebüschen, strukturreichen Staudensäumen und aufgelassenen Pfeifengraswiesen. Zudem befindet sich das FFH-Gebiet im Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieselang-Krämer. Durch eine neu einzurichtende Brunnengalerie Ost und längerfristige Grundwasserabsenkungen sind Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets und der Erhaltungsziele für das Gebiet nicht auszuschließen. Im Einzelnen sind Schädigungen der ge-

schützten Tier- und Pflanzenwelt, der Erholungslandschaft, des Bodens und der Oberflächengewässer möglich. Zudem können diese Wirkungen durch Nutzungen der Erholungssuchenden aus den nahegelegenen geplanten Wohnquartieren noch verstärkt werden.

Die südöstlich des Plangebietes befindlichen Schutzgebiete sind durch die Bundesstraße 5 und Gehölzstreifen vom Quartiersentwicklungsgebiet räumlich getrennt, sodass hier zwischen der beabsichtigten baulichen Gebietsentwicklung und den Schutzziele der Schutzgebiete zunächst keine Konflikte zu erwarten sind (keine Flächeninanspruchnahme). Weiterhin ist aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung der Bundesstraße B 5 nicht mit Störungen oder Schädigungen der geschützten Landschaft, Tier- und Pflanzenwelt durch zusätzliche Erholungssuchende und Anwohner zu rechnen. Auch die Wirkungen der von der geplanten Bebauung und Erschließung ausgehenden Immissionen (Lärm und Licht) werden die Schutzziele und Schutzbestandteile voraussichtlich nicht beeinträchtigen.

Im Rahmen der weiteren Planungen müssen die Auswirkungen der möglichen Brunnengalerie Ost und der geplanten Quartiersentwicklung auf die beiden FFH-Gebiete untersucht bzw. abgeschätzt werden. Dies erfolgt gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz durch FFH-Verträglichkeitsprüfungen. Dabei können sog. FFH-Vorprüfungen vorgeschaltet werden, um zunächst das erhebliche Konfliktpotential abzuschätzen und zu klären, ob überhaupt weiterführende FFH-Verträglichkeitsprüfungen durchzuführen sind. Umfang und Untersuchungsintensität der Prüfungen sind nach Mitteilung der zuständigen Fachbehörden des Landkreises mit Unterer Naturschutzbehörde und Unterer Wasserbehörde frühzeitig abzustimmen. Ähnliches gilt für die mögliche Brunnengalerie Süd, obgleich hier aufgrund der größeren Entfernung zu den FFH-Gebieten mit geringeren Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere zu rechnen ist.

Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens Olympisches Dorf mit den Schutzziele des Naturschutzgebietes Döberitzer Heide, des Landschaftsschutzgebiets Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft und des Landschaftsschutzgebiets Nauen-Brieselang-Krämer erfolgt im Rahmen der Umweltprüfungen der aufzustellenden Bauleitpläne. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Konflikte zwischen den geplanten Baugebieten und den Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten zu erwarten.

2.6.7 Altlasten

Das Gelände wurde von oberflächigen Verunreinigungen gesäubert. Es ist nicht auszuschließen, dass im Einzelfall weiterer „Schrott“ vergraben wurde oder sich in den noch vorhandenen Restkellern befindet, die bisher unzugänglich sind.

Im Rahmen der 1993 durch das Labor Dr. Betz durchgeführten Untersuchungen wurden Belastungen des Bodens im Wesentlichen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle nachgewiesen. 2003 wurde eine erneute Untersuchung von 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. Eine wesentliche Verringerung war auch im Bereich eines früheren Treibstofflagers im Bereich des Speisehauses zu verzeichnen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse von 2003 können im Bereich des westlichen Olympischen Dorfs keine Handlungserfordernisse in Richtung einer Bodensanierung abgeleitet werden.

Ggf. ist eine abschließende Beurteilung erforderlich.

Gebäude

Zu einer möglichen Belastung der denkmalgeschützten Gebäude mit Schadstoffen existieren keine abschließenden Untersuchungen. An einer vorab getätigten Einzelbetrachtung ergeben sich z.B. beim Speisehaus Probleme mit der Dämmung der leichten Innenwände von 1936.

Das Heizhaus war bis in die 1990er Jahre in Betrieb – hier muss im Gebäude und in den unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen von Schadstoffhaltigen Bauteilen bzw. Boden ausgegangen werden.

Die Blockbauten und Plattenbauten sind voraussichtlich in den Fugen mit asbesthaltigen Materialien versehen und bei Abbruch entsprechend zu entsorgen.

2.7 Ausgangslage Verkehr und Technische Erschließung

2.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die kurze Verkehrsanbindung an die B5 und den Berliner Ring ist über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ gegeben. Sie besitzt ausreichende Kapazitäten. Gemäß der aktuellen Untersuchungen sind die Straßenbreiten und der Ausbaugrad ausreichend.

Da der historische Haupteingang des Olympischen Dorfes von der B5 abgebunden wurde und der derzeitige Haupteingang zum Gebiet am Wendekreis der Rosa-Luxemburg-Allee für die Entwicklung ungeeignet ist, ist insbesondere dieser Teil (ehem. Eingangsgebäude, Hindenburghaus und 80er Jahre Plattenbauten) des Betrachtungsgebietes z.Zt. nicht erschlossen.

Der ÖPNV dient das Gebiet in der Rosa-Luxemburg-Alle, unmittelbar am jetzigen Zugang (Sport-halle) an. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich etwa 300 m entfernt vom Zugang Radelandberg in der Hauptstraße, Ecke Zum Olympischen Dorf. Der Bahnhof mit Regionalverkehrsangebot befindet sich etwa 1.400 m entfernt vom jetzigen Hauptzugang.

2.7.2 Verkehrsemissionen und Schallschutz

Die Ausgangslage ist, durch den Auszug aus der strategischen Lärmkarte des Landes Brandenburg, im Istzustand vorläufig beschrieben (siehe Anlage Lärmkarte). Die an die B5 angrenzenden Bereiche sind hinsichtlich der Lärmimmission, gem. der vorliegenden Einschätzung der Lärmimmission von der B5, im kritischen Bereich. Insbesondere nach evtl. Gebäudeabriss (vorhandene, jedoch nicht uneingeschränkt erhaltenswerte Gebäude fungieren z.Zt. als Lärmschutzelemente) wird der Lärm die Wohnnutzung einschränken. Näheres ist durch ein Lärmschutzgutachten zu bestimmen, das zurzeit vorbereitet wird.

Nach ersten Begehungen mit Schallschutzexperten wird davon ausgegangen, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es ist wegen der etwa gleichen Kosten, aufgrund des Platzbedarfes und des Umfanges der Baumfällungen, eine Lärmschutzwand gegenüber einem Erdwall zu präferieren. Die Voruntersuchungen bzw. -überlegungen gehen von einer etwa 4 m hohen Anlage aus.

2.7.3 Altlasten und Archäologie

Es existiert ein Netz von Versorgungsleitungen, bestehend aus Trinkwasser- Schmutzwasser- und Wärmeleitungen. Ebenso liegen alte Strom- und ggf. Informationskabel in den vorhandenen Straßen und Wegen. Diese sind allesamt abgängig und werden nur noch zu einem Bruchteil betrieben. Vor der Leitungsneuverlegung sind sämtliche alten Ver- und Entsorgungsleitungen zu bergen und regelkonform zu entsorgen. Für die Versorgung der Plattenbauten sind vermutlich Asbestzementrohre verwendet worden. Diese sind durch Spezialunternehmen auszubauen und einer Entsorgung zuzuführen.

Die vorhandenen Straßen mit Asphaltbelägen, z.T. noch aus den 30er Jahren, müssen auf Belastungen untersucht werden. Das Vorhandensein von Teer, und damit verbunden Chlorkohlenwasserstoffverbindungen u.Ä, ist nicht auszuschließen. Die Tiefbauarbeiten sind unter archäologischer Begleitung auszuführen, die Mitarbeiter sind auf die Verhaltensregeln bei Arbeiten in archäologischen Verdachtsflächen deutlich hinzuweisen.

Kampfmittelbelastung ist nur eingeschränkt zu erwarten und wird zum Baubeginn untersucht.

2.7.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der in Nutzung befindlichen Gebäude erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen aus den vergangenen Jahrzehnten. Dieses System ist abgängig und im Zuge der Gebietsentwicklung zurückzubauen. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Sanitärgebäudes erfolgt über eine Sammelgrube und mobilen Abtransport. Das vorhandene Leitungssystem ist abgängig und im Zuge von Bauarbeiten zurückzubauen. Erforderliche Kapazitäten zur Entsorgung des Gebietes sind vorhanden. Das Abwasserpumpwerk ist etwa 300 m entfernt vom jetzigen Hauptzugang.

Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser versickert im gesamten Gebiet ungeordnet und dezentral im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern, bzw. direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen.

Telekommunikation

Der vorhandene Telefonanschluss ist für eine spätere Nutzung ungeeignet. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden.

Elektroenergie

Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden. Zurzeit besteht nur ein herkömmlicher Hausanschluss.

Wärmeenergie

Die vorhandenen Wärmeversorgungssysteme in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen. Betreiber ist u.A. die Getec GmbH, Magdeburg. Das IQEK-Gebiet wird zurzeit nicht versorgt.

2.7.5 Wasserwerk und Brunnen

Zurzeit wird die vorhandene Fassungs- und Aufbereitungsanlage nur für die Instandhaltung betrieben. Das Wasserwerk soll, nach den Plänen des Wasserversorgungsverbandes, mittelfristig saniert und wieder in Betrieb genommen werden. Vom WW ausgehende Lärmbelästigungen sind nicht zu erwarten.

3 Dialogische Konzeptentwicklung

Eine wichtige Komponente der Erarbeitung war der Austausch zwischen Planerteam, Gemeindeverwaltung, Fachbehörden, Eigentümer, dem potenziellen Investor für den 1. Bauabschnitt (ehemaliges Speisehaus der Nationen), Experten und Bürgern.

Entwicklungsszenarien wurden dabei methodisch eingesetzt, um in abhängig von bestimmten Zielen und Grundannahmen räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Abhängigkeiten zu testen. Es wurden Steuerungsrunden und Fachgespräche durchgeführt. Zusätzlich gab es drei Veranstaltungen zur Einbeziehung der Fachöffentlichkeit und der Bürgerinnen und Bürger.

3.1 Erste Bürgerveranstaltung

Die Bürgerwerkstatt am 9. Mai 2015 hatte das Ziel auf den Start der Erarbeitung des IQEK aufmerksam zu machen und Anregungen zur zukünftigen Entwicklung des Olympischen Dorfes zu erhalten. Hinweise und Wünsche für die Entwicklung des Olympischen Dorfes wurden an den Thementischen „Ort Elstal“, „Olympisches Dorf“, „Städtebauliche Konzepte“, „Verkehr und Erschließung“ und „Natur und Umwelt“ aufgenommen und diskutiert.

Etwa 40 teilnehmende Bürgerinnen und Bürger wurden gezählt. Berichterstattung durch die Presse fand vor und nach der Veranstaltung statt. Die Veranstaltung war eingebettet in den bundesweiten Tag der Städtebauförderung.

3.2 Fachbeteiligung

Mit der Fachwerkstatt zur Entwicklung des Olympischen Dorfes am 13. Juli 2015 wurde beabsichtigt, bereits bestehende Entwicklungsideen zu prüfen, weiterzuentwickeln und weitere Hinweise seitens der unterschiedlichen Fachleute und Experten aufzunehmen. Mit der Fachwerkstatt sollte auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass Akteure zusammenkommen und Unterstützer für das Projekt gefunden werden (Ideenpool).

An der Fachwerkstatt nahmen vielfältige Institutionen und Personen, die mit der Entwicklung des Olympischen Dorfes befasst sind bzw. die Experten zu bestimmten Themen sind, teil. Vertreter der Gemeindeverwaltung, politische Vertreter der Gemeinde, Akteure der Region, der Eigentümer des Geländes, Mitarbeiter verschiedener Verwaltungsebenen, insbesondere jene mit der Aufgabe Denkmalschutz, formulierten Ihre Vorstellungen und Interessen für eine zukünftige Entwicklung. Die gezielt eingeladenen Experten brachten auch neue Ideen ein. Grundsätzliche Themen, die es bei der Entwicklung des Olympischen Dorfes zu beachten gilt, wurden aufgezeigt:

- Erinnerungskultur (verschiedene historische Schichten)

- Denkmalschutz
- Naturschutz
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit neuer Nutzungen, ggf. mit einer Leitidee
- Entwicklung eines zeitgenössischen Quartiers (Mobilität, Wohnangebot, Nutzungsmischung)

Diskussionsgrundlage waren drei Entwicklungsszenarien mit verschiedenen Annahmen. Das dritte Szenario (Arbeitstitel: „Das Denkmal weiter entwickeln“) wurden in der Fachwerkstatt als Vorzugs-szenario und damit als Grundlage für die weitere Arbeit identifiziert.

3.2.1 Entwicklungsszenarien

Die drei Szenarien wurden auf der Basis der gesammelten Planungsgrundlagen, sowie einer vorliegenden Machbarkeitsstudie zu einem Teilbereich des Geländes beispielhaft entwickelt.

Die Szenarien wurden in der Fachwerkstatt diskutiert und bewertet.

Die Szenarien geben jeweils unterschiedliche Diskussionsstände zum Stadt- und Landschaftsbau und Freiraum wieder. Zentrales Thema ist immer der Umgang mit dem Gesamtdenkmal und dem Verhältnis des neuen Quartiers und den verbliebenen Denkmalbereichen, die von der DKB-Stiftung eventuell auch in Form eines „Museums“ entwickelt werden.

Allen drei Szenarien gemeinsam ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Denkmal, das durch weitere wohnverträgliche Nutzungen ergänzt werden soll. Anhand der Szenarien wurden in einer Fachwerkstatt verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten überprüft und diskutiert.

Szenario 1/ „Anlehnung an das Original“

Der Städtebau des neuen Quartiers „Olympisches Dorf“ bezieht sich im Wesentlichen auf die städtebauliche Figur des Olympischen Dorfes von 1936.

Zur Reduzierung des Fahrverkehrs, der erforderlichen neuen Straßenquerschnitte und der Belastung des Gebietes wird idealerweise eine Ringerschließung am Rand bzw. angrenzend an das Gelände, wie im Rahmenplan von 2003, angeboten.

Für die touristische Nutzung würden 2 Parkzonen ausgewiesen.

Bei der Landschaftsplanung wird hier die Herstellung der maßgeblichen, bauzeitlichen Raumprinzipien von 1936 für die Gesamtanlage angestrebt. Pflanzungen der Nachkriegszeit werden entfernt, in durch Fällungen geöffneten Bereichen wird der Bestand wieder entwickelt, der Teich wird wieder vernässt und ein Uferbereich gestaltet.

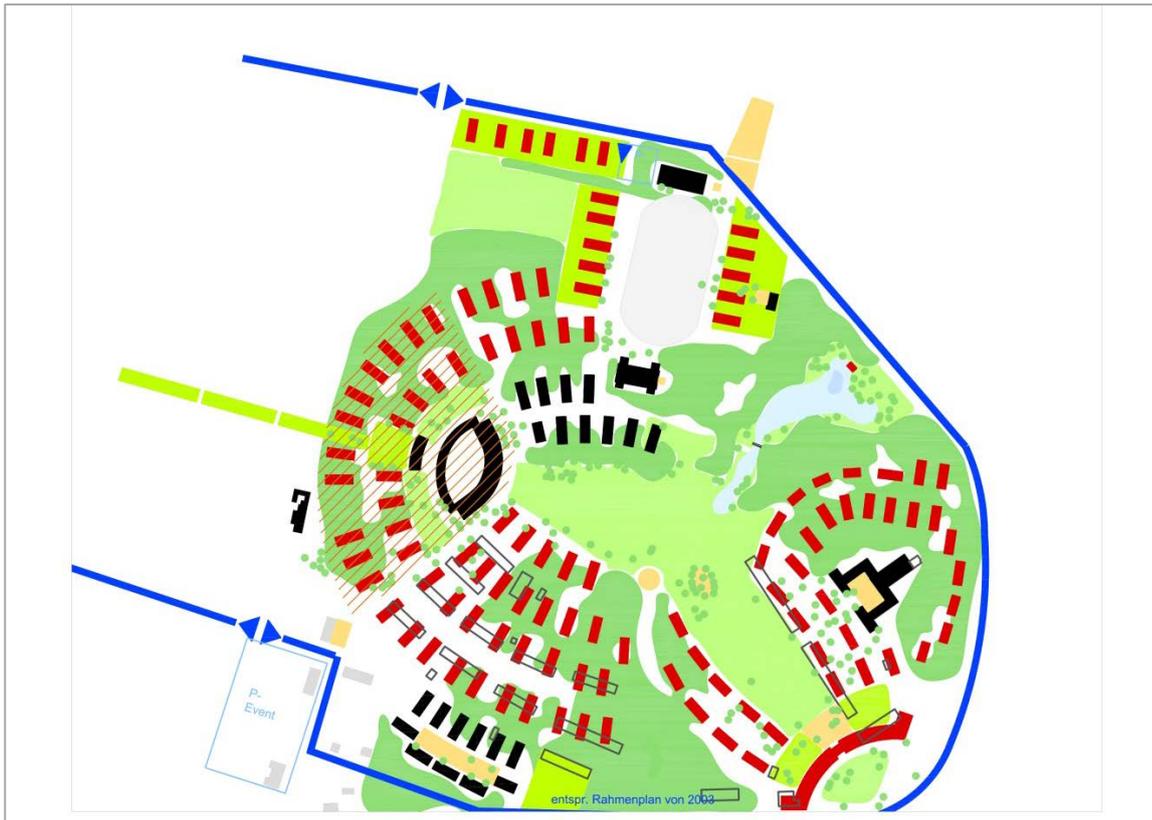


Abb. 32: Darstellung Szenario 1/ „Anlehnung an das Original“

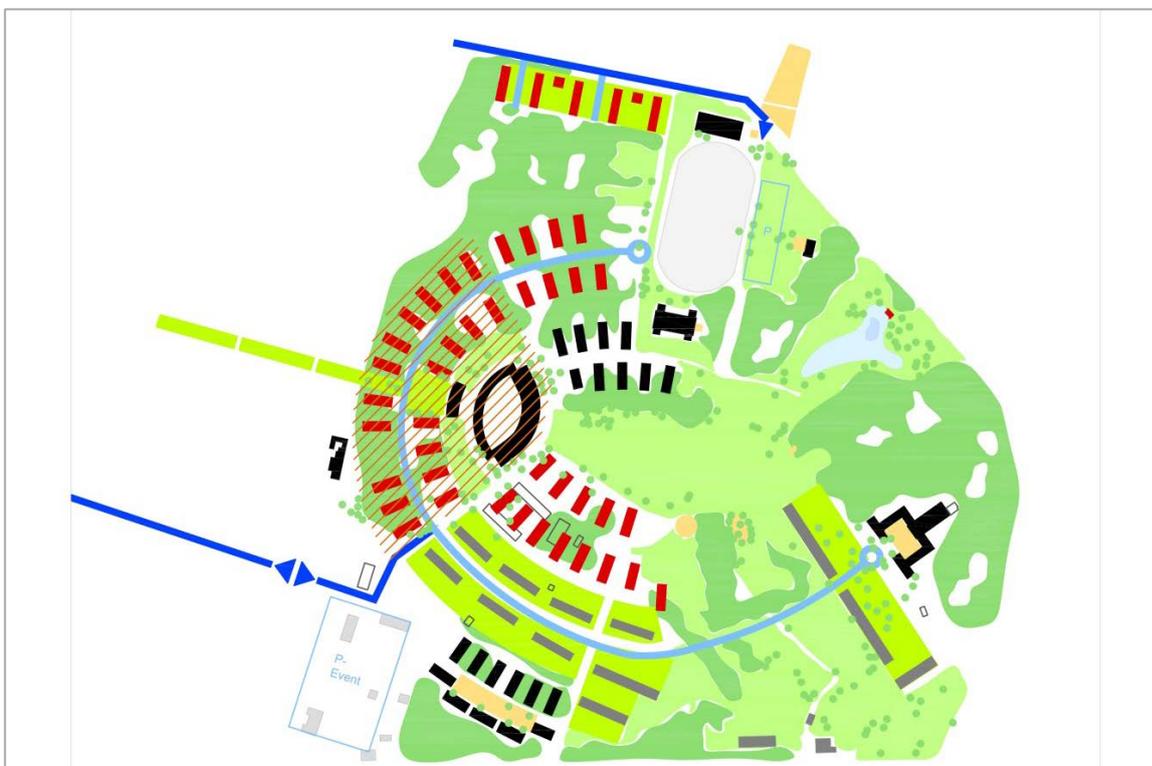


Abb. 33: Darstellung Szenario 2/ „Auf allen Spuren“

Szenario 2/ „Auf allen Spuren“

Der Städtebau des neuen Quartiers „Olympisches Dorf“ berücksichtigt die Gebäude und weitere Eingriffe durch die sowjetische Armee und wird zudem in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung von 1936 nachverdichtet. Die Schallschutzfunktion der Gebäude wird genutzt.

Durch die HAUPTerschließung des Gebietes über die Straße „Am Olympischen Dorf“ und das Sackgassenprinzip werden Straßenverkehrsflächen eingespart und Durchgangsverkehre vermieden.

Die Berücksichtigung der Nachbauten in der unteren Dorfaue und die Herstellung der bauzeitlichen Raumprinzipien in der oberen Dorfaue bildet die Entwicklungsgeschichte des Geländes ab.

Szenario 3/ „Das Denkmal weiter entwickeln“

Der Städtebau des neuen Quartiers „Olympisches Dorf“ bedeutet neben dem Erhalt der Gebäude der Sowjetzeit und der Nachverdichtung an die ursprüngliche Bebauung von 1936, auch die Weiterentwicklung des Denkmals durch neue, moderne Gebäude und Baustrukturen. Dabei wird von einer maximal verdichteten Bebauung ausgegangen.

Die Verkehrserschließung beinhaltet die Sackgassenerschließung zum Hindenburghaus ohne Durchschneidung des Grünraums und ohne das FFH anzutasten. Es gibt zwei Haupteingänge, die den Durchgangsverkehr und die Verkehrsableitung ermöglichen.

Die Ergänzungen an den Raumprinzipien sowohl in der oberen als auch in der unteren Dorfaue bilden wieder im Wesentlichen die bauzeitliche Situation ab. Das Quartier am Hindenburghaus löst sich hingegen durch die Neu-Entwicklung davon ab.



Abb. 34: Darstellung Szenario 3/ „Das Denkmal weiter entwickeln“

Bewertung

Die Ringschließung in Szenario 1 fand zwar die Zustimmung der Beteiligten, allerdings stehen dieser Form der Erschließung die ökonomische Machbarkeit und Fragen des Naturschutzes, da das FFH-Gebiet direkt angrenzt, entgegen.

In Szenario 2 wird die Zerschneidung der Aue durch die Straße sehr kritisch gesehen und daher wird dies mehrheitlich abgelehnt.

In Szenario 3 wurde eine der historischen Planung angepasste Straßenführung dargestellt, welches sehr positiv bewertet wurde. Außerdem wurde der Parkplatz im Norden für die Museums- bzw. Geländebesucher exemplarisch als richtig erachtet. Zentrale Parkplätze an den Eingängen seien notwendig.

Die an der Fachwerkstatt Beteiligten sehen in Szenario 3 die Grundlage für die Weiterbearbeitung des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes.

Thesen

Die nachfolgenden Thesen wurden in der Fachwerkstatt diskutiert und wie folgt festgehalten:

1. Das ehem. Olympische Dorf von 1936 kann zu einem lebendigen, in den Ort Elstal integriertes Quartier mit vielfältigen Nutzungen entwickelt werden. Die Zugänglichkeit des Ortes ist für die Erlebbarkeit des Denkmals zu ermöglichen.
2. Die wesentlichen Gestaltungsprinzipien der Anlage können auch in einer modernen Siedlung ergänzt werden.
3. Die Einzigartigkeit des Denkmals wird erhalten, hervorgehoben und weiter entwickelt, die Verbindung zwischen Landschaft und Architektur wird auch in der Neubebauung herausgearbeitet werden.
4. Nur neue Nutzungen mit einem auf das jeweilige Gebäude abgestimmten Umbau sichern die Existenz der Denkmalgebäude.
5. Ein neues Wohnquartier muss mit den angrenzenden Quartieren vielfältig vernetzt werden und soll mit seinem Angebot die bestehenden Wohngebiete ergänzen. Zusätzliche Nutzungsangebote müssen wohnverträglich sein.
6. Die bauliche Entwicklung sollte stufenweise erfolgen und die Nutzbarkeit variabel sein, so dass Eigentümer, Gemeinde und Bauherren auf demographische und wirtschaftliche Entwicklungen reagieren können.

Aus These 2 ergibt sich der Auftrag, im IQEK klarzustellen, was die wesentlichen Gestaltungsprinzipien der Anlage sind.

3.3 Zweite Bürgerveranstaltung

Die Bürgerinnen und Bürger hatten am 9. Dezember die Möglichkeit sich zu informieren, das IQEK an Stellwänden zu besprechen und ihre Themen und Fragen im Plenum zu diskutieren. Die Hinweise wurden auf Moderationskarten aufgenommen und die Diskussion im Plenum protokolliert. Grundsätzliche Bedenken am IQEK wurden nicht vorgebracht. Die sehr gute Teilnahme zeigt das große Interesse an der zukünftigen Entwicklung des Olympischen Dorfes.

Folgende Hinweise der Teilnehmenden wurden berücksichtigt:

- Stellplatzverordnung wurde angewendet
- Durchgangsverkehr (Pkw+Rad) in Radelandsiedlung vermeiden
- Durchwegung für den Rettungsweg
- Busstellplätze vor ehemaligen Empfangsgebäude vorsehen



- Parkflächen öffentlich
- Sportplatz als sichtbares, historisches Element erhalten
- Geschichtsort von Anfang an mitdenken
- Mögliche Auswirkungen für Kapazitäten von Schule und Kita

Folgende Hinweise der Teilnehmenden wurden nicht berücksichtigt:

- Weitere Anbindung an B5
- Entlang B5 Erschließung und Parkhäuser (auch als Schallschutz)
- Kein Gewerbe am Eingang West

Folgender Hinweis der Teilnehmenden wird zu „Weiteren Maßnahmen“ aufgenommen:

- Erinnerungskonzept
- Märchenwald: keine kunterbunte Siedlung – Gestaltungsrahmen

Gesonderte Dokumentationen zu den Veranstaltungen liegen vor.



4 Konzept

Aus den bisherigen Untersuchungen, Fachgesprächen und Bürgerbeteiligungen wurde ein Vorzugsszenario entwickelt, welches sich am in der Fachwerkstatt vorgestellten Szenario 3 orientiert. Hierbei lassen sich die Belange der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege und die Interessen der Stiftung an einer zukünftig besseren touristischen („Vermarktung“) des historischen Ortes perspektivisch am ehesten umsetzen.

Die Absicht der Gemeinde Wustermark, ein neues Wohnquartier mit weiteren integrierten Nutzungen zu entwickeln, scheint auf dieser Grundlage am ehesten möglich. Dies betrifft auch die modulare Umsetzung der Realisierungsabschnitte, beginnend mit dem 1. Bauabschnitt der Firma Terra-plan zum ehemaligen Speisehaus und dem unmittelbar angrenzenden Neubaubereich.

Die städtebaulichen Elemente des ehemaligen Olympischen Dorfes, die sich gleichwertig in die Landschaft einfügten, legten ein beziehungsreiches Verhältnis zwischen Gebäude und Natur nahe, welches sich in der Vorzugsvariante wiederfindet. Der Entwurf beschreibt eine „Gartenstadt“ mit der vielseitigen Wechselbeziehung von der Wohnung zum Garten und von Haus zur Landschaft.

Die Entwicklung des Gebietes hängt wesentlich von einer starken Primärstruktur d.h. dem Städtebau, die Straßen aber auch der Anordnung der Gebäude ab.

4.1 Grundstruktur

Das Gebiet erschließt sich über zwei Zugänge die Haupteinschließung im Westen über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ und über die Rosa-Luxemburg-Allee im Norden.

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, welches auch der erste Ausgangspunkt für die Entwicklung des Areals werden soll.

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. Dessen Wiedererlebbarkeit ist für den einmaligen Charakter des neuen Quartiers von wesentlicher Bedeutung.

Um das Gelände besser untersuchen zu können wird es im weiteren Vorgehen (ab Abschnitt 4.4) in Teilbereiche unterteilt, die sich sinnvoll um die Ensembles, Solitäre und die durch die Auenanlage unterteilten Bereiche ergeben.

Überblick: Zukünftiges Quartier Olympisches Dorf



Abb. 35: Zukünftiges Quartier Olympisches Dorf

- Größe etwa 50 ha, in Elstal, Gemeinde Wustermark, Nähe Berliner Stadtgrenze
- Wohnquartier mit vielfältigen Nutzungen: museale und kulturelle Nutzungen, Sport, Veranstaltungen
- Zentraler und identitätsstiftenden Freiraum
- Ursprüngliches Bauprinzip des Olympischen Dorfes von 1936 wird zeitgemäß übersetzt
- Verschiedene Wohntypologien und -konzepte (darunter sozialer Wohnungsbau), bis zu etwa 1000 Wohneinheiten möglich (alternativ: bis zu 800 WE + Gewerbeflächen)
- Schrittweise Entwicklung ausgehend vom 1. Bauabschnitts um das ehemalige Speisehaus der Nationen
- Premiumprojekt im Bundesförderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“

Während die wesentlichen landschaftlichen Strukturelemente des ehemaligen Olympischen Dorfes sich an den zwei Auen, dem Bereich um den See und dem Hochplateau festmachen lassen, sind die städtebaulichen Merkmale in dem Speisehaus als die Dominante und die parabolisch um dieses angelegte Wegesystem als das Gerüst des Städtebaus zu identifizieren.

Die Fixpunkte sind neben den erwähnten Elementen, die denkmalgeschützten Gebäude. Diese sollen soweit möglich und wirtschaftlich sinnvoll erhalten und umgenutzt werden. Das Wegesystem soll ebenfalls, soweit möglich und zweckmäßig, in dem neuen Straßensystem ablesbar bleiben.

Die städtebauliche Figur des ehemaligen Olympischen Dorfes wird in ihrer Struktur in den wesentlichen Bereichen zur Grundlage für die Neubebauung.

4.1.1 Untersuchung der städtebaulichen Figur an einem Beispiel

Unter anderen Fragestellungen wurde das Verhältnis der Lagen von historischer und neuer Straßenführung zueinander besprochen.

Auf den zur Untersuchung dieses Zusammenhanges beispielhaft angefertigten Planskizzen (westlich des Speisehauses) wird deutlich, dass die, der Nutzung entsprechend breitere Straßenführung, westlich von der ursprünglichen erweitert werden muss, um der vorherigen Wegeführung annähernd gerecht zu werden.

Hierzu muss man erläuternd anfügen, dass das Bebauungskonzept sich zwar sehr stark an der ursprünglichen Bebauung orientiert, durch die von Gesetzen vorgeschriebenen Mindestabstände und der sinnvollen Platzerfordernis für die zukünftige Wohnnutzung aber ein viel größerer Raumbedarf vorliegt als damals für die Sportlerunterkünfte bestand. Hieraus ergibt sich eine leichte Verschiebung der Straßenlage nach Westen im mittleren Segment gegenüber dem Heizhaus. Dagegen soll der Verlauf der Straßen im Bereich der bestehenden Sportlerunterkünfte (Jesse-Owens Haus) den historischen und noch vorhandenen Wegeführung und Oberflächen folgen.

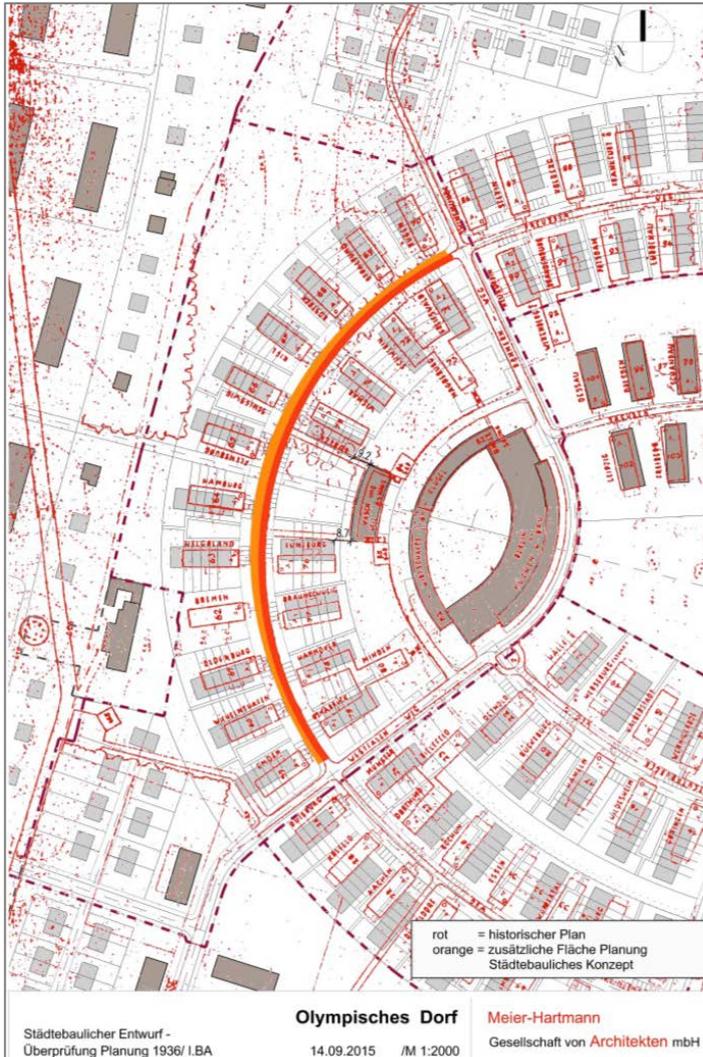


Abb. 36: Vergleich der historischen Bebauung mit der geplanten auf zeichnerischer Ebene.



Abb. 37: Überlagerung Bestand (rot) und Konzept Straßenschnitt (blau)

4.1.2 Umgang mit den Blockbauten der sowjetischen Nutzung

Die Plattenbauten an der unteren Aue verhindern die gewünschte Wiederherstellung des Gartendenkmals mit den angrenzenden Hangbebauungen und sollen zurückgebaut werden.

Die Revitalisierung von Teilen der Blockbauten für eine neue Wohnnutzung scheint grundsätzlich möglich, allerdings werden hierzu vertiefende Gutachten notwendig zur Baukonstruktion und Bauphysik. Die zu realisierenden Wohnungsgrößen könnten sich auch –entsprechende Finanzierungs- oder Förderprogramme vorausgesetzt- für preiswerten Wohnungsraum anbieten.

Zum Umgang mit den Block- und den Plattenbauten gab es trotz einer überwiegenden Abbruchzustimmung auch in der Fachwerkstatt gegenteilige Auffassungen. Ein Denkmalwert dieser Gebäude für die Zeit der Nutzung durch die sowjetische Armee wurde nicht gesehen, auch entsprachen die Häuser selbst dem normalen Wohnungsprogramm der DDR und stellten keine spezielle Lösung dar. Die Entscheidung über Abriss oder Revitalisierung wurde von der Denkmalpflege freigestellt.

Mit einer gewissen städtebaulichen Qualität der straßenbegleitenden Blockbauten im Süden des Geländes würden sich diese Häuser in dem neuen städtebaulichen Kontext des Quartieres integrieren lassen, trotz ihrer maßstabsprengenden vier Geschosse. Die zwei nördlichsten Blockbauten würden nicht erhalten bleiben, da sie aufgrund ihrer Gebäudehöhe die Solitärstellung des Speisehauses beeinträchtigen.



Abb. 38: Gesamtgebiet mit den Blockbauten aus der Zeit der sowjetischen Nutzung des Geländes

4.2 Verkehr

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Wie bereits beschrieben, ist das Gebiet verkehrlich gut erschlossen. Außerhalb des Gebietes soll die Straße Zum Olympischen Dorf als Haupteinfahrt ausgebaut werden.

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

Der Anbau von Gehwegen an die Straße „Zum Olympischen Dorf“ ist notwendig. Für die Anbindung der neuen Wohngebiete, Heidellandsiedlung und Olympisches Dorf, sowie der bestehenden Siedlungen ist die Einrichtung eines Kreisverkehrs durch die Gemeinde vorgesehen. Dieser Kreisverkehr erhöht die Durchlässigkeit der Verkehrsverbindungen zum Ort und zur B5 weiter. Eine zweite Erschließung über die Rosa-Luxemburg-Allee in Richtung Bahnhof ist vorhanden. Sie sollte für den jetzigen Verkehr und den PKW-Verkehr, der durch die neuen Wohnungen im Olympischen Dorf (nur Teilgebiet südliche Straßenrandbebauung der Rosa-Luxemburg-Allee) verursacht wird und den Fahrradverkehr aus dem Olympischen Dorf zum Bahnhof, ausreichend sein. Die Zufahrt für die neue Straßenrandbebauung wird so weit wie möglich in Richtung Westen verlagert, um den kritischen Abschnitt der Rosa-Luxemburg-Allee zu umgehen. Hier sind lediglich Beschilderungsmaßnahmen und kleine Baumaßnahmen erforderlich, um den PKW-Verkehr der unmittelbaren Straßenanlieger (jetzige und zukünftige) und den zu erwartenden verstärkten Fahrradverkehr in Richtung Bahnhof, flüssig zu ermöglichen. Eine zweite Hauptzufahrt für das Olympische Dorf ist hier nicht erforderlich. Die bisherige Erschließung des Geländes für Besucher soll beibehalten werden, da die Nutzung des Sportareals insbesondere für die Bewohner Elstals angedacht ist.

Die Verkehrsstudie aus dem Jahr 2010 (Gemeinde Wustermark 2007) verweist mehrfach auf die Anbindung des Olympischen Dorfes, allerdings nur für ca. 210 Einwohner. Entsprechend der Vorzugsvariante könnten bis zu 1000 Wohneinheiten (WE) mit ca. 2000 Einwohnern bzw. bei gewerblicher Nutzung z.B. am Hindenburghausareal ca. 850 WE/ 1700 EW und 400 Arbeitsplätze entstehen. Auch die, aus diesen Zahlen resultierenden möglichen Verkehrsmengen, können problemlos abgeleitet werden.

Für die innere Erschließung ergeben sich gemäß der vorgeschlagenen Vorzugsvariante, durch die städtebauliche Struktur, klar definierte Varianten (siehe Anlage).

Da der historische Haupteingang des Olympischen Dorfes am Empfangsgebäude sowie alle anderen Erschließungen von der B5 abgebunden wurden und der derzeitige Haupteingang zum Gebiet,

am Wendekreis der Rosa-Luxemburg-Allee, für die Erschließung/Entwicklung des neuen Quartiers ungeeignet ist, wird eine neue Haupteinfahrt über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ angelegt. Sie erschließt das gesamte Areal bis auf die Bereiche an der Rosa-Luxemburg-Allee.

Für größere Veranstaltungen soll, wie bisher, der Parkplatz an der jetzigen Zufahrt Rosa-Luxemburg-Allee erhalten und genutzt werden. Da sowohl für den Sportplatz als auch für die Sporthalle ein weiterer Betrieb für Training, Sportfeste oder Gemeindeveranstaltungen angedacht ist, stellt diese Variante eine optimale Lösung dar.

Im gesamten Gebiet soll auf den Sammelstraßen nur 30 km/h zulässig sein, so dass keine erhöhten Lärmbelastungen durch den Verkehr, sowohl der jetzigen als auch der zukünftigen Bewohner, zu befürchten sind.

Die Variante 3 der Erschließungsstraße parallel zur B5 (siehe Anlage), die den Zielverkehr Richtung Hindenburghaus übernimmt, entlastet den Durchgangsverkehr im Wohngebiet, kostet aber deutlich mehr, da sie quasi eine Doppeleröffnung darstellt. Die Anregung aus der Gemeinde, diese „Parallelerschließung“ mit einem kombinierten Schallschutz durch Garagen-Bebauung zu ergänzen, wurde untersucht. Die Vorteile liegen in der möglichen Schaffung von mehr als 150 Garagenstellplätzen und Abstellräumen, in Kombination mit der ohnehin erforderlichen Lärmschutzwand, deren spezifische Kosten dadurch geringer werden würden. Nachteile sind der sehr große Flächenverbrauch und die daraus folgenden umfangreichen Baumfällungen. Die Garagen mit Vorflächen und der Parallelstraße würden eine Fläche von ca. 10.000 m² in Anspruch nehmen und die entsprechende Rodung erfordern. Die daraus resultierenden Kosten würden selbst bei Einbeziehung der Einsparung aus der Schallschutzwand sehr hoch sein. Ein solcher Garagenplatz würde in der Konsequenz, d.h. Garage, Vorplatz und Anteil der parallelen Straße, mehr als 50 m² in Anspruch nehmen und abgesehen vom ökologischen „Fußabdruck“ mehr als 12.000 Euro kosten. Zudem lägen die Garagen weit von den Wohnungen entfernt. Aus diesen Gründen wurde dieser Vorschlag nicht weiter verfolgt.

In den Abbildungen unten sind zukünftige Straßenschnitte der Haupteinfahrt und Wohnstraße abgebildet.

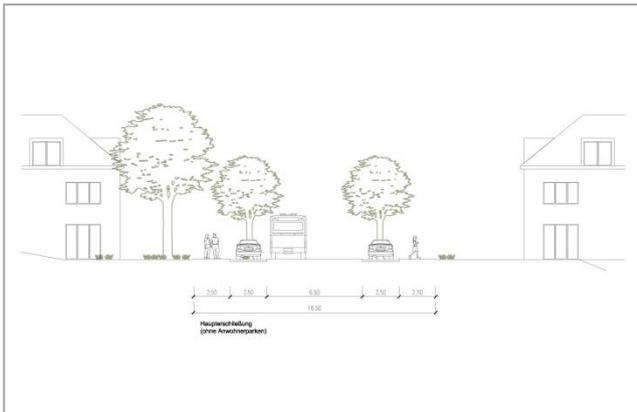


Abb. 39: Straßenschnitt öffentliche Haupterschließung mit öffentlichen Stellplätzen

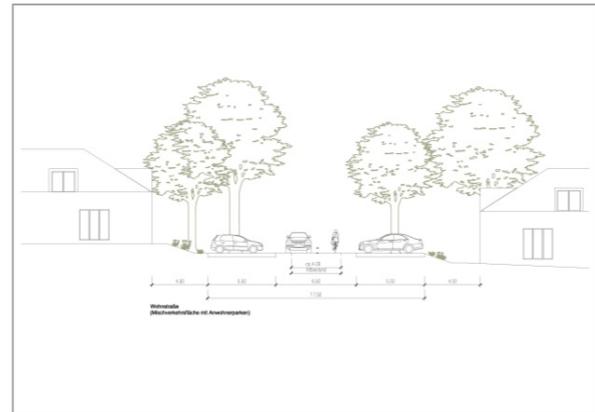


Abb. 40: Straßenschnitt Wohnstraße mit privaten Stellplätzen

4.2.2 Verkehrsemissionen und Schallschutz

Es wird nach ersten Begehungen mit Schallschutzexperten davon ausgegangen, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es ist wegen der etwa gleichen Kosten, aufgrund des Platzbedarfes und des Umfanges der Baumfällungen, eine Lärmschutzwand gegenüber einem Erdwall zu präferieren. Die Voruntersuchungen bzw. Vorüberlegungen gehen von einer etwa 4-6 m hohen Anlage aus.

Interne störende Lärmemissionen aus dem Fahrzeugverkehr sind nicht vorhanden oder zu erwarten. Der Fahrzeugverkehr, der durch einzelne Sportveranstaltungen entsteht, soll weiterhin auf den bisherigen Parkplatz unmittelbar an der nördlichen Grenze des Gebietes geführt werden.

Verkehr, der durch eine gewerbliche Nutzung, z.B. des Hindenburghauses entsteht, muss gesondert betrachtet werden. Die 30 km/h Höchstgeschwindigkeitsregelung wird Geräuschemissionen auch dieses Verkehrs verhindern oder reduzieren.

4.2.3 Erschließung durch Pkw, Fuß, Rad und Anbindung ÖPNV

Die innere Haupterschließung erfolgt über Sammelstraßen bis zum Hindenburghaus. Da der Radverkehr auf der Straße beidseitig mit oder ohne Schutzstreifen geführt wird, ist nur eine Höchstgeschwindigkeit von max. 30 km/h zulässig, die Sammelstraßen erhalten beidseitig herkömmliche Gehwege und Parkhäfen. Die Wohnbereiche ohne Durchgangsfunktion werden als Mischverkehrsflächen hergestellt, d.h. hier wird eine Höchstgeschwindigkeit von 6 km/h angeordnet. Alle Verkehrsteilnehmer, vom Fußgänger bis zum Versorgungsfahrzeug, nutzen den Straßenraum gleichberechtigt. Stellplätze werden markiert und ausgewiesen, die Verkehrsflächen werden ausreichend ausgeleuchtet und durch Baumpflanzungen aufgelockert. Siehe auch Darstellung der Straßenprofile.

Zur besseren inneren ÖPNV-Erschließung des Gebietes wird vorgeschlagen, die vorhandene Buslinie zumindest in eine Richtung durch das Gebiet zu führen. Die Busse würden nach diesem Vor-

schlag von der Hauptstraße über den Radelandberg abbiegen, im Gebiet der Sammelstraße bis zum Hindenburghaus folgen. Dort wird, mittels eines absenkbaren, ferngesteuerten Pollers, der Weg nur für Busse entlang der Aue, der Schwimmhalle und des Kommandantenhauses bis zur Wendeschleife der Rosa-Luxemburg-Allee freigegeben. Von dort wird die herkömmliche Route bedient.

Im Plan sind die Haupterschließung, die Hauptradwege und die mögliche ÖPNV-Verbindung als Resultat aus der Untersuchungen der möglichen Erschließung dargestellt. In der Anlage sind die anderen untersuchten Erschließungen zu finden.

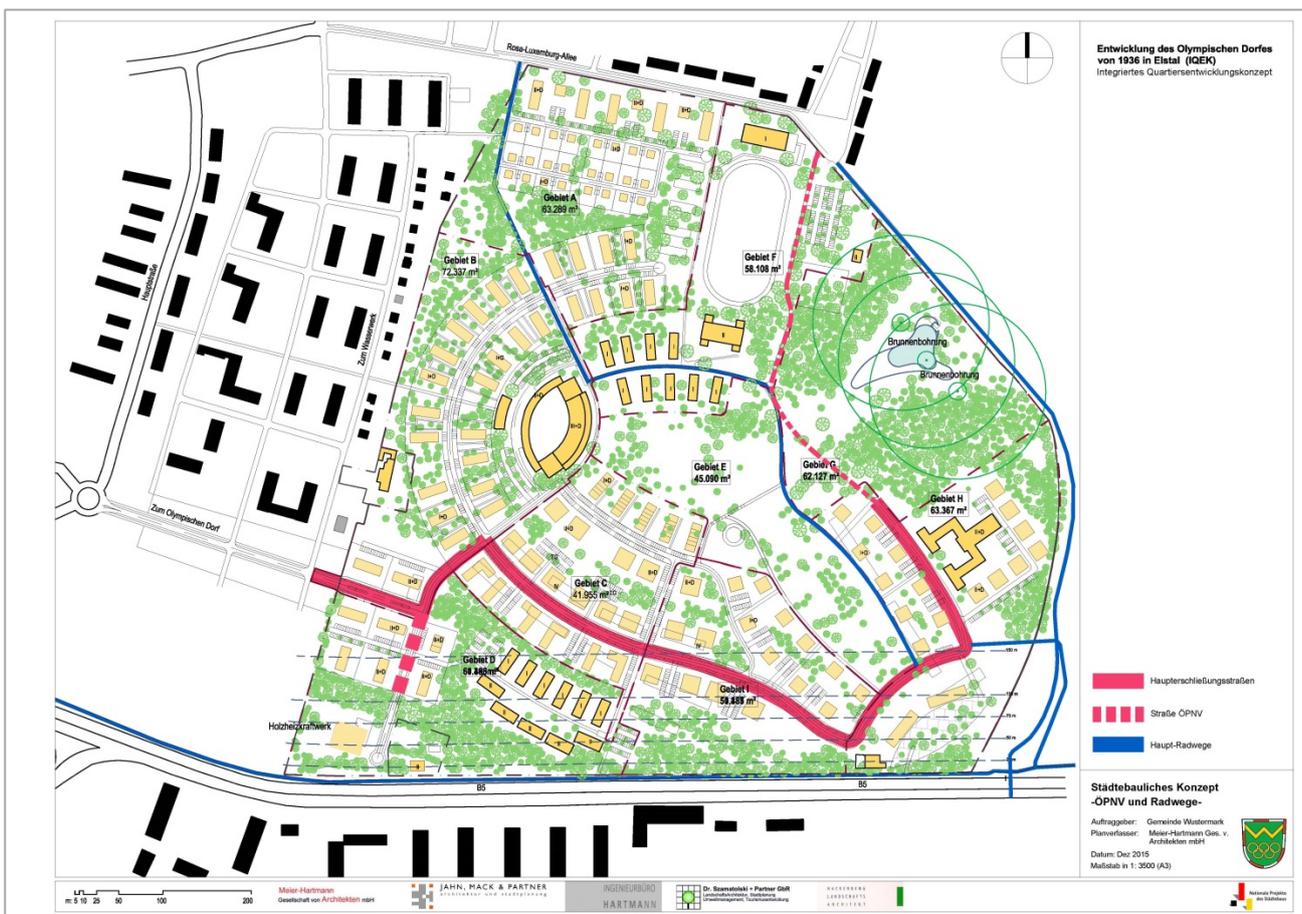


Abb. 41: Plan zur Haupterschließung, Radweg und ÖPNV

4.2.4 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird seitlich der Mischverkehrsflächen untergebracht. Die Stellplätze sind flächensparend überwiegend senkrecht zu den Wohnstraßen platziert und den Gebäuden direkt zugeordnet. Weitere Stellplätze können, das Geländeprofil nutzend, in Parkpaletten oder Tiefgaragen errichtet werden.

Es wurden 1 – 2 PKW pro Wohneinheit, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde, angesetzt. Diese Zahl entspricht in etwa dem heutigen Bedarf. Da jedoch zukünftig durch besseren ÖPNV, Carsharing, Elektrofahrräder usw. die spezifische PKW-Zahl sinken wird, wurde angeregt, einen Teil des heutigen Bedarfes auf dezentralen Sammelparkplätzen unterzubringen. Dies hat den Vorteil, dass bei tatsächlicher Reduzierung der Anzahl der Fahrzeuge in der Zukunft, diese Sammelparkplätze sukzessive zu Grünflächen, Spielbereichen oder Wohnbauflächen umgenutzt werden können. Die Entscheidungen für solche Stellflächen sind in weiteren Planungsverfahren für die jeweiligen Bauabschnitte zu treffen.

Öffentliche Stellplätze

Entlang der Wohnsammelstraßen/ Haupterschließung werden, wo es möglich ist Stellplätze als Längsparker vorgesehen.

Für Besucher des Historischen Olympischen Dorfes soll eine Stellplatzanlage unmittelbar am ehemaligen Empfangsgebäude und späteren neuen Besucherempfang entstehen.

4.3 Nutzungen

Vorausgegangene Ideen zu einer Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 waren von herausragenden Nutzungen (wie z.B. ein DFB - Trainingszentrum) ausgegangen um das gesamte Gebiet voranzutreiben. Im Gegensatz dazu beruht das vorliegende Nutzungskonzept in erster Linie auf dem Wohnungsbau.

Die Wohnformen sind sehr variantenreich vorgesehen –von Mietwohnungsbau im Denkmal, über individuelle Einzelhäuser, und neuen Wohnformen wie Baugruppen bis zu Seniorenwohn- und pflege-Einrichtungen. Auch temporäres Wohnen z.B. als Ergänzung zu einem Seminarbetrieb in den historischen Unterkunftsgebäuden wurde angedacht.

Daneben soll der Städtebau auch wohnverträgliches Gewerbe hauptsächlich an der unteren Aue im Bereich des Hindenburghauses, sowie grundsätzlich südlich der Haupterschließungsstraße als „Puffer“ zur lärmbelasteten B5 ermöglichen. Als Ort für die öffentliche Nutzungen kann zusammengefasst im Norden das „Hochplateau“ gelten.

Die großflächige Auenlandschaft einschließlich See soll als ein allgemein zugänglicher Park entwickelt werden, welcher weiterhin den bestimmenden Einfluss auf das Gesamtbild des zukünftigen Areal haben wird.

Das neue Quartier fordert aber außerdem ausdrucksstarke Gebäude, es wird kein „Olympisches Dorf 1936“ mehr sein. Entsprechend stark müssen die Prinzipien des ursprünglichen Entwurfs von Werner March, Walter March, G. Steinmetz und H. F. Wiepking-Jürgens auch in der Landschaftsarchitektur und in den vorhandenen Denkmalgebäuden und Ensembles erkennbar sein.

Für die touristische Attraktivität sowie für eine dem historischen Ort angemessene Dokumentation wird ein integriertes Museumskonzept benötigt, das reine Museumsorte mit den umgenutzten Denkmälern verbindet, über die Hintergründe des Olympischen Dorfes als ein Teil der Propaganda des III Reiches anschaulich informiert sowie die architektonischen, städte- und landschaftsbaulichen Qualitäten des Ortes in seiner vergangenen Nutzung erlebbar macht.

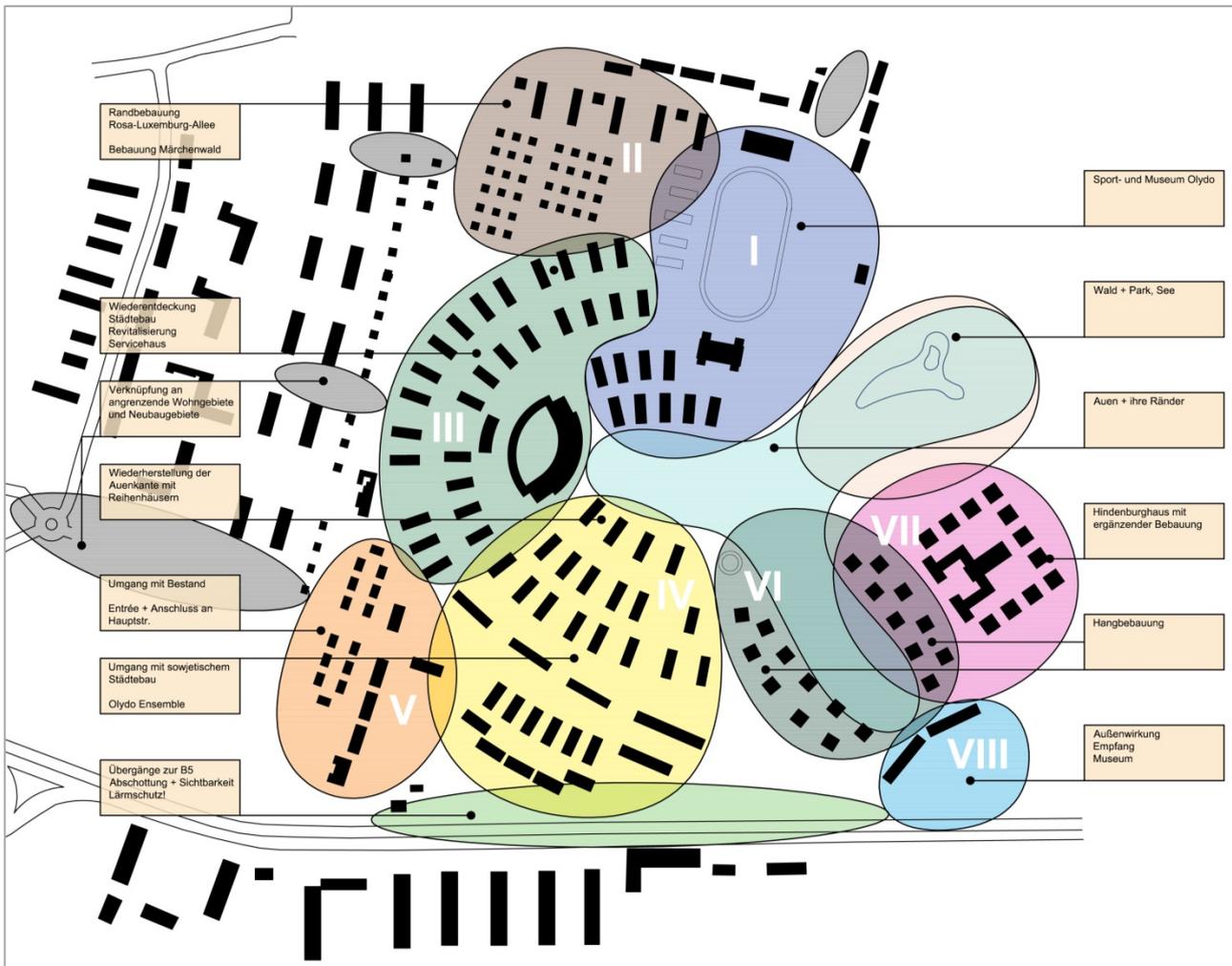


Abb. 42: Übersichtsplan zum Charakter der Teilgebiete (Basis Vorentwurf)

Eine Untersuchung der möglichen Nutzungen des Gesamtareals anhand von vier verschiedenen Themenbegriffen (Sport, Lebendiges Quartier, Mythos und Nachhaltigkeit) hat zur Findung der aktuellen Vorschläge beigetragen (siehe Anlage).

4.3.1 Teilbereiche

Als besonderer Raum mit Ensemblewirkung in ihrem Zusammenhang wird gesehen, der Bereich der Sportanlagen mit Turnhalle, Schwimmbad und Sportplatz, die heute den Eingang zum historischen Gelände markieren, sowie die anschließenden neun Unterkünfte, ergänzt um die verbliebenen Sohlplatten/ Grundmauern der vom Sportplatz westlichen Unterkünfte, sowie dem Kommandantenhaus. Ein zweiter in sich geschlossener Bereich ist das Ensemble im Süden der Anlage mit 6 eingeschossigen und den 5 einzigen 2-geschossigen Unterkünften.

Dominante Einzelbauwerke sind das Speisehaus mit Servicetrakt und dem Heizhaus samt Zufahrten und das Hindenburghaus.

Rund um diese Orte können besondere Entwicklungsschwerpunkte mit sehr unterschiedlichen Ausprägungen und Nutzungen des zukünftigen Quartiers liegen.

Die Bebauung der westlichen Hälfte des ehemaligen Olympischen Dorfes wird voraussichtlich von Wohnen dominiert sein. Schwerpunkte liegen in dem parabolisch um das Speisehaus angrenzenden Bereich, sowie im nordwestlich Teil an der Rosa-Luxemburg-Allee und im Märchenwald.

Die ebenfalls eher auf der westlichen Seite gelegenen Bereiche der, während der sowjetischen Besatzung des Geländes entstandenen Blockbauten, sind gleichfalls der Wohnnutzung zugeordnet. Ob nun der sehr heruntergekommene Bestand umgebaut wird oder hier neue Wohnbauten entstehen ist noch nicht entschieden.

Weiter südlich liegt das Ensemble der ein- und zweistöckigen Sportlerunterkünfte. Wegen seiner Nähe zur B5 ist es für Wohnen schlechter geeignet, aber bei entsprechendem Schallschutz ist auch dies möglich z.B. für betreutes- oder Generationen-Wohnen, Seniorenwohnen oder als Pflegestandort. Weniger problematisch wäre in dieser Hinsicht allerdings eine Nutzung für Kleingewerbe wie z.B. Kunsthandwerk. Bisher sind keine konkreten Nutzungsvorschläge an oder von der DKB-Stiftung bekannt.

Rechts und links der westlichen Eingangsstraße wird ebenfalls Wohnen favorisiert, durch die Gebäudeanordnung soll der Eingang zum ehem. Olympischen Dorf gefasst werden. Im Süden an der B5 wird die Möglichkeit der Positionierung eines Holzschnitzelheizkraftwerkes zur Versorgung des Gebietes mit Energie diskutiert.

Die östliche Hälfte des Olympischen Dorfes wird von den ehemaligen Sportstätten im Norden, der großen Grünfläche um den ehemaligen See in der Mitte und dem Hindenburghaus dominiert. Es wird angenommen, dass die öffentliche, gewerbliche und Wohnnutzung hier in etwa gleichwertig vertreten sein wird.

Der Bereich um die Sporthalle, das Schwimmbad und einen Teil der noch stehenden Sportlerunterkünfte wird, wie schon vorigen Abschnitt erwähnt, überwiegend der öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Dabei wird der Sporthalle eine Nutzung durch die Gemeinde als Versammlungsort, Eventhalle, für Kinder-Turnen oder sonstige Veranstaltungen zugeordnet.

Eine dem Namen entsprechende Verwendung der Schwimmhalle wird zurzeit eher nicht gesehen. Denkbar wären, nach derzeitigen Überlegungen, eine Museale-, Event- oder Seminarnutzung. Auf dem Sportplatz wird eher temporären Sportaktivitäten ausgegangen, wobei eine dauerhafte Vereinsnutzung nicht ausgeschlossen wird. Auch könnte der Bereich als Erweiterungsfläche dienen z.B. für eine Kita oder als Veranstaltungsplatz für die Gemeinde (Festplatz).

Die noch stehenden Sportlerunterkünfte werden nach derzeitigen Ansichten unter anderem weiterhin dem Museum dienen und einer Kita (erweiterbar), vielleicht aber auch als Tagungsstätte, dem temporären Wohnen oder aber ebenfalls dem ständigen Wohnen.

Als Organisationsstandort böte sich das Kommandantenhaus an, aber auch als Jugendherberge oder Wohnsitz. Grundsätzlich ist auf dem „Hochplateau“ ein Bereich für Sport-/ Eventveranstaltungen, Museums-, Kita- oder Seminar-Nutzung, von dauerhafter- bis temporärer Nutzung vorstellbar.

Für den südlicher gelegenen See wird eine Wiedervernässung durch Regenwasser angestrebt und von allen Parteien als den richtigen Umgang mit der Situation befürwortet. Der Bereich gehört zur Auenlandschaft und muss daher einer organisierten Pflege zugeführt werden, um ihn für die Öffentlichkeit/ Besucher erlebbar zu machen/ erhalten.

Im Hindenburghaus und ringsherum wird die Nutzung eher als gewerbeorientiert gesehen (wohnverträglich), wobei eine Wohnnutzung immer auch eine Alternative darstellt. Die Bebauung, welche die untere Aue wieder fassen soll, wird der Wohnnutzung zugeordnet. Jedoch wird auch hier wird Gewerbe nicht ausgeschlossen. Für das Hindenburghaus selbst sind keine früheren Nutzungsvorschläge bekannt.

4.4 Städtebauliches Konzept in Teilbereichen

Im Folgenden wird näher auf die einzelnen Teilbereiche eingegangen. Dargestellt ist jeweils die Vorzugsvariante. In der Anlage werden Varianten hierzu vorgestellt. Diese können alternativ unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption herangezogen werden.

I - II Rosa-Luxemburg-Allee und Märchenwald/ Sportanlage

An der Rosa-Luxemburg-Allee werden sich die Gebäudehöhen an den gegenüberliegenden Gebäuden orientieren im Gegensatz zu diesen aber mit einer offeneren Gebäudeanordnung (Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss).

Von der Straße ins Gebiet gibt es einen Geländeanstieg, der in der Konzeption der Erschließung der Bebauung im ehemaligen Märchenwald bedacht werden muss. In diesem Bereich wurde während der sowjetischen Nutzung große Kahlschläge vorgenommen wurden. Der Bereich ist heute prädestiniert für eine Einfamilienhaussiedlung, wobei weitestgehend auf die noch vorhandene Bewaldung Rücksicht genommen werden soll.

Die Verwendung der Fläche westlich des Sportplatzes zu Wohnzwecken findet seine Begründung in dem Wunsch der dichteren Bebauung bzw. der Nutzung der günstigen Erschließung zur Schaffung von mehr Wohnraum im nördlichen Bereich. Eine Variante sieht hier vor, annähernd die Positionen der noch vorhandenen Bodenplatten (von historischen Sportlerunterkünften) zu verwenden und ebenso deren Anzahl als auch die Vorgabe mit einem Geschoss plus Satteldach zu beachten. Diese Wohnbebauung wird über die Straßenverbindung zur Rosa-Luxemburg-Allee angeschlossen. Eine Durchfahrt des Gebietes wird aber weiterhin nicht gewünscht und wenn nötig durch einen absenkbaren Poller verhindert. Bei dauerhafter Sportnutzung wäre eine Wohnnutzung zurzeit wegen der Klagemöglichkeit durch spätere Nutzer der Wohnungen nicht möglich. Bei einer temporären Nutzung aber, könnte das Einverständnis der zukünftigen Eigentümer mit der sportlichen Nutzung des Platzes, beim Kauf der Wohnungen im Grundbuch erteilt werden.

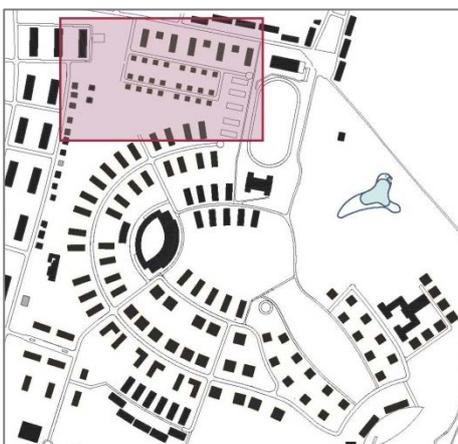


Abb. 44: Bereich II mit Bodenplatten am Sportplatz

In der Anlage sind zu den Mehrfamilienhäusern an der Rosa-Luxemburg-Allee, der Einfamilienhaussiedlung im Märchenwald bauliche Varianten und ebenfalls ein Konzept für eine mögliche Bebauung am Sportplatz zu finden.

III Speisehaus / Heizhaus mit Neubauareal

Im Westen und Norden des Speisehauses wird sich das Wohnen von seinem städtebaulichen Bild, was Volumina und Ausrichtung betrifft, sehr an dem geschichtlichen Vorbild orientieren. Wobei nicht das ehemalige Olympische Dorf wiederhergestellt werden soll. Dennoch wird hier das historische Bild der Bebauung im Neubau wiedererkennbar sein (ein Geschoss plus Satteldach). Auch werden daher viele der historischen noch vorhandenen Baumbestände respektiert werden können. Außerdem wird der Bereich nach Westen hin durch weiteren Bewuchs bzw. einem schmalen Waldstreifen abgeschirmt werden.

Es handelt sich bei diesem Areal um das Baufeld des 1. Bauabschnittes, welcher über die Straße „Zum Olympischen Dorf“ erschlossen wird.



Abb. 45: Bereich III

In der Anlage sind für dieses Areal einige Varianten, die auf verschiedene Arten der Bebauung eingehen, zu finden.

IV Zentraler Bebauungsbereich mit Sowjetischer Blockbauten, Randbereich Obere Aue, Denkmalensemble

Die Bebauung im Süden der oberen Aue ist in der ersten Reihe wie im Westen des Speisehauses anlehnend an die ehemalige städtebauliche Struktur angedacht. Dahinter ist Raum für eine freiere Interpretation von Wohnraum, hier sind zwei- bis drei Geschosse vorstellbar, wenn auch weiterhin in der ehemaligen elliptischen Ausrichtung der Gebäude.



Abb. 46: Aktueller Blick auf das Hindenburghaus zwischen den Plattenbauten

Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklung wird der Umgang mit den Bauten der sowjetischen Zeit sein. Zum einen die Blockbauten der 60er und 70er Jahre, deren Zeilen im Wesentlichen mit Ihrer Ost-West Ausrichtung den historischen Straßenverlauf folgen, aber in ihrer 4-geschossigkeit die ehemaligen Dimensionen sprengen und die Dominanz des Speisehauses konterkarieren. Deshalb wird hier der Abriss der zwei dem denkmalgeschützten Gebäude am nächsten stehenden Blockbauten wie auch an anderer Stelle bereits empfohlen.

Und zum anderen die 5-geschossigen Plattenbauten die die Kontur der unteren Aue dramatisch verändert haben und bei Erhalt ebendieser, ein Städtebau der sich an der ursprünglichen Planung orientiert nicht möglich ist.

Ob die Block- Plattenbauten stehen bleiben und umgenutzt werden oder einer dem städtebaulichen Bild angepassten Bebauung Platz machen müssen, hängt vorrangig von den zukünftigen Investoren ab. Zu den viergeschossigen Blockbauten südlich des Speisehauses hat der Denkmalschutz den Abriss freigestellt, wohingegen eine Erhaltung der fünfgeschossigen Plattenbauten wegen der Brutalität der Durchschneidung der ehemaligen städtebaulichen Fassung der unteren Aue wohl eher nicht akzeptiert wird. Da das Thema der Wiederbelebung der Blockbauten im Laufe der Bearbeitung des Konzeptes immer wieder Thema war und auch zukünftige Förderungsgelder davon abhängen könnte wurde ein Parallel-Konzept für das Areal mit den Blockbauten als 2. Variante ergänzt. (siehe 4.1.2)

Das denkmalgeschützte Ensemble der ein- und zweigeschossigen Sportlerunterkünfte befindet sich weiter südlich und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wie das gesamte Gebiet IV über das Entrée West angebunden. Es steht somit wieder für mögliche Nutzungen zur Verfügung.



Abb. 47: Bereich IV

In der Anlage sind verschiedene Varianten zu einer möglichen Bebauung sowie der Straßenführung zu finden.

V Entrée zum neuen Quartier „Olympisches Dorf“ / Quartierserschließung

Südlich und nördlich des westlichen Zugangs zum Quartier wird in der Konzeptplanung eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Dach vorgeschlagen. Diese richtet sich in der ersten Reihe an der Straße „Zum Olympischen Dorf“ aus. In der zweiten Reihe und an der Straße zum Heizkraftwerk richten sich die Baukörper an ebendieser Straße aus. Das Holzhackschnitzelheizkraftwerk befindet sich im Süden dieser Siedlung. Um das Heizkraftwerk wird der Grüngürtel weitergeführt. Hier aber ebenfalls zwischen der Wohnnutzung und dem Kraftwerk, um neben den Freiraumqualitäten die Bewohner auch vor dem Lärm zu schützen.

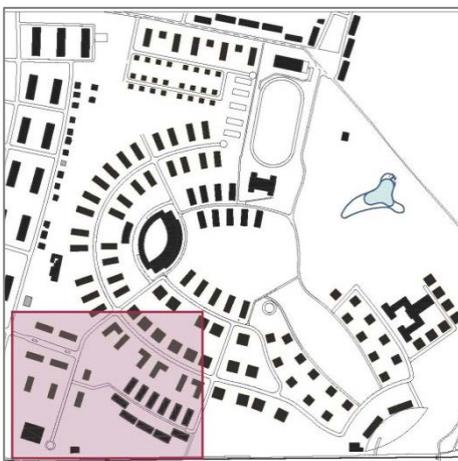


Abb. 48: Bereich V mit Ensemble

In der Anlage ist eine Variante zur Bebauung mit gewerblicher Nutzung zu finden.

VI – VIII Untere Aue/ Hindenburghaus/ Entreé Süd

Die Vorzugsvariante sieht die städtebauliche Struktur sowohl um die untere Aue als auch um das Hindenburghaus eher als lockere Bebauung mit ein bis zwei Geschossen plus Dachgeschoss vor. An der Aue ist in westlicher und östlicher Richtung mit starken Geländesteigungen zu rechnen, woraus sich wie im ehemaligen Olympischen Dorf eine terrassenartige Anordnung der Gebäude ergeben wird. (siehe Anlage Geländeschnitte)

Da sich generell in diesem Bereich und um das Hindenburghaus auch wohnverträgliches Gewerbe anbietet, müssen in diese Richtung weisende Erschließungsmöglichkeiten in die weitere Planung mit einbezogen werden. Insgesamt wird die Erschließung ebenfalls über das Entreé West gewährleistet werden.

Das historische Entreé südlich der Aue wird langfristig eine neue Platzgestaltung erhalten, wobei der neue Eingangsbereich, ggf. mit Informationen zum historischen Ort, auch durch Gebäude wieder gefasst werden könnte. Weiterhin ist sind hier Besucherparkplätze angedacht sowie ein Busparkplatz.



Abb. 49: Bereiche VI, VII und VIII

In der Anlage sind zu den Bereichen „Untere Aue“, „Hindenburghaus“ und dem „Entreé Süd“ Varianten der Bebauung (Menge und Art) und zur Straßenführung zu finden.

4.5 Freiraumkonzeption / Umweltentwicklung

Die Vorzugsvariante mit dem Schwerpunkt in der Wohnnutzung stellt sowohl eine Fortschreibung der ursprünglichen als auch der ehemaligen Nutzung durch die sowjetische Armee dar. Berücksichtigung findet sowohl die denkmalgeschützte Substanz bei der Nutzungsfortschreibung als auch die ergänzende Konzeption von unabhängigen Neubaubereichen.

Ziel für die Entwicklung der Freianlagen ist einerseits das Fortwirken der überkommenen bauzeitlichen Strukturen in einer veränderten, ergänzten städtebaulichen Struktur, andererseits die Rückführung des Bestandes auf die bauzeitlichen, schutzwürdigen Reste durch Entfernen der Pflanzenarten, Aufschüttungen und Straßen aus der russischen Ära. Es wird nicht der Neubau des Olympischen Dorfes in der Form von 1936 angestrebt. Allerdings soll die noch vorhandene und geschützte Substanz wieder erlebbar werden.

Zusätzliche Freiraumfunktionen wie die Anlage von Hausgärten mit Vorbereichen und Spielbereichen ergänzen die Wohnnutzung und müssen in die Anlage integriert werden. Hingegen führt die Re-Etablierung der in der bauzeitlichen Anlage vorhandenen geformten Plätze das ursprüngliche Konzept in einem neuen städtebaulichen Kontext fort.

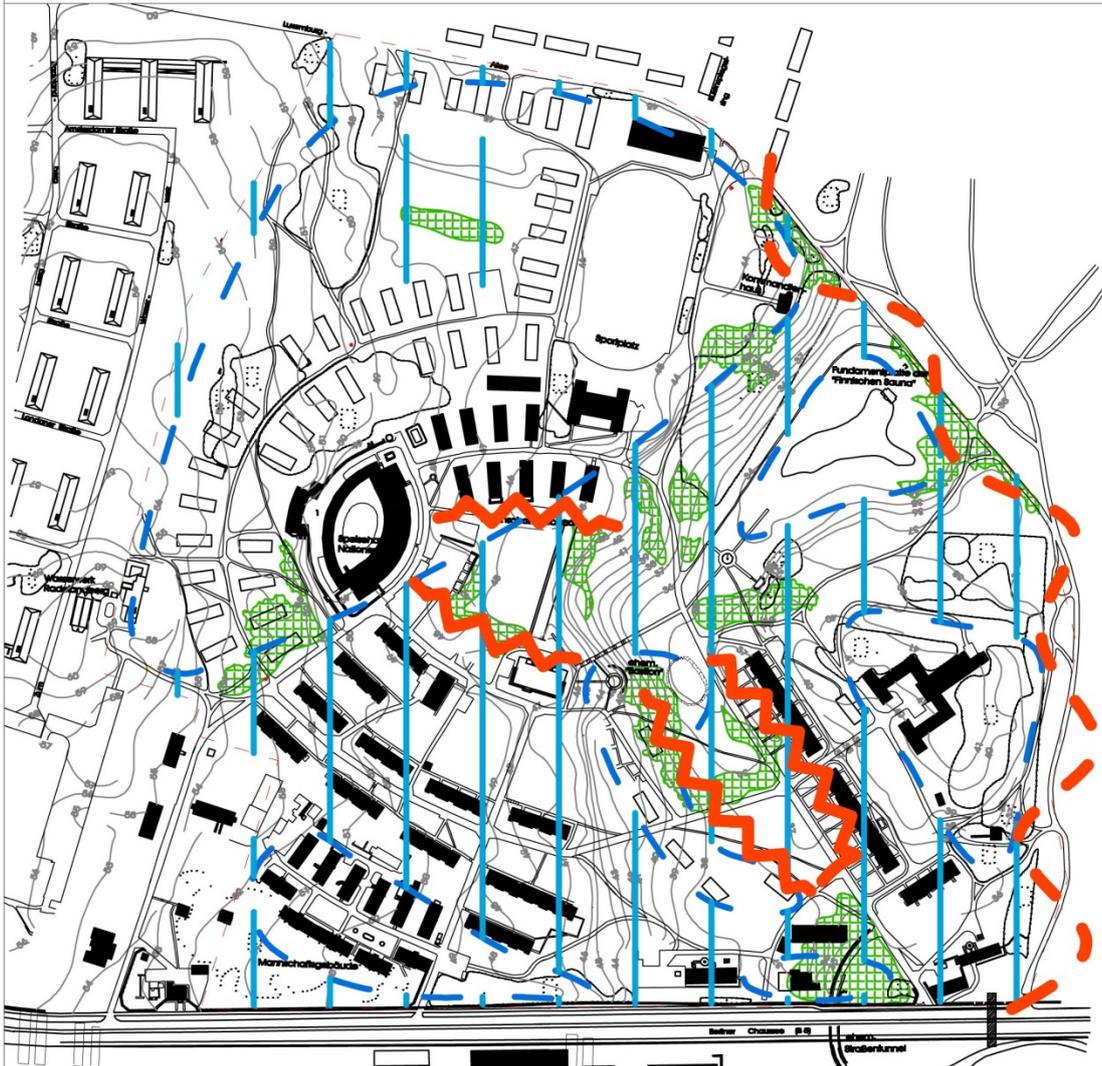
Der Anlage der Straßenbäume für die zusätzlich erforderlich werdenden Erschließungen sollte besondere Aufmerksamkeit zukommen. Im bauzeitlichen Konzept waren regelmäßige Pflanzungen nicht vorgesehen. Erst durch die Anlage von Straßenbäumen an den bogenförmigen Straßen würden die Bäume wandartig zusammenwachsen und, keinesfalls mehr wie 1936, als eingestreute, natürlich gewachsene Tuffs wirken. Daher sind die Baumpflanzungen nicht in Gruppen und isoliert in Baumscheiben sondern in Vegetationsstreifen vorzusehen.

Trotz der Nutzungsintensivierung in einigen Bereichen verhindert die Etablierung einer ungestörten Sukzession von weitläufigen Teilbereichen im Osten und Süden die Reduzierung der Biotop- und Freiraumfunktionen.

Die vorhandenen Freiräume des ehemaligen Olympischen Dorfes sind nur in wenigen Bereichen ungestört erhalten und entsprechend nur fragmentarisch zu erleben (siehe Karte: Vorhanden Freiräume und zu behebbende Störungen). Die zentralen Freiräume der Aue sind mit Böden aufgefüllt und mit Baumgruppen überstellt. Sichten und Blicke sind durch die Plattenbauten und aufgehenden baulichen Einbauten blockiert.

Als einzige bauzeitliche Elemente sind die Bastion sowie der 2011 freigelegte Birkenring mit Topographie und Baumbestand erhalten. Hier kann durch eine weitere Freilegung des Auenbereiches vom Osten bis zum Speisehaus, möglicherweise auch nur an markanten Segmenten, der markante Raum der offenen Auen wieder entstehen.

Lageplan - Analyse Freiräume Bestand
Schwarz: Bestandsplan der DKB



- — — Topographie weitgehend erhalten
- = = = Topographie überformt / verfüllt
- ~ ~ ~ Raumkanten gestört / fehlend
- - - Außenkanten gestört / fehlend
- ▨ ▨ ▨ Störung Raumstruktur durch Vegetation
- - - Grenze Olympisches Dorf

Grundlage:
Lageplan DKB
1 : 5.000

Büro Hackenberg
Januar 2016

Abb. 50: Vorhanden Freiräume und zu behebbende Störungen

Beschreibung der Freiraumgestaltung

Die freigelegte Topographie sowie die bogenförmigen Formen bilden im westlichen Teil, an einer Achse vom Sportplatz über Schwimm- und Turnhalle bis zur Bastion den Raum nach.

Im östlichen Teil, um die untere Dorfaue, weicht die zur Aue geöffnete Flügelanlage des Hindenburghauses von den vorherrschenden ovalen Formen der Gesamtanlage ab. Die das Hindenburghaus umgebenden Wohngebäude schließen aber wieder an die städtebauliche Grundform an und markieren mit dem neuen Empfangsgebäude wieder den verloren gegangenen Haupteintrittsbereich.

Das Speisehaus und die neuen Empfangsgebäude fassen wieder als bogenförmige, weithin sichtbare Gebäude die stark gemuldete und nach Süden abfallende Dorfaue.

Die Trennung in Freiflächen und Waldflächen mit einer hanglagenoptischen Grundform ist ein weiteres Element der räumlichen Konstituierung:

- Freihalten Mittelbereich mit Öffnung Eingangsbereich (s. Karte Typologie der Grünräume)
- Baumbestand an südl. und westl. Auenrändern entwickeln/ erhalten/ ergänzen
- Baumbestand außerhalb der Auen weitgehend entwickeln/ erhalten/ ergänzen
- Einbettung des Dorfes in die natürliche Landschaft im Nord-Osten
- Einblicke ins olympische Dorf von Außen öffnen
- Neuordnung Eintrittsbereiche
- Neupflanzungen Straßenbäume in Gruppen innerhalb von Vegetationsstreifen
- Pflanzlisten

4.7.1 Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der überwiegende Teil der zur Neubebauung vorgesehenen Flächen befindet sich im Bereich ehemaliger bebauter Flächen, auf denen sich teilweise waldartiger Bewuchs angesiedelt hat. Die beabsichtigte Entwicklung des ehemaligen Olympischen Dorfes als Wohnstandort beruht auf der Entscheidung der Gemeinde, die bestehenden Siedlungspotentiale zu nutzen und damit negative Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgrund der baulich stark vorgeprägten Flächen zu vermindern.

Die geplante Entwicklung in mehreren, zeitlich getrennten und wahrscheinlich auch mit mehreren Jahren Abstand entwickelten Bau-Abschnitten bedeutet auch mehrere separate Eingriffsgutachten.

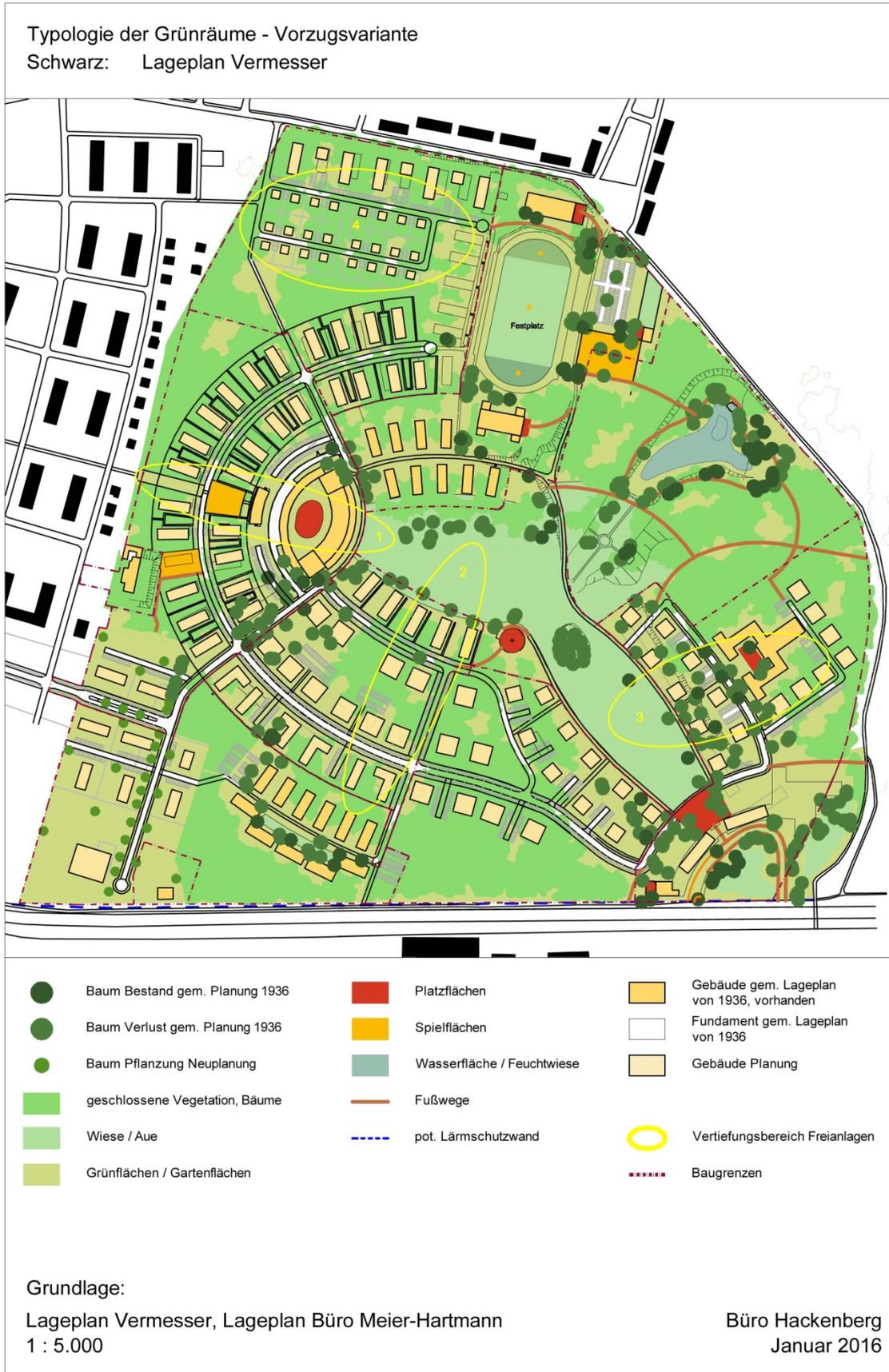


Abb. 51: Typologie der Grünräume – Vorzugsvariante

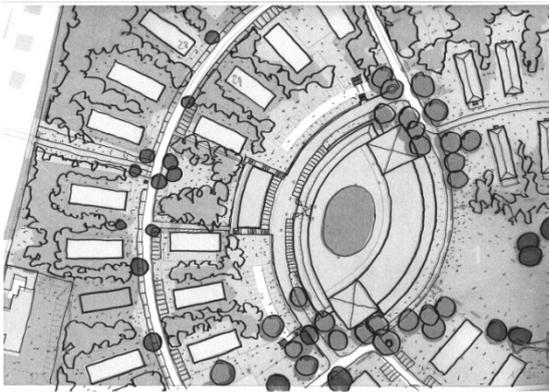


Abb. 52: Vertiefungsbereich 1/ Speisehaus,
Leitbild Vegetation 1936

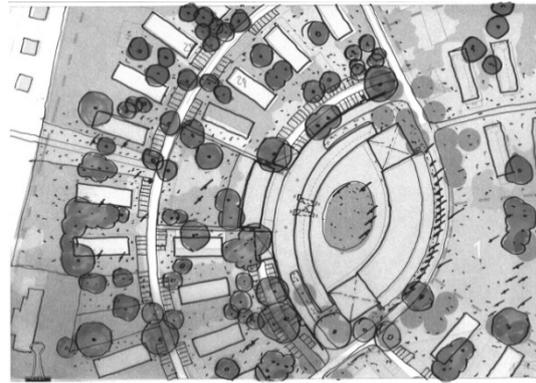


Abb. 53: Vertiefungsbereich 1/ Speisehaus,
Vorzugsvariante und Baumbestand

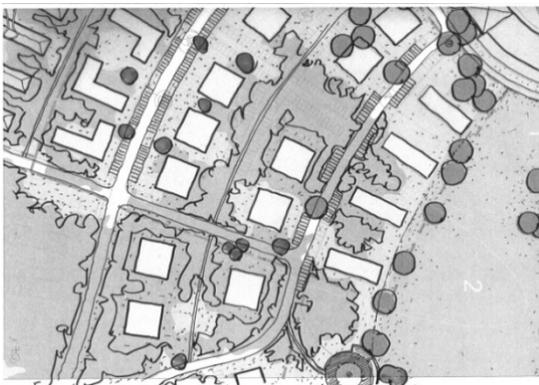


Abb. 54: Vertiefungsbereich 2,
Leitbild Vegetation 1936

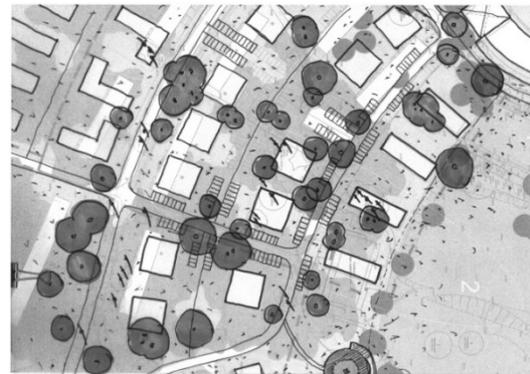


Abb. 55: Vertiefungsbereich 2,
Vorzugsvariante und Baumbestand

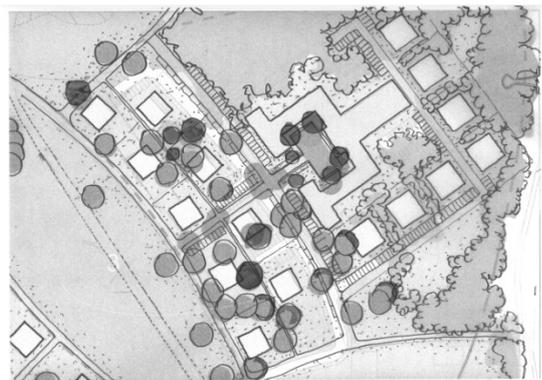


Abb. 56: Vertiefungsbereich 3/ Hindenburghaus
Leitbild Vegetation 1936

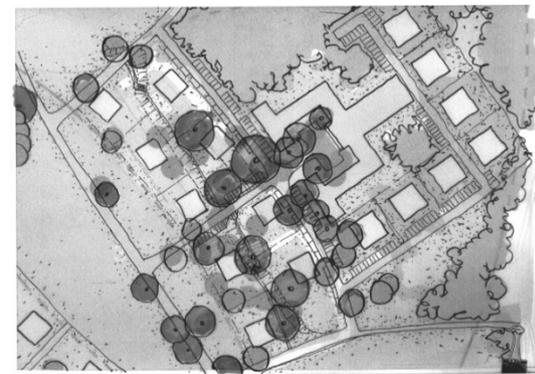


Abb. 57: Vertiefungsbereich 3/ Hindenburghaus,
Vorzugsvariante und Baumbestand



Abb. 58: Vertiefungsbereich 4/ Rosa-Luxemburg-Alle,
Leitbild Vegetation 1936

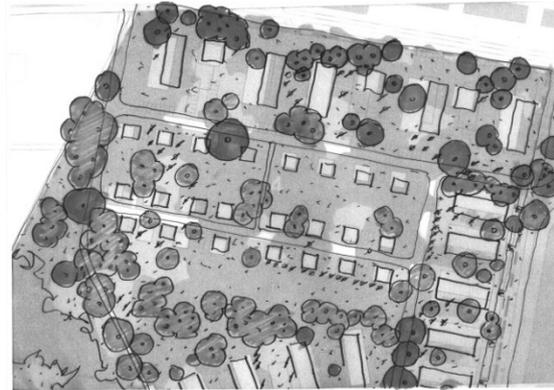


Abb. 59: Vertiefungsbereich 4/ Rosa-Luxemburg-Alle,
Vorzugsvariante und Baumbestand

Schutzgut Boden

Trotz hoher Bestandsversiegelung und zahlreicher Entsiegelungspotentiale wird die Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung und Erschließung im Gebiet zunehmen. Zur Verminderung von Versiegelungen trägt die Weiter-Nutzung bereits im Bestand versiegelter Flächen bei. Auch Potentiale der Entsiegelung im Gemeindegebiet können herangezogen werden.

Zum Ausgleich der Neuversiegelungen besteht u.a. die Möglichkeit Gehölzpflanzungen anzulegen. Je nach Teilbereich beträgt die bestehende Versiegelung ca. 20 % (GRZ 0,2). Für den Gesamtbereich läge die geschätzte Grundflächenzahl (GRZ) eher bei 0,3 inkl. der möglichen Entsiegelungen.

Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushalts soll das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und Gebäude entweder am Ort versickern oder/ und nach einer Vorklärung zur Wiedervernässung des Teiches beitragen.

Schutzgut Biotop/ Pflanzen

Gemäß Entwicklungskonzept der Vorzugsvariante werden Teile der im Gebiet vorkommenden waldartigen Vegetationsbestände, Baumgruppen und Einzelbäume sowie Rasen und Wiesenflächen mit Wohnbauflächen überplant. Zur Vermeidung von Gehölzverlusten ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Teile des erhaltenswerten bzw. nach der Wustermarker Baumschutzsatzung geschützten Gehölzbestandes erhalten und in die Planung integriert werden kann.

Für die Gehölzbestände, die im Rahmen einer noch ausstehenden Klärung zwischen Denkmalbehörde und Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft werden, ist der erforderliche Ausgleich nach Landeswaldgesetz zu leisten (vgl. waldrechtliche Belange).

Gehölzverluste können auf dem Gelände des Olympischen Dorfes durch Straßenbäume und Nachpflanzungen ausgeglichen werden.

Die Freistellung der Dorfaue und die Umwandlung des Sportplatzes zum Festplatz mit ruderalen Gras- und Staudenfluren kompensieren die durch die Verdichtung möglicherweise auftretenden Verluste.

Ausgleichsmaßnahmen für die Vegetationsverluste sollen weitgehend durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen werden.

Weitere Maßnahmen im Einzelnen gem. Karte Biotope:

- Vorhandene Arten/ Artenzusammensetzung sichern
- Etablierung von Waldrand und Waldsaum
- Einbettung des Dorfes in die natürliche Landschaft herstellen
- Bereiche gelenkter und ungestörter Sukzession erhalten
- Wiesenentwicklung: Umwandlung der Sportrasen zu einer extensiven artenreichen Wiese mit nur temporärer Nutzungsmöglichkeit
- Schaffung von Heckenstrukturen
- Biotopstrukturen durch lichten aber zusammenhängenden Baumbestand
- ehem. Feuchtbereiche (Birkenring) neu schaffen, Feuchtwiesen erhalten
- Erhalt von Habitatbäumen
- Entwicklung eines Plattenbaues als Fledermaushabitat
- Neupflanzungen Straßenbäume in Gruppen innerhalb von Vegetationsstreifen
- Neuanlage Streuobstwiesen
- Pflanzlisten
- Beseitigung der Altlasten

4.5.1 Belange des besonderen Artenschutzes

Die vorhandenen Potentiale bei Amphibien, der Avifauna und Fledermäuse können in den Waldbereichen und innerhalb der trocken ausgeprägten Wiesen erhalten und entwickelt werden. Die Wiedervernässung der Dorfaue und des Teichs führen zu einer Verbesserung der Feuchtbereiche.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die möglichen Konflikte der Planung zu den Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, zu beschreiben und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbote, bzw. sofern dies nicht möglich ist, Möglichkeiten für Ausnahmen, aufzuzeigen.

Eine Ausnahme ggf. eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ist möglich, wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden.

Von einer Nichtdurchführbarkeit der Planungen aufgrund der artenschutzrechtlichen Belange, ist wegen der zahlreichen Kompensationsmöglichkeiten und geplanten Entwicklungen von Biotopen derzeit nicht auszugehen.

Sicherung der Maßnahmen durch Unterhaltung/ Pflege

- Extensivierung der Rasen zu Wiesen mit Extensivierung des Mahdregimes für Trockenrasen
- Schaffung ungestörter Bereiche zu gelenkter Sukzession
- Erhalt von Habitatbäumen
- Entwicklung nur durch natürlichen Abgang, keine Fällung außerhalb von Baubereichen
- Nicht benötigte Straßen nach Möglichkeit nicht abreißen, sondern verfallen lassen (Entsiegelung)

Lageplan Vorzugsvariante - Entwicklung Biotope
 Grundlage: Lageplan Vorzugsvariante Freianlagen



- Entwicklung Waldrand
- Entwicklung Waldsaum
- Entwicklung lichter, durchgehender Baumbestand / Streuobstwiesen
- Entwicklung gelenkte Sukzession
- Entwicklung Heckenstruktur
- Entwicklung extensiver Rasen
- Entwicklung / Sicherung Feuchtgebiet
- Begrünte Lärmschutzwand
- Grenze Olympisches Dorf

Grundlage:
 Lageplan Büro Meier-Hartmann
 1 : 5.000

Büro Hackenberg
 Januar 2016

Abb. 60: Entwicklung Biotope

4.5.2 Überlegungen zum Management der zentralen Grün- und Freiräume

Für das neue Wohnquartier und als Teil von Naherholungsangeboten ist der zentrale Grün- und Freiraum mit der oberen und unteren Aue sowie dem Gelände am „Waldsee“ von hoher Bedeutung. Der Bereich soll und kann unter Berücksichtigung der Denkmalbelange von allen Anliegern und Besuchern genutzt werden, d.h. er soll öffentlich zugänglich sein. Der Umgang mit bzw. die Finanzierung der Herstellung und Pflege der Anlagen ist daher von großer Relevanz.

Bisher werden diese Flächen durch den Eigentümer, die DKB-Stiftung, entwickelt und gepflegt.

Für die Zukunft sind unterschiedliche Organisationsformen vorstellbar:

- Das Gelände verbleibt bei der Stiftung, die es in ihr Museums- und Denkmalkonzept „Olympisches Dorf 1936“ integriert.
- Die erforderlichen Umbauarbeiten werden über eine Umlage der Grundstückserwerber bzw. aus den Ausgleichszahlungen finanziert; gegebenenfalls flankiert von Fördermitteln.
- Die Unterhaltung übernimmt die Stiftung wie bisher.
- Das Gelände wird nach Wiederherstellung öffentlich gewidmet und der Gemeinde übertragen. Investition und Unterhaltung aus Mitteln der neuen Eigentümer der Baugebiete. (Problematisch, da sämtliche Leistungen der öffentlichen Vergabe unterliegen und entsprechen teuer sind. Zudem ist die Gemeinde personell nicht in der Lage, dieses große Gebiet zu verwalten.)
- Die Grünfläche wird den einzelnen Baufeldern anteilig zugeschlagen. Auf der Basis des Denkmalentwicklungsplanes ist die Fläche durch den jeweiligen Eigentümer zu gestalten.
- Der Park wird als eigenständiges Grundstück in einer Stiftung/ Gemeinnützigen Verein geführt. Die Finanzierung erfolgt über Anteile am Verkauf der Baugrundstücke, Spenden, Fördergelder, Mitgliedsbeiträge etc..

Die Überlegungen zum Management der zentralen Grün- und Freiräume sind als wesentliche Sicherung des Gesamtareals „Olympisches Dorf 1936“ bereits im ersten Bebauungsplan zu berücksichtigen.

4.6 Technische Erschließung/ Ver- und Entsorgung

4.6.1 Ver- und Entsorgung

Zur Klärung der möglichen Erschließung mit leitungsgebundenen Medien wurden Leitungsanfragen an die einschlägigen Versorger gestellt. Diese wurden beantwortet, so dass Leitungspläne für das Umfeld des Quartieres vorliegen.

Da verbindliche Versorgungsangebote erst abgegeben werden, wenn konkrete Bebauungskonzepte, mit Ermittlung der Verbrauchszahlen vorliegen, stehen diese nicht zur Verfügung. Alle Ver- und Entsorger (Strom, Wasser, Schmutzwasser und Telekommunikation) haben aber erklärt, dass sie an einer Versorgung des Gebietes interessiert und in der Lage sind, diese zu realisieren. Hierbei wurde von maximal etwa 1.250 WE und 3.000 m² Gewerbefläche ausgegangen (Werte liegen über den Kennzahlen der Vorzugsvariante).

4.6.2 Wasserversorgung

Die Leitungsanfrage wurde durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland (WAH) beantwortet. Erforderliche Kapazitäten (max. 300 m³/d) sind lieferbar, das Gebiet ist zurzeit durch eine Trinkwasserdruckleitung DN 200 von der Rosa-Luxemburg-Allee aus erschlossen. Die zeitliche Einordnung und Erarbeitung eines hydraulischen Modells sowie Absprachen mit dem WAH, speziell wegen einer, aus versorgungstechnischer Sicht notwendigen zweiten Anbindung, sind im Zuge der B-Planverfahrens einzuordnen.

Investitionen in die Erschließungsleitungen außerhalb des IQEK-Gebietes sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Die innere Erschließung ist in Abstimmung mit dem WAH zu planen. Art und Umfang der Anlagen werden über einen Erschließungsvertrag zwischen Investor und dem WAH geregelt.

4.6.3 Wasserwerk und Brunnen

Zurzeit wird die vorhandene Fassungs- und Aufbereitungsanlage nur für die Instandhaltung betrieben.

Das Wasserwerk soll, nach den Plänen des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH), mittelfristig saniert und wieder in Betrieb genommen werden.

Vom Wasserwerk ausgehende Lärmbelästigungen sind nicht zu erwarten.

Der geplante Neubau einer Wasserfassung ist problematisch, da die baulichen Aktivitäten in der Trinkwasserschutzzone II sehr stark eingeschränkt werden.

Durch die gültige Schutzzonenfestlegung wäre der Bau von mehr als 100 WE, der Schmutzwasserleitungen und vor Allem der Hapterschließungsstraße des gesamten Gebietes betroffen. Eine Realisierung des I. Bauabschnitts wäre nur teilweise möglich, das Gesamtprojekt gefährdet.

Es wurden mehrere alternative Lösungen diskutiert.

Es wird die bevorzugte Variante mit drei Brunnen im Bereich des Waldsees untersucht. Dieser Fassungsbereich liegt nahe am FFH-Gebiet, so dass das Abteufen von Brunnen nach Zustimmung des Landesumweltamts und Anderen erfolgen kann. Die z.Zt. stattfindenden Gespräche und Orts-terminen mit dem WAH, der Gemeinde, der DKB-Stiftung und den involvierten Behörden, lassen eine positive Einigung erwarten.

4.6.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Leitungsanfrage wurde durch den Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) beantwortet. Das Schmutzwasser kann mittels Druckleitung von einem Haupt- und einem Nebenpumpwerk (beide im Plangebiet) zum vorhandenen Pumpwerk in der Rosa-Luxemburg-Allee gefördert werden. Dort sind die erforderlichen Kapazitäten (ca. 300 m³/d) vorhanden, genaue zeitliche und hydraulische Einordnung und Absprachen mit dem WAH sind erforderlich.

Investitionen in die Erschließungsleitungen außerhalb des IQEK-Gebietes sind aus heutiger Sicht nur in geringem Umfang erforderlich. Die innere Erschließung ist als Gefälleleitungssystem möglich und in Abstimmung mit dem WAH zu planen. Art und Umfang der Anlagen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen dem jeweiligen Investor und dem WAH zu regeln.

4.6.5 Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser, das derzeit auf dem Gebiet anfällt, versickert ungeordnet und unbehandelt, was kein Problem darstellt, da keine Belastung des Wassers vorhanden ist.

Für eine zukünftige, geordnete Versickerung des Regenwassers von Straßen, Wegen, Dächern und Terrassen sind ausreichend Flächen vorhanden.

Der Regenwasseranfall auf öffentlichen, Gemeinschafts- und Verkehrsflächen ist zu optimieren. Das kann durch sparsame Versiegelung, großfugige Pflastermaterialien, Einsatz von Rasengittersteinen oder Schotterrasen bzw. wassergebundenen Decken erfolgen.

Möglichkeit 1:

Das Regenwasser der Straßen, Stellplätze und Wege kann in den Straßenrandbereichen versickern oder in offenen Mulden, geeigneten dezentralen Sickerflächen zugeleitet werden. Diese Variante ist im bebauten Bereich flächenintensiv und relativ teuer.

Das Regenwasser, welches auf Dächern und Terrassen anfällt, kann in Gärten und Grünflächen der Privatgrundstücke versickert werden.

Möglichkeit 2:

Es ist beabsichtigt, den ursprünglichen „Waldsee“ wiederzubeleben. Hierzu wird der größte Teil des Regenwassers (von Straßen, Wegen und Stellplätzen) in Rohrleitungen gesammelt, so weit

wie nötig in einer Abscheideanlage behandelt, um damit den verlandenden Teich zu speisen. Dieser Vorschlag stellt zumindest aus ökologischer-, landschaftsgestalterischer- und entsorgungstechnischer Sicht die Vorzugslösung dar. Der Aufwand für die Wiederherstellung des Sees für Solabdichtung, Bepflanzung, Modellierung und technische Einbauten ist relativ hoch, jedoch im Kontext des Gesamtdenkmals wichtig und langfristig auch wirtschaftlich sinnvoll.

Der Vorschlag, der in den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen geäußert wurde, den Regenwasserteich auch als Badesee zu nutzen, wurde geprüft.

Die unregelmäßigen Zuflüsse und die schwer steuerbare Zahl der potentiellen Badegäste, lassen diese Nutzung auch bei Zuspeisung von Grundwasser und ständiger, sehr aufwändiger Überwachung und Steuerung des Wasserchemismus, als unrealistisch erscheinen. Zudem würde der Charakter der Landschaft stark verändert werden.

4.6.6 Telekommunikation

Die Leitungsanfrage wurde durch mehrere Telekommunikationsunternehmen beantwortet.

Erforderliche Kapazitäten für die Versorgung des gesamten IQEK-Gebietes mit Telefon- und Breitbandanschlüssen sind sowohl bei der Telekom als auch bei anderen Anbietern vorhanden.

Die genaue zeitliche Einordnung und Absprachen mit der Telekom sind erforderlich.

Investitionen in die Erschließungsleitungen außerhalb des IQEK-Gebietes sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

4.6.7 Energieversorgung

Der gesamte energetische Teil des IQEK wird unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz betrachtet. Basis der Überlegungen ist die Arbeit des Büro Seecon, zu Energieverbrauch, -effizienz und -versorgung der Gemeinde Elstal.

Elektroenergie

Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden. Die genaue zeitliche Einordnung und Absprachen mit der e-dis oder anderen Anbietern sind zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.

Der Bezug von Wind-, Solar- oder BHKW-Strom ist möglich und wird von Seiten der Gemeinde und der Versorger als Absicht begrüßt.

Investitionen in die Erschließungsleitungen außerhalb des IQEK-Gebietes sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Es werden zusätzliche Trafostationen erforderlich, die jedoch die e-dis stellt. Flächen müssen bereitgestellt werden (ca. 30 m² je Station – max. 5 Stück).

Bei Verfolgung der Vorzugsvariante, kann im Sommerbetrieb ein großer Teil, der im Quartier benötigten Elektroenergie, im Blockheizkraftwerk aus Holzhackschnitzeln erzeugt werden.

Wärmeenergie

Die vorhandenen Wärmeversorgungssysteme in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen.

Die derzeit präferierten Möglichkeiten im Olympischen Dorf basieren auf dem System der Nahwärmeversorgung, d.h. eine zentrale Wärme- und Stromerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und Verteilung der Wärmeenergie über ein internes Warmwassernetz bzw. Einspeisung des Stroms in das öffentliche Netz. Die Energiegewinnung basiert auf Holzhackschnitzeln aus der Döberitzer Heide.

Parallel zu dem, im Stadt-Umland Diskurs vorgesehenen, vorgenannten System und alternativen Energiequellen (z.B. Biogas) wurde auch die autarke Wärmeproduktion der einzelnen Häuser untersucht. Herangezogen wurden von Solarenergie und Luftwärmepumpentechnik bis hin zu Kraftwärmekopplungen mit Biogasversorgung alle bekannten, modernen Systeme zur individuellen Erzeugung von Heizenergie. Grundsätzlich sind auch diese Möglichkeiten in Erwägung zu ziehen. Die Nutzung von Solarenergie ist allerdings wegen des Baumbestandes und der daraus resultierenden Beschattung von Teilen des Gebietes voraussichtlich in nur wenigen Baugebieten möglich. Eine weitere Option, die Versorgung der Häuser mit Gas (Biogas), bedingt jedoch ein Rohrleitungssystem, dessen Wirtschaftlichkeit mit der Zahl der Anschlüsse steigt, was wiederum andere Systeme in Frage stellt.

Aus heutiger Sicht wird die Errichtung eines gebietsbezogenen Hackschnitzelheizwerkes mit Elektroenergieerzeugung und die Verwendung ausreichenden Angebots an geeigneter Biomasse in der Region als Vorzugsvariante empfohlen. Eine übergreifende Versorgung, z.B. neuer angrenzender Baugebiete, sollte dabei stets eine Option sein. Da durchschnittlich eine bis zwei Anlieferungen Biomasse pro Tag erfolgen, ist keine Lärmbelästigung zu befürchten. Die zusätzliche Nutzung von Energie aus anderen Quellen (Solarenergie, Wärmepumpentechnik usw.) kann unter wirtschaftlichen Kriterien eine Option für kleinere Bereiche sein.

Für die weiterführende Entscheidungsfindung ist zu beachten, dass wegen der sehr hohen Energieeffizienz der neuen Gebäude der zu erwartende Gesamtwärmebedarf so gering ist, dass der wirtschaftliche Betrieb eines BHKW problematisch werden könnte. Weiterhin ist die Entscheidung zum Holzhackschnitzelheizkraftwerke vom Stadt- Umlandverfahren abhängig. Dieses Verfahren wird ggf. nicht rechtzeitig zur Aufstellung eines Bebauungsplans abgeschlossen sein.

4.7 Planungsdaten/ Kennzahlen (Vorzugsvariante)

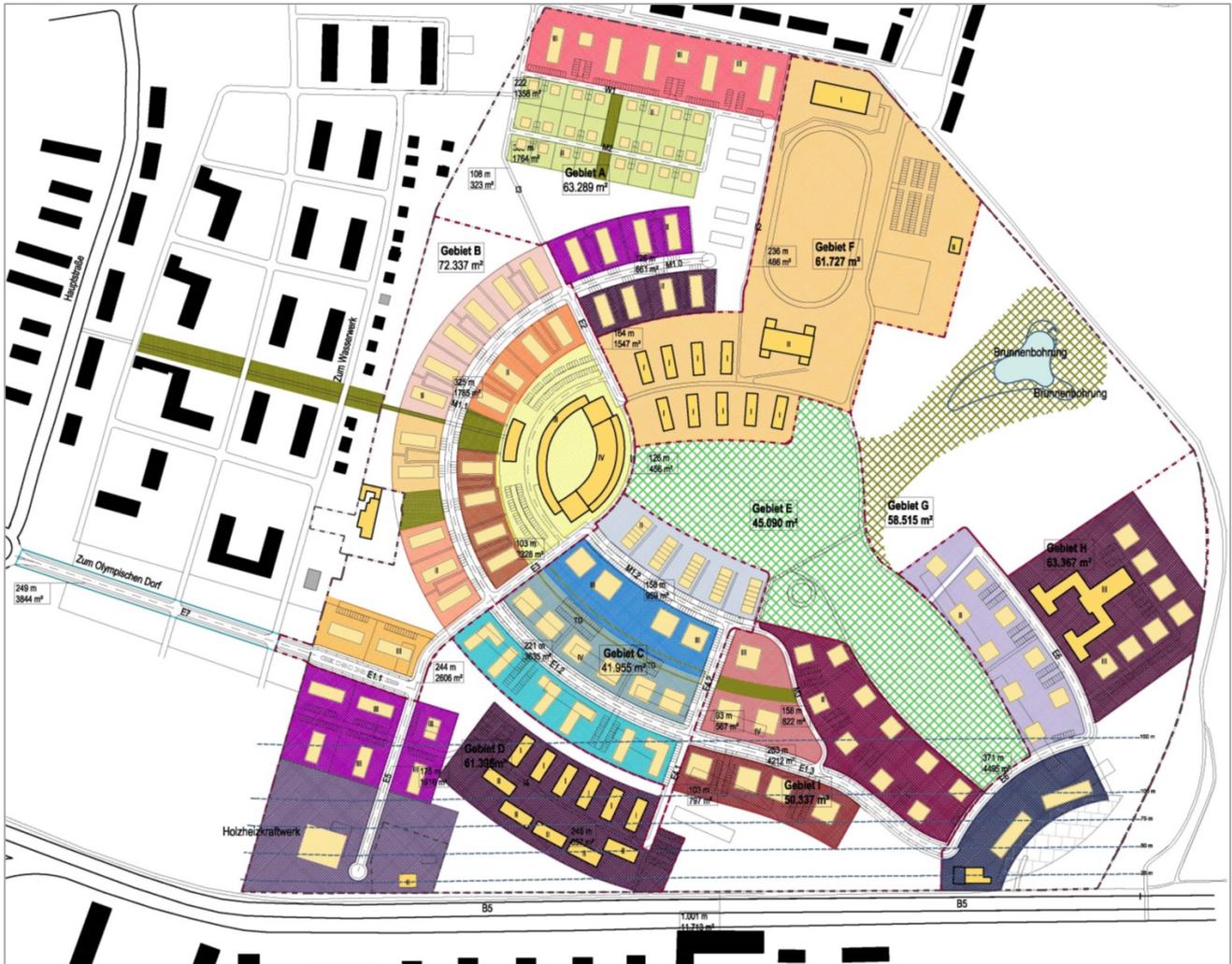


Abb. 61: Teilgebiete IQEK-Gebiet

Bei einer angenommenen individuellen Betrachtung der einzelnen Baufelder, sowie einer Hochrechnung aller Bestandsgebäude (Speisehaus, Hindenburghaus, ehem. Lazarett) mit Wohnungsbau ergeben sich bis 1000 Wohneinheiten, von Kleinwohnungen mit ca. 45 m² bis Einfamilienhäuser mit ca. 120 m².

Alternativ ist bei einer gewerblichen Nutzung des Hindenburghauses und seinen ergänzenden Neubauten ca. 8.000 bis 9.000 m² Gewerbefläche zu realisieren. Bei Erhalt des großen Saales und der weiteren, großzügigen Räumlichkeiten könnten ca. 300 bis 400 Arbeitsplätze entstehen. Die verbleibende Wohnungsanzahl liegt dann bei ca. 850 Wohneinheiten (WE) und etwa 1.700 Bewohnern (Annahmen 2 Einwohner/ WE).

Eine weitere Verdichtung der Baufelder durch jeweils ein Geschoss kann insbesondere in den Baufeldern der ehemaligen sowjetischen Blockbauten sowie im Randbereich der unteren Aue in Betracht gezogen werden. Weitere ca. 600 bis 700 m² Wohnnutzflächen mit 100 WE wären demnach möglich.

Die historischen Gebäude und Bestandsflächen im Sportareal sind wegen ihrer speziellen Nutzung in den Flächen Wohnen/ Gewerbe nicht berücksichtigt (Tabelle siehe Anlage).

Für die Vorzugsvariante sind die wesentlichen Planungsparameter berechnet worden.

Zusammenfassung (ca.-Angaben)

| | |
|--|------------------------------|
| Gesamtgebiet IQEK: | 518.000 m ² |
| Davon: | |
| Baufelder: | 213.000 m ² |
| Straßen, Wege, Plätze: | 36.548 m ² |
| Frei-/ Grün-, Sport-, Waldflächen | 238.000 m ² |
| <i>davon für die Auen und das Gelände am „Waldsee“ ca.</i> | <i>103.000 m²</i> |

5 Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie

5.1 Fortschreibung Chancen und Risiken

Im Förderantrag zum Olympischen Dorf wurden die Chancen und Risiken des Vorhabens eingeschätzt. Nach Vorlage des IQEK ist eine feingliederige Fortschreibung möglich. Der eingeschlagene Weg birgt sowohl Chancen als auch Risiken, die im folgenden dargestellt werden:

Chancen

Standort Wustermark:

- Nutzung des Alleinstellungsmerkmals des Olympischen Dorfes zur weiteren Standortprofilierung der Gemeinde Wustermark
- Angebote für den angespannten Wohnungsmarkt in der wachsenden Metropole Berlin
- Ergänzung des Wohnraumangebotes in der Gemeinde Wustermark
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Wustermark durch Wohnungs- und Standortangebote auch im Hinblick auf die Fachkräftesicherung
- Relativ kurzfristige Bereitstellung von Bauland

Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 in Elstal als integrierte Entwicklung in Elstal

- Weiterentwicklung von Elstal als ein Ort mit einer besonderen Siedlungsstruktur und Angebot
- Heilung bestehender Wunden der Siedlungsstruktur
- Integrierte Stadtentwicklung im Ortsteil Elstal durch die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur, Stärkung des Ortszentrums Elstal, Verbesserung der Zugänglichkeit des Olympischen Dorfes
- Geordnete Vernetzung des weitläufigen Areals durch Öffnungen und Einblicke sowie Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten
- Auslastung von bestehenden sozialen Einrichtungen
- Stärkung des Identitätsgefühls für den Ort Elstal

Städtebauliche Entwicklung

- Robustheit und Flexibilität als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung
- Flexibel entwickelbar: mit einem modularen Aufbau kann auf notwendige Anpassung der Quartiersplanung reagiert werden
- Erhalt des Speisehauses und Heizhauses durch denkmalverträgliche Umnutzung
- „Gartenstadt“ als Gesamtkunstwerk mit starken Bezügen zwischen Gebäuden und Landschaft
- Neu und vielfältige Wohnformen möglich: kleine Wohnungen, barrierefrei, altengerecht, be-

sondere Formen des Zusammenlebens (Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen, Patchwork-Familien, Wohngemeinschaften), Wohnen und Arbeiten

- Nutzungsmischung möglich
- Neue gewerbliche Initiativen, wohnverträgliches Gewerbe im „Randbereich“ und im Bereich Hindenburghaus entwickelbar
- Anschubfinanzierung (Fördermittel) für Erschließung bis I. Bauabschnitt ermöglicht einen kurzfristigen Baustart bzw. Entwicklung von Wohnraum
- Niedrige Zinsen und neue steuerlichen Fördermöglichkeiten befördern die Herstellung von sozialem Wohnungsbau

Denkmal:

- Erlebbarkeit herstellen
- Langfristige Sicherung des Gesamtdenkmals und von relevanter Denkmalsubstanz
- Sicherung und Weiterentwicklung durch zeitgemäße Umnutzung von Flächen (z.B. Sportareal) und Einzelgebäuden (z.B. Speisehaus, Hindenburghaus)
- Sportareal sichern durch öffentliche Nutzungen
- Zeitgemäßer Umgang mit dem Denkmal und museale Präsentation als Tourismusdestination

Erschließung:

- Beruhigte Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr
- ÖPNV-Anschluss
- Einbindung in das örtliche und überörtliche Rad- und Wanderwegnetz

Freiraum/ Umwelt:

- Stärkung der „Auen“ und des „Waldsees“
- „Sportareals“ als öffentlicher Ort auch bei neuer Nutzung
- Extensive, kostenoptimale Unterhaltung des Grün- und Freiraums möglich
- Ökologische Aufwertung und Entwicklung trotz Verdichtung und Nutzung (z.B. Waldsee)
- Entwicklung gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg möglich

Risiken

Standort Wustermark

- Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage stagniert
- Wohnangebot entspricht nicht der Nachfrage (z.B. nach preiswerte Mieten)

Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 in Elstal als integrierte Entwicklung in Elstal

- Nur punktuelle Entwicklung gefährdet integrierte Entwicklung
- Auslastung und Finanzierung von Wohnfolgeeinrichtungen

Städtebauliche Entwicklung:

- Geringe Nachfrage in den ersten Bauabschnitten, z.B. wegen unpassendem Baurecht oder nicht nachgefragten Gebäudetypologien
- Hemmnisse für größere gewerbliche Umnutzung des Hindenburghauses durch strukturelle Defizite wie z.B. „Entwicklungsrückstände“ bei der Gesamtentwicklung
- Hohe Lärmschutzwände erforderlich über gesamte Gebietsgrenzen zu B5
- Wirtschaftliche Unsicherheiten: Anstieg von Baupreisen, erhöhter Aufwand durch neue gesetzliche Vorgaben (z.B. EnEV)
- Schwächung der städtebaulichen Grundstruktur/ keine Sanierungsmöglichkeit der Denkmalbauten
- Abbruchkosten der restlichen Bodenplatten und Keller sowie Block- und Plattenbauten
- Altlasten
- Wasserwerk: Findung von Alternativ-Standorten/ Ergiebigkeit neuer Bohrungen

Denkmal:

- Denkmalgebäude sind nicht oder nur denkmalunverträglich umzunutzen (Wirtschaftlichkeit)
- Übermäßige Anzahl an Stellplätzen – Einschränkung der Erlebbarkeit der Historie des Ortes
- Fehlendes Konzept für Herstellung und Pflege der zentralen Frei- und Grünräume (Auen und Waldsee)
- Fehlende Museum- und Denkmalkonzeption

Erschließung:

- Möglicher Einschränkungen durch neue Brunnen im Bereich Hindenburghaus und Sportareal
- ÖPNV: Buslinie kann nicht durch das Gebiet geführt werden (weitere Wege zur Haltestelle in der Rosa-Luxemburg-Allee) bzw. fehlende Busanbindung
- Erschließungskosten zu Lasten der Gemeinde

Freiraum/ Umwelt

- Finanzierung von Herstellung und Pflege des Grün- und Freiraums (Auen, Waldsee)
- Erhöhte Aufwendungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Die Abschätzung der Chancen und Risiken für die Realisierung eines Wohnquartieres im Olympischen Dorf ergibt ein insgesamt günstiges Umfeld für den Start. Dies bezieht sich auch auf die prinzipiellen städtebaulichen und stadtplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes.

Es gibt eine grundsätzliche Abstimmung mit involvierten Fachbehörden, insbesondere mit der Denkmalpflege über die weiteren notwendigen Planungsschritte. Auch die demographische Entwicklung einer Bevölkerungszunahme in der Gemeinde als auch im regionalen Umfeld bildet eine gute Basis.

Die finanziellen und vermutlich auch die zukünftigen steuerlichen Bedingungen lassen ebenfalls eine kurzfristige Umsetzung der ersten Baumaßnahmen erwarten.

Mit den bereits vereinbarten Fördermitteln kann das wirtschaftliche Risiko insbesondere für die grundlegende Erschließung und planungsrechtlichen Maßnahmen zum 1. Bauabschnitt wesentlich minimiert werden.

5.2 Robustheit und Flexibilität als generelle Umsetzungsstrategie

Das IQEK ist Grundlage für alle folgenden Schritte auf dem Weg zur Realisierung des neuen Quartiers. Die grundsätzliche Erschließung, die Beschreibung von Baufeldern, die gestalterische Gesamtidee für das Quartier und die Abstimmung mit vielen Akteuren sind dafür ein robustes Gerüst. Schritt für Schritt kann das Quartier angepasst an Bedarfe und Nachfragen entstehen. Das Vorgehen ermöglicht aus vorangegangenen Phasen zu lernen (Rückkopplung) und zeitgemäße Lösungen zu umzusetzen.

Die Entwicklung des Gebietes ist mittel- bis langfristig angelegt. Initialzündung ist die Realisierung des ersten Bauabschnittes mit dem Speisehaus der Nationen. Davon ausgehend wird der westliche Bereich entsprechend der Nachfrage und der Bereitschaft zu Investitionen Schritt für Schritt entwickelt. Der östliche Bereich um das Hindenburghaus braucht eine spezifischere Nachfrage. Diese kann mittelfristig oder langfristig entstehen. Das Gelände muss deshalb so flexibel entwicklungsfähig sein, dass entsprechend der Nachfrage die weitere Planung und Umsetzung zeitnah möglich wird.

Die Entwicklung des Gebietes sollte durch eine kontinuierliche Beobachtung der bestehenden und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung begleitet werden, um insbesondere soziale Wohnfolgeeinrichtungen und Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs rechtzeitig im Einklang mit der gemeindlichen Gesamtentwicklung herzustellen. Die genannten Aspekte sind für eine zukünftige Bewohnerschaft wichtige Kriterien zur Ansiedlung.

5.3 Strategische Handlungsfelder

Folgende Handlungsfelder sind dazu maßgeblich.

- **A) Bauleitplanung:** Beginn mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt, weitere Bebauungspläne Schritt für Schritt, parallele Änderungen des FNP, erforderliche Gutachten wie Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsgutachten, Lärmschutz und Abschätzungen des Wohnfolgebedarfs, Regelung zu Kostenübernahmen ab dem 2. Bauabschnitt in städtebaulichen Verträgen.
- **B) Erschließung:** Gebietsübergreifende Vorbereitung und Erschließung des Gebiets (auch MIV+ÖPNV), Unterstützung bei der inneren Erschließung des 1. Bauabschnitts als Basis für das Gesamtareal
- **C) Zuordnung und Entwicklung von Nutzungen:** Modell zum Management der großflächigen Grünbereiche, Konkretisierung der Entwicklung der Flächen zwischen Ehemaliger Turnhal-



le und Sportlerunterkünfte, Museumskonzept, Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätte, Spielplätze)

- **D) Denkmalschutz und städtebaulichen Qualität:** Sicherung einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung, Gestaltungsqualität, Begleitung durch den Denkmalschutz
- **E) Prozesssteuerung und Kommunikation:** Öffentlichkeitsarbeit, Online-Präsenz, Steuerung

A - Bauleitplanung

Aufstellung von Bebauungsplänen und Änderung des Flächennutzungsplans in der Hoheit der Gemeinde ist die rechtliche Basis für die Bebauung des Areals. Ausgerichtet am IQEK dient die Bauleitplanung zur Konkretisierung der Entwicklung. Die Aufstellung wird begleitet durch die Klärung von Fragen in gezielten Fachgutachten, bspw. zu Natur oder Lärm. Hierzu sind weitergehende Vorstellung zu Nutzungen und Gebäuden hilfreich. Projektentwickler und Bauinteressierte bringen hier Ihre Vorstellungen ein und erarbeiten, wenn nötig Städtebauliche Verträge mit der Gemeindeverwaltung.

Prioritäre Maßnahmen

- B-Plan Aufstellungsbeschluss 1. Bauabschnitt (Fördermittelbereich) und Erarbeitung des Bebauungsplans (parallele Änderung des Flächennutzungsplans)
- Gutachten im Rahmen Bauleitplanung: Artenschutz (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen), Altlasten, Baugrund etc.
- Abstimmung mit Landes- und Regionalplanung zur Gesamtentwicklung
- Konkretisierung Städtebaulicher Entwurf für den 1. Bauabschnitt
- Groberschließungsplanung für das Gesamtgebiet
- Entscheidung Eigentümer: Vorgehensweise im Umgang mit Gelände (Gesamtverkauf oder beauftragte/ eigene Projektentwicklung)
- Abstimmung mit den Wasserbetrieben
- Abstimmung zum zentralen Holzschneitzelheizkraftwerk (Alternativ: Gasversorgung mit drei Nahwärmeversorgungspunkten)
- Lärmschutzgutachten zur Abschätzung von Lärmschutzmaßnahmen an der B5

Weitere Maßnahmen

- Sukzessive Schaffung von Planungsrecht und Hinzunahmen von benötigten Gutachten (z.B. Schallgutachten), ggf. flankiert von Investoren-Konzepten und Städtebaulichen Verträgen
- Abstimmung mit der Kreis- und Landesplanung zur Klar- bzw. Sicherstellung des Siedlungsbereichs
- Verfahren zur finanziellen Beteiligung von Investoren an Kosten für Erschließung, Wohnfolgebedarfen und Bewirtschaftung der Grünflächen
- Wiedervernässung Waldsee



B - Erschließung

Das insgesamt etwa 50ha große Areal muss infrastrukturelle an den Ort und darüber hinaus angebunden werden. Angesichts der umfassenden Entwicklung sind Nachfragen und Folgen für das Straßen und ÖPNV-Netz unbedingt zu berücksichtigen. Der 1. Bauabschnitt gehört zum Fördermittelbereich. Von hier soll eine Initialwirkung für die gesamte Entwicklung ausgehen. Ebenso wird in dieser Phase die sinnvolle Erschließung des gesamten Areals angelegt. Daher ist eine enge Zusammenarbeit von Eigentümer, Bauherren, Projektmitelbetreuer und Gemeindeverwaltung nötig.

Prioritäre Maßnahmen

- Klärung Projektentwicklung seitens Flächeneigentümer und potenziellen Bauherren zum 1. Bauabschnitt (Sicherung der Fördermittel)
- Klärung Widmung der Haupteerschließung (Sammelstraßen)
- Einsetzen eines Erschließungsträgers für die Fördermaßnahme
- Baulicher Anschluss an die Hauptstraße

Weitere Maßnahmen

- Mobilitätskonzept für Elstal
- Verhandlung zum ÖPNV-Angebot
- Weitere Erschließungsmaßnahmen entsprechend der Bauleitplanung/ Bauanträgen

C – Zuordnung und Entwicklung von Nutzungen

Das IQEK als Rahmen ist wichtige Grundlage, um in weiteren Konzepten detaillierte Vorstellungen und Ideen für eine ganzheitliche Realisierung des Quartiers zu entwickeln. Öffentlichen Zugänglichkeit, Eigentümer oder Betrieb sind dabei wichtige Aspekte. Abhängigkeiten und Ineinandergreifen von Konzepten bzw. Themen sind zu berücksichtigen. Mitunter werden die Konzepte wichtige Hinweise für die Bauleitplanung und den Denkmalschutz enthalten.

Prioritäre Maßnahmen

- Vertiefung Bereich F (Ehem. Turnhalle, Sportplatz, Schwimmhalle, ehem. Sportlerunterkünfte), darin enthalten Kostenabschätzung und Klärung von öffentlichen Flächen/ Eigentum
- Entwicklung Eigentümer- und Management-Modell für die Herstellung und Pflege der zentralen Grünfläche und die Waldbereiche, darin enthalten Kostenmodell
- Planung von Wohnfolgeeinrichtungen nach Bedarf (Kita, Spielplätze)

Weitere Maßnahmen

- Museumskonzeption, darin enthalten Aussagen zur Zugänglichkeit der Bereiche, Kosten- und Betreibermodelle, Touristische Nutzung
- Abstimmung mit Stadt-Umland-Wettbewerb zum Holzschnitzelheizkraftwerk

D – Denkmalschutz und städtebauliche Qualität

Die Besonderheit der Entwicklung des Geländes liegt in der zeitgemäßen Übersetzung des historischen Bauprinzips von 1936 im Einklang mit heutigen Nutzungen. Städtebauliche, gestalterische und denkmalpflegerische Qualitäten sind dabei wichtige Aspekte für ein ganzheitliche Entwicklung, auch um die Einzigartigkeit des Geländes zu betonen.

Prioritäre Maßnahmen

- Zum 1. Bauabschnitt: Detaillierte bau-konstruktive Untersuchung zur Nutzbarkeit des Speisehauses und Heizhauses
- Bauhistorisches und restauratorisches Gutachten sowie detaillierte Bestandsaufnahme
- Untersuchung zum Gartendenkmal als denkmalpflegerische Zielstellung über das Gesamtgelände
- Bauliche Sicherung der vorhandenen Denkmalgebäude

Weitere Maßnahmen

- Detaillierte bauhistorische Erfassung der Gebäude Schritt für Schritt entsprechend Umnutzungsplänen/ Bauvoranfragen/ Bauanträgen
- Gestaltungsrahmen für Teilgebiete

E – Prozesssteuerung und Kommunikation

Die positiv verlaufenden Veranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung des IQEK zeigen das große, auch überörtliche, Interesse an der Entwicklung des Olympischen Dorfs. Die begonnen Öffentlichkeitsarbeit sollte kontinuierlich fortgeführt werden, um Anwohner zu informieren (ggf. konkret zu beteiligen) und zukünftige Nutzer und Bewohner sowie regionale und nationale Akteure auf das Gelände aufmerksam zu machen. Im Rahmen der Ausgestaltung und Umsetzung auf Grundlage des IQEK wird eine Prozesssteuerung benötigt.

Prioritäre Maßnahmen

- Prozessdokumentation
- Projekt-Website
- Klärung Prozesssteuerung mit Eigentümer, Bauherren

Weitere Maßnahmen

- Kontinuierliche Veranstaltungen zur Entwicklung des Quartiers mit Anwohnern, Akteuren, Experten und Interessierten



Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: IQEK-Prozess | 8 |
| Abb. 2: Lageplan von 1936; Wiepking-Jürgensmann 1936 | 10 |
| Abb. 3: Luftbild des Olympischen Dorfes von 1936; Historische Postkarte..... | 12 |
| Abb. 4: Luftbildplan 1945, Olympisches Dorf; DKB-Stiftung | 13 |
| Abb. 5: Luftbildplan 1949, Nachkriegszustand u.a. ohne Empfangsgebäude und Unterkünfte östl. Sportplatz; DKB-Stiftung | 14 |
| Abb. 6: Luftbild des ehemaligen Olympischen Dorfes von 1953; DKB-Stiftung | 15 |
| Abb. 7: Luftbildplan 1992, mit russischen Block- und Plattenbauten und Café (etwa Zustand bei Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten -GUS-, davor sowjetische Truppen); DKB-Stiftung..... | 16 |
| Abb. 8: Plan zum Gebäudebestand | 18 |
| Abb. 9: Hindenburghaus aus westlicher Richtung | 19 |
| Abb. 10: Speisehaus der Nationen aus nördlicher Richtung..... | 21 |
| Abb. 11: Sporthalle aus südlicher Richtung..... | 23 |
| Abb. 12: Schwimmhalle aus nördlicher Richtung..... | 23 |
| Abb. 13: Kommandantenhaus aus westlicher Richtung..... | 24 |
| Abb. 14: Jesse-Owens-Haus aus östlicher Richtung..... | 24 |
| Abb. 15: Ensemble aus nordöstlicher Richtung | 24 |
| Abb. 16: Grundrissbeispiele für Typ IW64 4 Etagen..... | 25 |
| Abb. 17: Grundrissbeispiele für WBS 70 5 Etagen | 25 |
| Abb. 18: Blockbauten vom Typ IW 64 | 25 |
| Abb. 19: Plattenbauten (vermutlich Typ WBS 70) | 25 |
| Abb. 20: ehemaligen Bastion | 26 |
| Abb. 21: Bodenplatten westlich des Sportplatzes..... | 26 |
| Abb. 22: Lageplan Bestand – Bauliche Elemente und Vegetationselemente..... | 28 |
| Abb. 23: Großräumige Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg; www.osthavelland.de | 30 |
| Abb. 24: Besondere Siedlungsstruktur in Elstal, Schwarzplan..... | 33 |
| Abb. 25: Ort Elstal, ohne Maßstab, eingenordet; Kartengrundlage OpenStreetMap and contributors, CC BY-SA | 34 |
| Abb. 26: Abgrenzung des Entwicklungsgebietes; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB; Luftbilddaufnahme: Gemeinde Wustermark | 37 |
| Abb. 27: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 2020..... | 39 |
| Abb. 28: Teilbereich des FNP 2006 der Gemeinde Wustermark | 39 |
| Abb. 29: Nutzungskonzept Rahmenplan von 2003, PLK Städtebau GbR - Bettina Albani + Thorsten Wilhelm im Auftrag der GbR Olympisches Dorf..... | 41 |
| Abb. 30: Darstellung Bodendenkmal nach Denkmalschutzbehörde: Elstal Flur 17, Flurstück 297 (blau herausgehoben) und Bdm-Nr. 50.548 (rot schraffiert) | 43 |

| | |
|---|----|
| Abb. 31: Darstellung Wasserschutzgebiete gemäß Kartendienst des Landes Brandenburg 2015. | 45 |
| Abb. 32: Darstellung Szenario 1/ „Anlehnung an das Original“ | 55 |
| Abb. 33: Darstellung Szenario 2/ „Auf allen Spuren“ | 55 |
| Abb. 34: Darstellung Szenario 3/ „Das Denkmal weiter entwickeln“ | 57 |
| Abb. 35: Zukünftiges Quartier Olympisches Dorf | 62 |
| Abb. 36: Vergleich der historischen Bebauung mit der geplanten auf zeichnerischer Ebene..... | 64 |
| Abb. 37: Überlagerung Bestand (rot) und Konzept Straßenschnitt (blau) | 64 |
| Abb. 38: Gesamtgebiet mit den Blockbauten aus der Zeit der sowjetischen Nutzung des Geländes | 65 |
| Abb. 39: Straßenschnitt öffentliche Haupteinfahrt mit öffentlichen Stellplätzen | 68 |
| Abb. 40: Straßenschnitt Wohnstraße mit privaten Stellplätzen | 68 |
| Abb. 41: Plan zur Haupteinfahrt, Radweg und ÖPNV | 69 |
| Abb. 42: Übersichtsplan zum Charakter der Teilgebiete (Basis Vorentwurf)..... | 72 |
| Abb. 43: Nutzungsüberlegungen zum Sportplatzareal (Gebiet F) mit Themen Sport (gelb), Öffentlichkeit (rot), Wohnen (blau) | 75 |
| Abb. 44: Bereich II mit Bodenplatten am Sportplatz | 76 |
| Abb. 45: Bereich III | 77 |
| Abb. 46: Aktueller Blick auf das Hindenburghaus zwischen den Plattenbauten..... | 78 |
| Abb. 47: Bereich IV | 79 |
| Abb. 48: Bereich V mit Ensemble..... | 79 |
| Abb. 49: Bereiche VI, VII und VIII..... | 80 |
| Abb. 50: Vorhanden Freiräume und zu behebbende Störungen | 82 |
| Abb. 51: Typologie der Grünräume – Vorzugsvariante..... | 84 |
| Abb. 52: Vertiefungsbereich 1/ Speisehaus, Leitbild Vegetation 1936..... | 85 |
| Abb. 53: Vertiefungsbereich 1/ Speisehaus, Vorzugsvariante und Baumbestand..... | 85 |
| Abb. 54: Vertiefungsbereich 2, Leitbild Vegetation 1936 | 85 |
| Abb. 55: Vertiefungsbereich 2, Vorzugsvariante und Baumbestand | 85 |
| Abb. 56: Vertiefungsbereich 3/ Hindenburghaus Leitbild Vegetation 1936 | 85 |
| Abb. 57: Vertiefungsbereich 3/ Hindenburghaus, Vorzugsvariante und Baumbestand | 85 |
| Abb. 58: Vertiefungsbereich 4/ Rosa-Luxemburg-Alle, Leitbild Vegetation 1936 | 86 |
| Abb. 59: Vertiefungsbereich 4/ Rosa-Luxemburg-Alle, Vorzugsvariante und Baumbestand..... | 86 |
| Abb. 60: Entwicklung Biotope..... | 89 |
| Abb. 61: Teilgebiete IQEK-Gebiet..... | 95 |

Quellenverzeichnis

DKB Stiftung für gesellschaftliches Engagement (Hrsg.) 2009: Vergessener Ort Olympisches Dorf 1936, Strauss Edition im Keyser Verlag GmbH Berlin

Dost, Susanne 2004: Das Olympische Dorf 1936 im Wandel der Zeit, VBN Verlag B. Neddermeyer

Gemeinde Wustermark 2015: Einwohnerzahlen,
<http://www.wustermark.de/seite/14812/einwohnerzahlen.html>, letzter Aufruf 5.01.16

Gemeinde Wustermark 2007: Verkehrsstudie Elstal 2010

Hübner, Emanuel 2015: Dissertation Das Olympische Dorf von 1936, Ferdinand Schöningh GmbH & Co.KG

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) 2015: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) 2014: Entwicklung der Wohnbevölkerung 2001 bis 2013 - Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) 2010: Mittelbereichsprofil Falkensee 2010,
http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/rB_mbpr_Falkensee.pdf, letzter Aufruf 31.07.15

Landkreis Havelland 2014: Landkreis - Überblick, Daten und Fakten, Stand 2013,
http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/rB_mbpr_Falkensee.pdf, letzter Aufruf 30.07.15

PLK Städtebau GbR - Bettina Albani + Thorsten Wilhelm 2003: Rahmenplan, im Auftrag der GbR Olympisches Dorf

Terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft mbH 2014: Olympisches Dorf Elstal – Machbarkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan und der Medienschließung

Wiepking-Jürgensmann, Heinrich 1936: Über die Landschaft des Olympischen Dorfes. In: Die Gartenkunst, 49. Jg., 1936, S.145.

Pläne

Flächennutzungsplan Gemeinde Wustermark 2006, Gemeinde Wustermark

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 (LEP B-B), herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (SenStadtUm)/ dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIL)

Regionalplan Havelland-Fläming 2020, herausgegeben durch die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

Anlage

Bestandsaufnahme

- Schutzgebiete
- Auszug Lärmkarte Land Brandenburg

Konzeptentwicklung

- Zu 4.0 Plan Vorzugsvariante
- Zu 4.1.2 Plan Variante mit Blockbauten
- Zu 4.2 Erschließungsvarianten (3 Pläne), Erschließung Vergleich Flächen (3 Pläne)
- Zu 4.2.1 Verkehrszählung und Auswertung Hauptstraße + Rosa-Luxemburg-Allee
- Zu 4.2.3 Plan Haupterschließung, ÖPNV und Radwege
- Zu 4.3.1 Überlagerung Themen
- Zu 4.4 Varianten zu Teilgebieten

Die Varianten zu einzelnen Teilbereichen stellen in skizzenhafter Form beispielhafte Überlegungen zum Städtebau, Nutzungsart und -maß oder Erschließung dar. Daraus wurde die Vorzugsvariante zum Gesamtquartier entwickelt. Daher beziehen sich die Stände mitunter nicht auf dem letzten Stand der Gesamtplanung.

- 4.4.1 Bebauung am Speisehaus (3 Seiten)
- 4.4.2 Bebauung Obere Aue/ ehem. Sowjetbebauung (Blockbauten) (5 Seiten)
- 4.4.3 Bebauung an der Unteren Aue (3 Seiten)
- 4.4.4 Bebauung an der Rosa-Luxemburg-Allee (4 Seiten)
- 4.4.5 Bebauung am Hindenburghaus (3 Seiten)
- 4.4.6 Bebauung an ehem. Empfangsgebäude (Entreé Süd) (2 Seiten)
- 4.4.7 Bebauung am neuen Quartier „Olympisches Dorf“ (Entreé West) (2 Seiten)
- Zu 4.4.8 Geländeschnitte
- Zu 4.9 Planungsdaten Vorzugsvariante (1 Plan und 1 Tabelle)