



Gemeinde Wustermark  
Ortsteil Elstal

---

## **Begründung**

gem. § 2a BauGB

### **TEIL A**

Bebauungsplan Nr. E 36A  
„Olympisches Dorf“

- Beteiligungen -  
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4  
Abs. 2 BauGB  
Januar 2017

---

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

Aufgestellt im Auftrag:  
Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

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



## INHALTSVERZEICHNIS (Teil A)

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	5
1.2	Erläuterung zum Verfahrensablauf.....	6
1.3	Geltungsbereich .....	6
1.1	Bestand.....	7
1.1.1	Lage im Raum .....	7
1.1.2	Historische Entwicklung.....	7
1.1.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	8
1.1.4	Eigentums- und Pachtverhältnisse .....	8
1.1.5	Verkehr .....	9
1.1.6	Technische Infrastruktur .....	9
1.1.7	Denkmalschutz .....	11
1.1.8	Natur- und Landschaftshaushalt.....	11
1.1.9	Trinkwasserschutz.....	12
1.1.10	Boden und Baugrund / Altlasten.....	14
<b>2.</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>16</b>
2.1	Landesplanung und Raumordnung .....	16
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	16
2.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B).....	16
2.1.3	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 .....	17
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und parallele Flächennutzungsplanänderung .....	18
2.3	Angrenzende Bebauungspläne .....	18
2.4	Planerischer Vorgeschichte Geltungsbereich .....	19
2.4.1	Informelle Planungen für das Olympische Dorf bis 2014 .....	19
2.4.2	Städtebaulicher Entwurf und Machbarkeitsstudie durch die Firma Terraplan ..	20
2.4.3	Aufnahme in das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus .....	20
2.4.4	Integriertes Quartiersentwicklungskonzept für das Olympische Dorf von 1936 in Elstal 2015 - 2016 (IQEK).....	21
2.5	Städtebauliches Konzept in Vorbereitung der Bauleitplanung .....	22
2.5.1	Städtebauliches Konzept November 2016 .....	22
2.5.2	Gartendenkmalpflegerische Zielsetzung .....	24
2.5.3	Verkehrskonzept für das Olympische Dorf.....	26
	Verkehrsprognose .....	28
	Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B5 (Untersuchung PST Dez. 2016).....	28
<b>3.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>30</b>
3.1	Intention des Plans .....	30
3.1.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	30
3.1.2	Städtebauliches Konzept Olympisches Dorf (Nov. 2016) und Weiterentwicklung .....	30
3.1.3	Generelle Planungsziele.....	33
3.1.4	Denkmalschutz .....	33
3.1.5	Schalltechnische Untersuchung .....	35
3.2	Umweltbericht .....	36
3.3	Inhalt des Bebauungsplans .....	39

3.3.1	Wesentlicher Planinhalt, Gliederung des Plangebiets .....	39
3.3.2	Flächenbilanz.....	40
3.3.3	Begründung der einzelner Festsetzungen .....	40
	Art der baulichen Nutzung .....	40
	Maß der baulichen Nutzung .....	41
	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung von Gebäuden .....	46
	Nebenanlagen und Stellplätze.....	51
	Verkehrsflächen.....	53
	Grünflächen und ihre Zugänglichkeit (Gehrechte) .....	54
	Grünordnerische Festsetzungen .....	56
	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	58
	Gestaltungsfestsetzungen .....	60
	Örtliche Bauvorschriften .....	60
	Sonstige Festsetzungen .....	61
3.3.4	Waldumwandlung .....	65
3.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	65
3.5	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde .....	68
3.5.1	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	68
3.5.2	Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag / Gestaltungsfibel .....	69
<b>4.</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>70</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss E 36.....	70
4.2	Scoping Termin.....	70
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB.....	70
4.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	70
4.5	Beschluss städtebauliches Konzept.....	71
4.6	Teilungsbeschluss für den B-Plan Nr. E 36A .....	71
<b>5.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>72</b>

## A BEGRÜNDUNG

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

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

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

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

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

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für das Olympische Dorf Sonderbauflächen, Grün- und Waldflächen dar. Die geplanten Nutzungen

sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, sodass parallel zum Bebauungsplan der Flächennutzungsplan geändert wird.

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich,

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

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

## **1.2 Erläuterung zum Verfahrensablauf**

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

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

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

## **1.3 Geltungsbereich**

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

Überwiegend grenzen an den Geltungsbereich weitere Teilbereiche des Olympischen Dorfes an. Dies sind im Norden der sogenannte Märchenwald, östlich die Obere Aue und nördlich davon gelegen die noch erhaltenen Mannschaftsgebäude. Südlich der Aue sind die Mannschaftsgebäude nicht mehr erhalten. Hier grenzt ein weiterer Teilbereich an, der in der Zeit der sowjetischen Besatzungszeit mit Blockbauten bebaut wurde.

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

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

Das Plangebiet umfasst mit ca. 9,41 ha die Flurstücke 85, 148, 150, 152, 153, 154, 155, 188, 192, 269, 270 und 297 der Flur 17 der Gemarkung Elstal.

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

## **1.1 Bestand**

### **1.1.1 Lage im Raum**

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

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

### **1.1.2 Historische Entwicklung**

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

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

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

### **1.1.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

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

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

### **1.1.4 Eigentums- und Pachtverhältnisse**

Die Flurstücke 153, 154, 155, 270, 269 und 297 der Flur 17 im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren bislang im Eigentum der DKB-Stiftung, wurden aber an die PROGES Eins GmbH, eine Projektgesellschaft der DKB AG verkauft. Im Bereich des aktuellen Bebauungsplanumgriffes sind mit Ausnahme der Planstraße A.1 und des Baugebiets WA 3 die Grundstücke durch die PROGES Eins GmbH bereits an die Firma Terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft weiter veräußert worden. Die Straße Zum Olympischen Dorf sowie die nördlich und südlich daran angrenzenden Flurstücke, die zum geringen Teil für den Ausbau benötigt werden gehören mit Ausnahme des Flurstücks 83 der Gemeinde Wustermark. Das geringfügig tangierte Flurstück 83 gehört der GbR Olympisches Dorf, vertreten durch die DKB Wohnen GmbH.

### 1.1.5 Verkehr

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

Zukünftig erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes mit zwei unterschiedlichen Straßentypen. Als Haupteerschließung sind die Straße „Zum Olympischen Dorf“ und die Planstraße A.1 vorgesehen. Sie sind gemäß RAS 06 als Sammelstraßen (Erschließungsstraße ES IV) einzustufen. Das Verkehrsaufkommen wird hier im Bereich zwischen 400 - 800 Kfz/h liegen. Eine Benutzung durch den ÖPNV wird im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung durch die Gemeinde geplant.

In der Planstraße A.1 ist als Bemessungsfahrzeug der Bus, Begegnungsfall Bus/Bus maßgebend. Die übrigen Straßen sind gemäß RAS 06 als Wohnstraßen einzustufen. Auf den Wohnstraßen wird die Kfz - Belastung auf unter 400 Kfz/h eingeschätzt, sodass hier die Anlage einer Mischverkehrsfläche erfolgen wird. In der Mischverkehrsfläche werden alle Funktionen der Erschließung untergebracht. Maßgebend ist als Bemessungsfahrzeug das dreiachsige Müllfahrzeug, Begegnungsfall LKW/PKW.

### 1.1.6 Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich befinden sich teilweise Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

Die Trinkwassererschließung der in noch Nutzung befindlichen Gebäude erfolgt über die vorhandenen Rohrleitungen in der Rosa-Luxemburg-Allee sowie der Straße Zum Olympischen Dorf. Die Trinkwassererschließung ist im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes komplett neu zu dimensionieren und zu organisieren. Die erforderlichen Kapazitäten zur Versorgung des Gebiets sind mit der anliegenden äußeren Trinkwasserversorgung vorhanden. Die Trassen verlaufen im künftigen öffentlichen Straßenraum der Planstraßen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben und mobilen Abtransport. Das vorhandene Leitungssystem ist komplett abgängig, im Zuge der Bauarbeiten zurückzubauen und komplett neu gemäß der heutigen Anforderungen als Trennsystem zu errichten.

Aufgrund der Höhenlage des Geltungsbereichs ist der Anschluss des Netzes an die vorhandene äußere Schmutzwassererschließung über einen Freigefällekanal nicht möglich. Es ist geplant, das anfallende Schmutzwasser an definierten Tiefpunkten zu sammeln und mittels Abwasserpumpwerk zum Anschlusspunkt zu fördern. Der Anschlusspunkt für die Abwasserdruckleitung ist mit dem zu-

ständigen Wasser- und Abwasserverband Havelland planerisch abgestimmt. Da das äußere Bestandssystem des Schmutzwassers nicht die erforderlichen freien Kapazitäten aufweist, um die notwendige Schmutzwassermengen in das vorhandene System einzuleiten, wird hierzu die Verlegung einer zusätzlichen Druckleitung und eines Übergabeschachtes außerhalb des Plangebietes notwendig.

Das anfallende Regenwasser versickert aktuell im gesamten Gebiet ungeordnet und dezentral im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern, bzw. direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen. Die geplante Regenentwässerung soll, soweit wie möglich durch definierte Versickerungsanlagen auf den künftigen Grundstücken erfolgen. Der Anteil, des Regenwassers, welcher nicht auf den Grundstücken versickert werden kann wird über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) im Straßenbereich abgeleitet werden.

Hierfür wird derzeit das gesamte Olympische Dorf ein gesamtheitliches Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung planerisch aufgestellt. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde mit dem WAH und der UWB vorabgestimmt, dass eine Einleitung des zuvor gemäß den Vorschriften und Regelwerken gereinigten Oberflächenwassers in die Rhinslake möglich ist und mit dem FFH-Gebiet voraussichtlich verträglich ist. Eine entsprechenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wird hierzu entsprechend durchgeführt.

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

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

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

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

### 1.1.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet des Teilbereichs A befinden sich das Speisehaus der Nationen und das Maschinenhaus (Heizhaus) sowie vier noch vorhandene Einmannbunker.

In Anbetracht der Bedeutung des Denkmals Olympisches Dorf ist die Erhaltung des Denkmal-Schutzgutes ein wesentliches planerisches und bauplanungsrechtliches Ziel des Bebauungsplanes. Dies betrifft den gesamten Denkmalbestand, d.h. Gebäude, die gärtnerisch gestaltete Landschaft. Ferner sind Belange des Bodendenkmalschutzes zu berücksichtigen

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

Außerhalb des Geltungsbereichs (nordöstlich) befindet sich das registrierte Bodendenkmal, gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG: 50548 „Siedlung Bronzezeit, Kultstätte Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung Neolithikum“. Die damit verbundenen Einschränkungen sind im Rahmen der weiteren Bauabschnitte zu beachten.

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

### 1.1.8 Natur- und Landschaftshaushalt

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. In der Aue des olympischen Dorfs liegt ein kleinerer künstlich angelegter See, östlich davon verläuft ein Graben im Niederungsbereich der Rhinslake. Das anfallende Niederschlagswasser versickert derzeit zumeist oder wird bereichsweise

am Gebäudebestand abgeleitet. Über die Brunnen des westlich des Geltungsbereichs befindlichen Wasserwerks Radelandberg wurde früher Trinkwasser gefördert. Die inzwischen eingestellte Förderung soll in den nächsten Jahren wieder aufgenommen werden. Zur Wahrung der Verträglichkeit mit der Bauleitplanung müssen die Brunnengalerien in den östlichen Bereich des Olympischen Dorfs verschoben werden und neue Trinkwasserschutzzonen festgelegt werden.

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

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

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

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

### **1.1.9 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet grenzt im Westen an das noch aus der historischen Ursprungsplanung des Olympischen Dorfs stammende Wasserwerk Radelandberg an. Die zugehörigen Brunnenstandorte befinden sich zum Teil innerhalb des Plangebietes. Das Wasserwerk wurde noch bis in die 1990er Jahre betrieben. Danach wurde die Förderung ausgesetzt. Entsprechend weist auch die Trinkwasserschutzzonenausweisung Radelandberg (Beschluss Nr. 57 des Kreistages Nauen v. 22.07.1976 zur Trinkwasserschutzzonenausweisung für das Wasserwerk Radelandberg) das Gebiet des Olympischen Dorfs als Trinkwasserschutzzone aus.

Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Trinkwasserschutzzone III ausgewiesen. Einzelne Bereiche (insbesondere im 1. Bauabschnitt) sind jedoch auch als Schutzzone II gesichert, in der eine Bebauung prinzipiell nicht möglich ist.

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

Für die Umverlegung wurden bereits Probebohrungen und -entnahmen am neuen Standort vorgenommen um die hydrologischen wie auch naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen. Im Ergebnis konnte der neue Standort hydrologisch als geeignet bestätigt werden. Auch die Umweltverträglichkeit wurde bestätigt. Der WAH arbeitet derzeit an konkreten Abgrenzungskarten für die künftig anzuwendenden Trinkwasserschutzzonen. Auch ohne das Vorliegen dieser konkreten Abgrenzungskarte kann jedoch für das Plangebiet festgehalten werden, dass sich dieses künftig in der Schutzzone 3 befinden wird. Eine Bebaubarkeit ist damit unter entsprechenden und gängigen Schutzmaßnahmen möglich.

### **Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Verlagerung der Brunnengalerie Radelandberg**

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

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

Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets auf Basis des durch den Brunnenbetrieb unveränderten Grundwasserspiegels ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine Veränderungen der grundwassergeprägten Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie verursacht werden. Alle für die Lebensräume relevanten Strukturen und Standortbedingungen bleiben erhalten. Demnach werden

erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands der Lebensräume der FFH-Richtlinie ausgeschlossen. Als Lebensräume untersucht wurden Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren, magere Flachland-Mähwiesen sowie alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Stieleiche.

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

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

#### **1.1.10 Boden und Baugrund / Altlasten**

Die Bodenübersichtskarte verzeichnet für das Olympische Dorf hauptsächlich Braunerden und Podsol-Braunerden, die überwiegend aus Sand bestehen und über Schmelzwassersand gelagert sind. Durch die früheren Bautätigkeiten und Geländemodellierungen wurden die ursprünglichen Böden auf großen Teilflächen stark anthropogen verändert oder durch Versiegelungen und Auffüllungen ersetzt.

Das Olympische Dorf ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. Im Rahmen der 1993 durch das Labor Dr. Betz durchgeführten Untersuchungen wurden Belastungen des Bodens im Wesentlichen durch Mineralölkohlenwasserstoffe 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.

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

der weiteren Planung sind zum einen die bereits bekannten Verunreinigungen und zum anderen die im gesamten Entwicklungsgebiet möglichen schädlichen Bodenverunreinigungen durch anthropogene Aufschüttungen oder Abfallablagerungen zu berücksichtigen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland weist mit Schreiben vom 31.08.2016 darauf hin, dass das Gutachten des Büros HGN zur Altlastensituation sich in erster Linie auf Bodenkontaminationen bezieht. Hinsichtlich der Kontamination des Grundwassers muss, auch auf Grund der vor Ort anzutreffenden hydrogeologischen Verhältnisse, laut Gutachten von einer unmittelbaren Gefährdung ausgegangen werden (Seite 14). Aus umwelthygienischer Sicht ist daher zu klären, ob sich aus eventuellen Grundwasserkontaminationen für Teilflächen ein Sanierungsbedarf ergibt oder Nutzungseinschränkungen als textliche Festsetzungen im B-Plan erforderlich sind (z.B. Verzicht auf Grundwasserförderung durch Haus-/ Gartenbrunnen).

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

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur Vorbelastung der Böden und zu den Altlasten.

## **2. Planerische Ausgangssituation**

### **2.1 Landesplanung und Raumordnung**

#### **2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

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

Die Bebauungsplaninhalte stehen den genannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

#### **2.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B)**

Die Gemeinde Wustermark stellt einen bedeutenden Siedlungs-, Arbeits- und Funktionsschwerpunkt im unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin dar.

Für die Bewertung der beabsichtigten Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP B-B relevant:

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

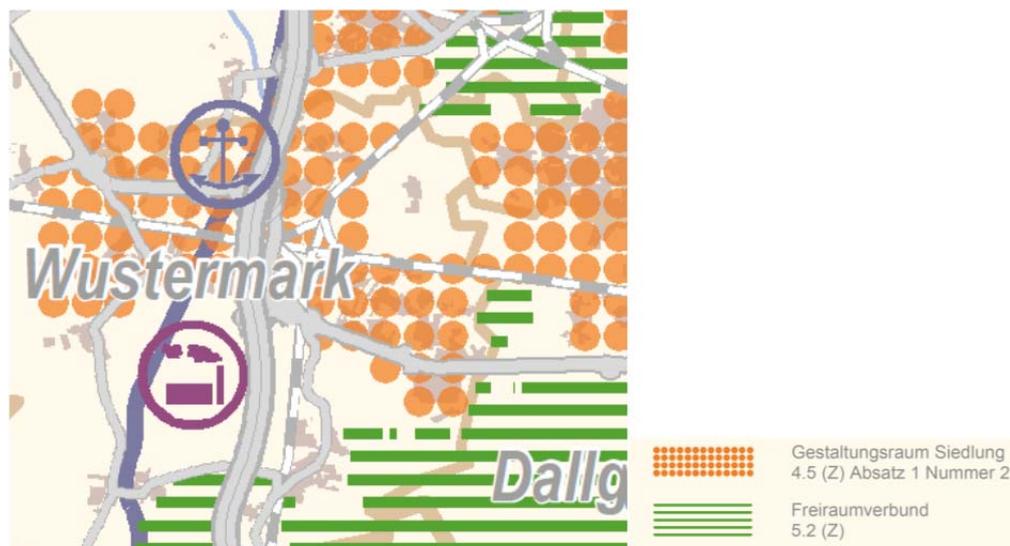


Abbildung 1: Ausschnitt LEP BB

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

### 2.1.3 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

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

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

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

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

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

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

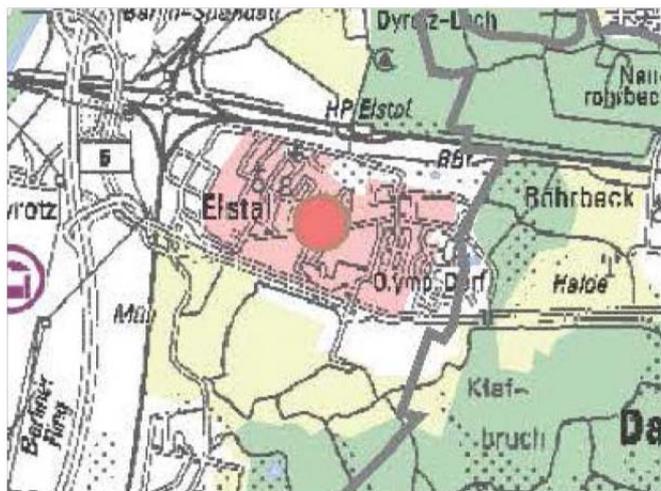


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 2020

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und parallele Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der Entwicklung des Olympischen Dorfes im Ortsteil Elstal wird durch den Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ die Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wustermark erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde am 19.07.2006 ausgefertigt und bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher erfolgt eine parallele Änderung des FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB. (siehe Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung - Teilgebiet A).

## 2.3 Angrenzende Bebauungspläne

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

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

## **2.4 Planerischer Vorgeschichte Geltungsbereich**

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

### **2.4.1 Informelle Planungen für das Olympische Dorf bis 2014**

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

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

#### **2.4.2 Städtebaulicher Entwurf und Machbarkeitsstudie durch die Firma Terraplan**

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

Zu nennen sind z.B.:

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

#### **2.4.3 Aufnahme in das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus**

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

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

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

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

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

Die Ziele des IQEK waren:

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

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

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

Der Teilbereich außerhalb des Denkmalbereichs wird als Entree zum neuen Quartier „Olympisches Dorf“ definiert. Südlich und nördlich wird eine Wohnbe-

bauung vorgeschlagen, die sich zur Straße „Zum Olympischen Dorf“ ausrichtet. Vorgeschlagen wurde auch ein Holzhackschnitzelheizkraftwerk zur Bundesstraße B 5 hin gelegen.

## **2.5 Städtebauliches Konzept in Vorbereitung der Bauleitplanung**

### **2.5.1 Städtebauliches Konzept November 2016**

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

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

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

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

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

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

.



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

### **2.5.2 Gartendenkmalpflegerische Zielsetzung**

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

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

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

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

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

#### **Gestalt**

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

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

#### **Entwicklung aus vorhandener Substanz**

Mit dem in der denkmalpflegerischen Zielstellung vorgeschlagenem Konzept der „Entwicklung des Dorfes aus vorhandener Substanz“ stellt die Freistellung und Freihaltung der ehemaligen Dorf-Auen die wichtigste denkmalpflegerische Maßnahme dar. Der westliche Bereich mit dem Speisehaus bietet über die Relikte der Topografie, der Bepflanzung und der Erschließung noch nachvollziehbar die städtebaulichen Qualitäten wie die Gebäudestellung, die Höhenlage, die ovale Form und den kalkulierten Versatz der Baukörper ab.

Der westlich angrenzende Bereich von der Aue bis zu den Blockbauten ist, vor allem im Maßstab und in der Höhenlage stark überformt und stellt die gravierendste Veränderung durch Verlust der Bausubstanz und den konzeptionsverändernden Zusätzen, dar.

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

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

### **Maßnahmen**

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

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



- Mindestbreite der Mischverkehrsflächen ist 6,00 m (M1.1 / B-Plan Planstraße B.1)
- für die Straße W3 ist eine Mindestbreite von 4,50 m vorgesehen (nur Busverkehr)



Abbildung 5: Straßenkennzeichnung der inneren Erschließung (PST)

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

### **Verkehrsprognose**

Die Verkehrsprognose wie auch die Erschließungskonzeption wurde für das Gesamtgebiet Olympisches Dorf durchgeführt. Der Ermittlung der aus dem Untersuchungsgebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrsbelastung wurden folgende berechnungsrelevanten städtebaulichen Kennwerte zugrunde gelegt:

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

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

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

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

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

### **Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B5 (Untersuchung PST Dez. 2016)**

Der Knotenpunkt B5, zum einen die nichtsignalisierte nördliche Abfahrt B5 als auch der signalisierte südliche Zufahrt B5/ Zum Erlebnisdorf, muss sowohl die Belastungen für die Erschließung des Olympischen Dorfes, als auch für weitere Entwicklungen der Gemeinde Wustermark gewährleisten. Daher ist für den Nachweis der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt sowohl für die Heidesiedlung, als auch für die Entwicklung des Olympischen Dorfes (erster Bauabschnitt) eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt worden.

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

Insgesamt werden für die Heidesiedlung (2.255 Kfz/24h) und den ersten Bauabschnitt des Olympischen Dorfs (1.252 Kfz/24h) im Ergebnis ein Ziel- und Quellverkehr von 3.507 Kfz/24h für den Knotenpunkt B5 prognostiziert.

Im Ergebnis unterschreitet die Qualität des Verkehrsablaufes die Stufe B nur am signalisierten Teil des Knotenpunktes B5 in der Nachmittagsspitzenstunde. Am Donnerstag wird in der Zufahrt Zum Erlebnisdorf die Stufe D und am Samstag die Stufe C erwartet.

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

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Intention des Plans**

##### **3.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

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

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

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

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

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

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

Im Entrée zum Olympischen Dorf außerhalb des Denkmalsbereichs ist eine dreigeschossige Bebauung und ein Staffelgeschoss entlang der Verlängerung der Straße zum Olympischen Dorf geplant (WA 3). Mit den Stadtvillen soll eine prä-

gende Eingangssituation geschaffen werden. Die Blickachse bei der Zufahrt zum Olympischen Dorf soll frei von einer Bebauung bleiben. Nach Süden zur Bundesstraße B 5 hin sieht das städtebauliche Konzept auch Stadthäuser vor. Denkbar ist jedoch auch eine Zeilenbebauung in offener Bauweise, die gleichzeitig als städtebaulicher Schallschutz dient. In diesem Teilbereich sind ca. 132 WE und 134 Stellplätze, zum Teil in Tiefgaragen vorgesehen.

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

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



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Stand 12.12.2016)

### 3.1.3 Generelle Planungsziele

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

Generelle Planungsziele sind:

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

### 3.1.4 Denkmalschutz

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

*Generelle Ziele:*

- Planungsrechtliche Sicherung des baulichen Denkmalbestandes und einer denkmalgerechten Nutzungsoption durch geeignete Festsetzungen: auf Bebauungsplanenebene kommen hier insbesondere „enge“ Baukörperfestsetzungen in Betracht.
- Festlegung der Art der Nutzung für den Denkmalbestand, durch die eine denkmalgerechte Nutzung (Vereinbarkeit mit Erhaltungsgebot) für die denkmalgeschützten Gebäude auf Dauer (realistische Nutzungsoptionen) ermöglicht wird.
- Auch für Neubebauungen ist mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung eine hinreichend genaue Festlegung der denkmalverträglichen Entwicklung zu gewährleisten. D.h. spätere Konflikte auf Grund von „großzügigen“ Festsetzungen des B-

Planes und „engen“ denkmalpflegerischen Maßgaben sollten vermieden werden. Ferner sind denkmalkompatible Nutzungsarten festzulegen.

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

#### *Ziele für den ersten Bauabschnitt*

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

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

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

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

### 3.1.5 Schalltechnische Untersuchung

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

Grundlagen für die durchgeführten Berechnungen bildeten

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

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

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

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. E 36A sind Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich (siehe Kapitel 3.3.3 Begründung einzelner Festsetzungen).

### 3.2 Umweltbericht

Siehe auch Teil B des Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung eines Wohngebietes im ersten Bauabschnitt geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 9,41 ha. Im Plangebiet werden Wohnbauflächen sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Zudem werden Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um die grünordnerischen und umweltschützenden Belange angemessen zu berücksichtigen. Weiterhin werden zusätzliche textliche Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Grünstrukturen und zur Begrünung des Plangebietes getroffen.

Für die Baugebiete werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. Grundflächen festgesetzt, was bedeutet, dass ca. 30% der Baugebietsflächen überbaut oder versiegelt werden dürfen. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zu Errichtung von Nebenanlagen werden möglichen Überschreitungen zugelassen.

Die verbleibenden Flächen mit einem Anteil von zwischen 20- 40 % werden mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrünt. Durch entsprechende Grünfestsetzungen wird dafür gesorgt, dass in den Wohngebieten eine Mindestbegrünung erfolgt. Durch das Anpflanzen von Bäumen soll in den Wohngebieten und auf den Verkehrsflächen das städtebauliche Erscheinungsbild aufgewertet und die Funktionen des Naturhaushalts gestärkt werden. Zusätzlich wird dadurch eine Rahmenbegrünung geschaffen, die das Baugebiet nach Außen hin abschirmt und in die Landschaft einbindet.

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

Durch die geplante Bebauung wird eine maximale Neuversiegelung von 2,24 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung von Boden kann nicht durch Entsiegelungen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Sie wird daher durch umfangreiche Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie auf Waldersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Mit der damit verbundenen Aufwertung von Bodenfunktionen wird der Ausgleich für das Schutzgutes Boden vollständig herbeigeführt. Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten, einigen Verkehrsflächen in Teilen sowie Pkw-Stellplätzen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den Baugrundstücken versickert werden. In Verbindung mit der Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten, einigen Verkehrsflächen und

Pkw-Stellplätzen wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers gemindert. Dadurch wird sichergestellt, dass der örtliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

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

Mit Umsetzung der Planung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotope) ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen in einem Umfang von rund 6,99 ha für Wohnbauflächen und für die Verkehrsflächen verbunden. Die Verluste bestehen weit überwiegend aus Gehölz- und Vorwaldbeständen sowie aus Ruderalfluren. Besonders geschützte und erhaltenswerte Kleinstrukturen wie ein Trockenrasenbereich geht vollständig verloren. Im Gebiet geht Wald im Umfang von 3,7 ha verloren. Die Vegetationsflächenverluste werden durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert. Hierzu tragen vor allem die Anpflanzungen von Gehölzen, Laubbäumen und Wald bei.

Die am Speisehaus der Nationen verloren gehenden Alleebäume (29 Bäume) werden in der Planstraße A.1 ersetzt.

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

Weiterhin wird zur Sicherung und Entwicklung der Vorkommen von Zauneidechsen eine Entwicklungsmaßnahme im Bereich der Döberitzer Heide im Umfang von 5 ha vorgesehen. Hier werden Gehölzflächen gerodet um Trockenrasen- und Heideflächen zu entwickeln in denen Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen geschaffen werden.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen. Das neue Ortsbild im geplanten Baubereich wird von Wohnbauflächen geprägt. Durch die Anlehnung an die denkmalpflegerisch wertvollen Baustrukturen, den Erhalt des Speisehauses der Nationen, die Sicherung des Heizhauses sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen ebenfalls in Anlehnung an gartendenkmalpflegerische Zielvorgaben können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Kultur- und Sachgüter vermieden werden. Durch Festsetzung von Geschossflächenzahlen bzw. der Oberkanten der geplanten Gebäude werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt, wodurch die Höhenwirkung der Gebäude dem Landschaftsraum angepasst wird. Durch die Festsetzung von Begrünungen mit Bäumen, Sträuchern und Grasfluren wird das Gebiet gegliedert und in das landschaftlich geprägte Umfeld eingebunden. Entlang der Planstraße A1 wird eine Allee aus Laubbäumen gepflanzt, die eine landschaftsgerechte Zufahrt zum Olympischen Dorf schafft.

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

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

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

### **3.3 Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.3.1 Wesentlicher Planinhalt, Gliederung des Plangebiets**

Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet, private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung fest.

Es gibt drei Allgemeine Wohngebiete:

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

Begründung:

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

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

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

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

### 3.3.2 Flächenbilanz

Fläche	in ha	in %
Allgemeines Wohngebiet	6,23	66
Private Grünflächen davon 10,7 ha SPE-Fläche	1,62	17
Straßenverkehrsfläche	0,78	8
Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung	0,78	8
<b>Gesamt</b>	<b>9,41</b>	<b>100,00</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans

### 3.3.3 Begründung der einzelner Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

*In der Planzeichnung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.*

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

*1 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind*

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.*

*Ausnahmsweise können*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke. zugelassen werden.*

*Nicht zulässig sind*

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)*

**Begründung:**

Das Olympische Dorf, Teilbereich A, soll entsprechend der Gemeindebeschlüsse auf der Grundlage des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes und des städtebaulichen Konzeptes als Wohngebiet entwickelt werden. Die Revitalisierung des Olympischen Dorfs als Wohnstandort ist mit dem Denkmalschutz vereinbar und dient der steigenden Wohnraumnachfrage in der Gemeinde und im Berliner Stadtumland.

Das Olympische Dorf soll ein Allgemeines Wohngebiet werden, in dem auch gebietsbezogene Versorgungsfunktionen u.a. angesiedelt werden können. Die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes ist nicht erwünscht. Tankstellen und Gartenbaubetriebe würden den Charakter des Gebietes und die hohen gestalterischen Anforderungen an Städtebau und Freiraum stören und werden deshalb generell ausgeschlossen. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes wird gewahrt.

**Maß der baulichen Nutzung****Grundfläche / Geschossflächen / Vollgeschosse**

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

*In WA 1 (Speisehaus, Heizhaus) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von GFZ 0,9 zulässig.*

*Für das Heizhaus wird zusätzlich die maximale Höhe mit einer Oberkante OK 61,0 m üNNH sowie einer Dachneigung von 30 – 40° festgesetzt.*

**Begründung:**

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

Ob das Heizhaus erhalten werden kann, ist derzeit noch nicht gesichert. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist an seiner Stelle die Errichtung eines neuen Gebäudes möglich. Das Heizhaus bildet einen aufsteigenden Übergang im Gelände vom Speisehaus zur angrenzenden Ringbebauung. Seine maximale bauliche Höhe wird durch die Festsetzung der Oberkante von 61,0 m üNNH begrenzt. Das Gebäude begrenzt die trapezförmige Grünfläche und nimmt mit die Dachneigung der Gebäude in WA 2 auf.

*In WA 2 mit den Teilbereichen WA 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 sind in der Planzeichnung je Baukörper eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Das oberste Geschoss ist mit einer Dachneigung von 30 – 40° auszubilden.*

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der Grundflächen (GR), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachausbildung. Mit der Festsetzung einer GR wird das Maß der baulichen Nutzung nicht grundstücksbezogen festgesetzt sondern ermöglicht, dass etwa gleich große Baukörper unabhängig von der Grundstücksgröße entstehen können. Grundlage bildet das städtebauliche Konzept. Da auch Reihenhäuser entstehen sollen wird bei einer eventuellen Realteilung eine planungsrechtliche Sicherheit hinsichtlich des Nutzungsmaßes für die einzelnen Reihenhäuser geschaffen. Die durchschnittliche GFZ für das gesamte WA 2 beträgt 0,8.

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

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

*In WA 3 mit den Teilbereichen WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 wird in der Planzeichnung eine maximal zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,3 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von GFZ 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt mit Ausnahme WA 3.4 mindestens drei und höchstens vier Geschosse. In WA 3.4 ist die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt.*

Die zeichnerische Festsetzung wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt:

*2 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3. ist das vierte Vollgeschoss nur zulässig, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. Straßenseitig muss der Rücksprung im Staffelgeschoss mindestens 1,50 m betragen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 18 BauNVO)*

*3 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.4 darf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Normalgeschosses nicht überschreitet. Straßenseitig muss der Rücksprung im Staffelgeschoss mindestens 1,50 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 18 BauNVO)*

Begründung:

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

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

In WA 3.4 soll die Option zu Errichtung einer Kindertagesstätte offen gehalten werden. Deshalb wird hier auf eine Festsetzung eines Mindest- und eines Höchstmaßes verzichtet. Städtebaulich ist dies in dieser Randlage vertretbar.

*4 - In den Allgemeinen Wohngebieten darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Plätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden.*

- *In WA 1 bis zu GRZ 0,8*
  - *In WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4. bis zu GRZ 0,6*
  - *In WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 bis zu GRZ 0,6*
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

Begründung

In den Allgemeinen Wohngebieten können die festgesetzten Grundflächenzahlen durch Stellplätze, Zufahrten, Plätze und Nebenanlagen um die genannten Maßzahlen überschritten werden. Die im Plangebiet anzuwendende Stellplatzsatzung der Gemeinde verlangt bis 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche je ein Stellplatz und ab 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche je zwei Stellplätze. Um den gewünschten Städtebau realisieren zu können und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie andere Anlagen wie Gehwege, Terrassen, Treppen, Müllauffstellflächen, Fahrradstellplätze, die der Funk-

tionalität der Wohngebiete dienen, einrichten zu können, ist die Überschreitung erforderlich.

WA 1 ist auf Grund der vorhandenen Bebauung bereits stark versiegelt. Für die innere Erschließung und Nutzbarmachung des Grundstücks für die zukünftigen Nutzungen ist weiterhin eine entsprechende Überbauung mit den genannten Anlagen bis 0,8 erforderlich.

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

*5 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Garagengeschosse nicht anzurechnen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)*

#### Begründung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und Geschossigkeit sollen Garagengeschosse unberücksichtigt bleiben. Dies soll insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen ermöglichen, so dass diese in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Hiermit soll ein Anreiz geschaffen werden, den ruhenden Verkehr in Gebäuden unterzubringen. Dadurch kann eine optische Aufwertung der Freiflächen und eine Reduzierung von versiegelten Flächen erreicht werden.

#### **Höhen**

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

#### Festsetzungen für WA 2

*Zeichnerisch wird in WA 2 die Gebäudehöhe auf eine maximale Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt und begrenzt in Verbindung mit der Festsetzung von Walmdächern mit einer Dachneigung von 30 – 40° das Maß der Nutzung. Die Traufhöhe wird durch die folgende textliche Festsetzung näher bestimmt.*

*6 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 gilt die festgesetzte Traufhöhe gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Dieser ist über den gesamten Baukörper durchgehend mit gleicher Oberkantenhöhe zu errichten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)*

#### Begründung:

Die festgesetzte maximale Traufhöhe begrenzt in Verbindung mit der Festsetzung der Dachneigung die Höhen der baulichen Anlagen in WA 2. Die Traufhöhe von 6,50 ermöglicht die Errichtung moderner Wohnungen mit 2,70 m Geschosshöhe sowie ein Dach mit Drempe. Die zulässige Traufhöhe wird von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen. Dieser ist durchgehend für das ganze Gebäude zu errichten.

Mit der Festlegung entsteht ein einheitliches und zugleich der jeweiligen Topografie des Grundstücks angepasstes städtebauliches Gesamtbild. Somit wird der Charakter der ursprünglichen Bebauung wiederbelebt und erlebbar gemacht und es wird sichergestellt, dass eine Neubebauung sich stark an das historische Original anlehnt jedoch auch Neuinterpretationen zulässig sind.

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

Das WA 2 ist für das Gesamtensemble Olympisches Dorf von herausragender Bedeutung mit den Festsetzungen von Dachformen, Hausformen und Höhen.

#### Festsetzungen für WA 3

*In WA3 sind Gebäude mit mindestens drei höchstens vier Vollgeschossen und eine maximale Oberkante der Gebäude von 14,0 m zeichnerisch festgesetzt.*

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

*7 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist die maximale Höhe der Gebäude jeweils auf die Straßenhöhe im Straßenscheitel vor der Mitte des geplanten Gebäudes zu beziehen. Ausnahmsweise kann die maximale Höhe überschritten werden für die Unterbringung von Anlagen für regenerative Energien auf den Dachflächen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 BauNVO)*

#### Begründung:

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

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

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

### **Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung von Gebäuden**

#### **Bauweise**

*In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.*

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 eine offene Bauweise).*

Ergänzt wird die zeichnerische Festlegung durch eine textliche Festsetzung:

*8 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 22 BauNVO)*

#### **Begründung:**

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

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

## Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

*9 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B am Heizhaus durch Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)*

### Begründung:

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

Das Heizhaus stellt den Übergang zu den höher gelegenen Wohngebieten WA 2.3 und 2.4 dar. Hier ergibt sich die Baugrenze aus der Außenhülle des Gebäudes mit 2,0 m Abstand. Der Erhalt des Heizhauses ist nicht abschließend geklärt. Mit der erweiterten Baukörperfestsetzung und der Höhen- sowie Dachform-Festsetzung (siehe Planzeichnung) wird gesichert, dass auch bei einem neuen Baukörper die historische Kubatur und somit das Gesamtensemble wieder hergestellt werden.

Der Baukörper des Heizhauses verbindet zwei Höhenlagen des Baugebiets. Im Übergang der höhergelegenen Ebene angrenzend an WA 2 sollen Terrassen ermöglicht werden.

*10 – Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen am Speisehaus durch hervortretende Bauteile zulässig.*

### Begründung:

Das Speisehaus ist mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung (Abstand 0,50 m zur äußeren Gebäudekante) in der Planzeichnung gesichert. Planerische Zielstellung ist der Erhalt und die Reaktivierung des Speisehauses. Darüber hinaus sind auch die zugehörigen Anlagen wie z.B. Treppen und Mäuerchen, die zum bauzeitlichen Gesamtensemble des Speisehauses gehören, bzw. ggf. Balkone, Balkone und Austritte im EG wenn sie mit dem Denkmalschutz vereinbar sind zulässig. Damit wird die bauliche Rekonstruktion des Speisehauses mit allen seinen Bestandteilen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes gesichert.

WA 2

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

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

*11 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 ist eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Balkone, Terrassen und Eingangstrepfen um bis zu 1,5 m zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)*

*12 - Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sind in ihrer Grundrissform als rechteckiger Baukörper zu errichten. Die Schmalseiten der Gebäude in den Baufeldern Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20 dürfen max. 13,0 m breit sein, die Schmalseiten der übrigen Gebäude dürfen max. 12,0 m breit sein.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Begründung:

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

Die Größe der Baukörper orientiert sich an den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäuden als Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser. Größere Baukörper für die Mehrfamilienhäuser werden im städtebaulichen Konzept jeweils am äußeren Rand der Wohnbaufläche geplant, da die barrierefreie Erschließung des Geschosswohnungsbaus auf Grund der bewegten Topografie dort besser umzusetzen ist.

	Reihenhäuser (Nr.)	Mehrfamilienhäuser (Nr.)
WA 2.1, 2.2	16,0 m x 37,5 m (2 -6)	17,0 m x 37,5 m (1, 12)
WA 2.3, 2.4	16,0 m x 31,9 m (8,11)	17,0 m x 31,9 m (13, 20)

Als erweiterte Baukörper besteht ein Flexibilität von 2,0 m je Längsseite, was die Position des Gebäudes betrifft. Der Abstand und die Position zur Planstraße B.1 sind mit der Baulinie von 8,25 m fixiert. Der Abstand der Baukörperfestsetzungen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (Grünfläche im Westen und WA 1 im Osten) beträgt zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen 3,0 m.

In WA 2 können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Überschreitung ermöglicht eine Flexibilität bei der Ausnutzung der Baugrenzen, zum Beispiel durch Balkone, Terrassen und Eingangstreppen. Das angestrebte städtebauliche Gesamtbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

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

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

	Maße
Baukörper Nr. 7 an Durchwegung G 3 wg. Einhaltung Abstandsflächen und Baumerhalt schmaler	37,5 m x 13 m
Baukörper Nr. 9 an Durchwegung zum Wasserwerk wg. Einhaltung Abstandsflächen und Topografie kürzer	23,6 m x 16 m
Baukörper Nr. 10 an Durchwegung zum Wasserwerk wg. Einhaltung Abstandsflächen und Topografie kürzer	35,6 m x 16 m

Die Festsetzung der erweiterten Baukörper eröffnet einen gewissen Spielraum für die genaue Verortung innerhalb des Baufensters. Mit der Festsetzung der Grundrissform sowie der max. Länge der Schmalseite der Gebäude werden jedoch die überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Gebäudekörper aufgrund der Anlehnung an die historischen Vorbilder weiter präzisiert. Bei den äußeren Baukörpern, den Standorten für die Mehrfamilienhäuser, ist die maximal zulässige Breite der Schmalseite auf 13,0 m festgesetzt (Gebäude Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20). Hier sollen barrierefreie Grundrisse ermöglicht werden.

### WA 3

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

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

*13 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3. ist ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baulinien im zweiten und dritten Vollgeschoss für Balkone und Erker bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 4,0 m nicht überschreiten und*

*ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet. Ein Zurücktreten der Gebäudehülle gegenüber der Baulinien zur Schaffung vom z.B. Freisitzen und Loggien ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig, sofern die Breite der einzelnen Rücksprünge jeweils 4,0 m nicht überschreiten und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verb. mit § 23 Abs. 2 BauNVO)*

#### Begründung:

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

Die Baufenster in WA 3.1 sind je 20,0 m x 20,0 m groß. Die Größe leitet sich aus den Grundrissen der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Stadtvillen von 16,0 m x 16,0 m ab und bieten vor allem zur hinteren Grundstücksgrenze Flexibilität und Freiräume. Der Abstand der vorderen Baukörper/ Baulinien zur öffentlichen Straße beträgt 6,0 m.

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

Die beiden Baukörper des WA 3.3 bilden den Endpunkt der Sichtachse von der Straße „Zum Olympischen Dorf“ und ermöglichen die Weiterführung einer engen Sichtachse auf zukünftige weitere Bauabschnitte. Eine einheitliche Stellung der Gebäude zur Straße und die Sichtachse werden über die Baulinien gesichert. Die Baukörper sind 20,0 m x 20,0 m groß.

Der Baukörper in WA 3.4 hat die Größe von 21,6 m zu 28,6 m. Zur Planstraße B.7 greift der Baukörper die Achse der Baukörper aus WA 3.3 auf, der Abstand zur Planstraße B.6 beträgt 6 m und zur östlichen Baugebietsgrenze 8 m. Die südliche Grenze des Baukörpers basiert auf der rückwärtigen Grenze des Baufens- ters in WA 3.2.

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

Das angestrebte städtebauliche Gesamtbild wird durch die Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen unterstützt.

### **Nebenanlagen und Stellplätze**

*14 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3 und WA 2.4 sind folgende Nebenanlagen zulässig: Terrassen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Müllplätze, Fahrradabstellplätze, Wege, Treppen und Rampen. Geräteschuppen sind ausnahmsweise zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)*

#### **Begründung:**

WA 2 stellt städtebaulich einen besonderen Bereich dar. Die Nebenanlagen sollen sich auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränken, um dem Garten- und Denkmal gerecht zu werden und den landschaftsgebundenen Charakter der Siedlung erleben zu können. Dennoch sollen Bedarfe, die heutige Wohnsiedlungen haben, berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere Geräteschuppen, die ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie im Sinne des dem Gebiet zugrunde liegenden gartenarchitektonischen Konzeptes so angeordnet werden, dass die Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen möglichst unzerschnitten bleiben. Entsprechend sind Geräteschuppen nur unter Einhaltung folgender Kriterien zulässig:

- Geräteschuppen sind einer Hauptnutzung und damit einem entsprechend Baufenster zuzuordnen. Je zugeordnetem Baufenster ist Gestalt und Form der Geräteschuppen einheitlich auszubilden. Die Grundfläche der Geräteschuppen darf je zugeordneter Hauptnutzung und damit je entsprechendem Baufenster 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind weiterhin an den äußeren nördlichen oder südlichen Grenzen der Nutzungsparzelle zu positionieren und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Werden weitere Vorgaben zur Ausgestaltung der Geräteschuppen in einer Gestaltungsfibel getroffen, so sind diese bei der Beurteilung der Zulässigkeit mit zu berücksichtigen.

Da nicht alle eventuellen Erfordernisse bedacht werden können, werden mit der Festsetzung, dass sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, weitere Spielräume eingeräumt. Auch für diese Nebenanlagen gilt, dass sie untergeordnet sein müssen und im Sinne des gartenarchitektonischen Konzeptes so angeordnet werden, dass die Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen möglichst unzerschnitten bleiben.

*In der Planzeichnung werden Flächen für Stellplätze abgegrenzt. Diese liegen entlang der Planstraße B.1 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie als eine selbstständige private Stellplatzanlage WA St am Südrand von WA2.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

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

*15 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze zulässig. Behindertenstellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

#### Begründung

Mit der Festsetzung werden die Bereiche für Stellplätze in WA 2 festgesetzt. Diese sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf festgesetzten Stellplatzbereichen an der Planstraße B.1 und an der Planstraße B.2, zwischen WA 1 und den Gebäuden mit den Nummern 13 und 20 sowie der südlich angrenzenden Stellplatzanlage WA St, die über eine Verkehrsfläche erschlossen wird, zulässig. Möglich ist jedoch auch die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Stellplätzen innerhalb der Baufenster. Die Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb eines Baufensters würde anstelle eines Baukörpers erfolgen. Die Bereiche zwischen den Baukörpern sowie zur jeweils rückwärtigen Baugebietsgrenze sollen in besonderer städtebaulicher und landschaftlicher Qualität entwickelt werden. Ausnahme bilden Stellplätze für behinderte Personen, diese sollen im Sinne der Barrierefreiheit ausnahmsweise möglich sein.

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

*16 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind oberirdische Stellplätze zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baulinien unzulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

#### Begründung:

Oberirdische Stellplätze sind in WA3.1, WA 3.2 und WA 3.4 zwischen den straßenseitigen Baulinien sowie den den straßenseitigen Grundstücksgrenzen unzulässig. Die Baugebiete des WA 3 haben für die zukünftige Entwicklung des gesamten Olympischen Dorfes eine große städtebauliche Bedeutung, da sie an der Haupteinfahrt und somit dem Eingang des Olympischen Dorfes liegen. Stellplätze vor den direkt auf den Grundstücken liegenden Bereichen würden den städtebaulichen Gesamteindruck stören. Weiterhin sind hier in diversen Bereichen straßenbegleitende Parkplätze vorgesehen.

*17 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports nicht zulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verb. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)*

#### Begründung

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2 und 3) sind Garagen und Carports nicht zulässig. Einzel angelegte Überdachungen von Stellplätzen stehen dem einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck des Olympischen Dorfs entgegen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Stellplätze gemäß der gemeindlichen Satzung sind Tiefgaragen zulässig. Diese sind vollständig unterirdisch anzulegen.

Außerdem sind in WA St Flächen für Stellplätze gesichert, die entweder ebenerdig oder als Tiefgarage oder auch als Parkpalette errichtet werden können.

#### Verkehrsflächen

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

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

#### Begründung

Die Straße Zum Olympischen Dorf ist eine Bestandstraße von 14,0 m, die im westlich geplanten Kreisverkehr an das Plangebiet Heidesiedlung angrenzt. Die Verkehrsfläche wird über eine Breite von 17,5 m festgesetzt, um den erforderlichen Querschnitt aus dem Plangebiet Olympisches Dorf sowie der bestehenden und geplanten Gebiete nördlich und südlich der Straße aufzunehmen und zu sichern. Dazu werden die Festsetzungen des nördlich angrenzenden B-Plan Radelandberg Nord (Grünfläche) geringfügig (Breite ca. 3,5 m) überplant. Die Straße Zum Olympischen Dorf weitet sich innerhalb des Eingangsbereichs des Olympischen Dorfs auf 20 m im Querschnitt auf und wird ab dort als Planstraße A.1 bezeichnet. Der Querschnitt der Planstraße A.1 variiert im weiteren Verlauf zwischen 11,5 m und 15,6 m, je nach Ausstattung mit Längsparkerstellplätzen. Das Ende der Planstraße A.1 ist als Wendehammer mit den erforderlichen Maßen für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgebildet. Bei der Planung der weiteren Bauabschnitte wird der Kreuzungsbereich gegebenenfalls überplant, da dann eine durchgehenden Erschließung vorgesehen und der Wendehammer obsolet ist.

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

### Begründung

Die Planstraßen dienen der inneren Erschließung der Wohnbaugebiete. Der Querschnitt der Planstraßen ist jeweils so dimensioniert, dass eine funktionierende Erschließung der jeweils angrenzenden Wohnbaugebiete gesichert ist. Die Straßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. (siehe Kap. 1.1.5 Verkehr).

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

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

### Begründung:

Die Flächen dienen der Kennzeichnung von Besucherstellplätzen für den ruhenden motorisierten Verkehr. Die Stellplätze werden über die Planstraße A.1 erschlossen. Diese Stellplätze sind zentral angeordnet und für Besucher gut zu erreichen.

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

### Begründung:

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

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

### **Grünflächen und ihre Zugänglichkeit (Gehrechte)**

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

*In der Planzeichnung werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz festgesetzt und mit einem Gehrecht belegt. (*

*18 - Innerhalb der privaten Grünflächen G1 und G2 ist ein Fußweg mit einer Breite bis 2,5 m zulässig. Die durch den Fußweg in Anspruch genommenen Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

*In der Planzeichnung ist sowohl im WA 2.1 als auch die Grünfläche G1 querend die Fläche G 3 gekennzeichnet, die mit einem Gehrecht zu belasten ist.*

Diese zeichnerische Festsetzung wird durch folgende textliche Festsetzungen näher bestimmt:

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

#### Begründung:

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

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

In den Grünflächen G1 und G2 ein Fußweg mit einer Breite von bis 2,5 m zulässig. Die durch den Fußweg in Anspruch genommenen Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage und Gestaltung des Weges muss in der weiteren Planung näher bestimmt werden. Hier muss der Baumbestand berücksichtigt werden. Die Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht liegt bei dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer. Die Flächen außerhalb des anzulegenden Weges sind nicht zur Nutzung durch die Allgemeinheit bestimmt.

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

Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht liegt bei dem Vorhabenträger bzw. Eigentümer.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

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

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

*20 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3. und WA 2.4 sowie WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)*

*21 - Die Fläche WA St sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, ausgenommen Planstraße B.3, sind in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)*

#### **Begründung:**

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

*22 - Auf der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Waldbaumbestand zu erhalten und zu qualifizieren.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### **Begründung:**

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

23 - Auf der mit SPE 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Waldsaum mit Gehölz- und Strauchpflanzungen sowie vorgelagerten Wiesenflächen zu entwickeln. Hierzu ist je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Zudem sind je 100 m<sup>2</sup> 40 Sträucher der Gehölzliste „Sträucher Denkmalschutz“ in der Sortierung 80/100, 2x verpflanzt zu pflanzen. Mindestens 10 % der Fläche sind als Wiesenfläche zu belassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

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

24 - In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, 3.2 und 3.4 sowie außerhalb des Denkmalschutzbereiches in WA 3.3, sowie in WA St und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P“ ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität StU 16-18 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. In WA St und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „P“ können alternativ Hecken aus standorttypischen einheimischen Gehölzen der Gehölzliste „Sträucher“ gepflanzt werden. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

25 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 sind die festgesetzten Flachdächer extensiv zu begrünen. Die Fläche der Dachbegrünung muss mind. 50 % betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

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

26 - Entlang der Straße Zum Olympischen Dorf und der Planstraße A.1 bis zu einer Linie zwischen den Punkten X und Y ist innerhalb des öffentlichen Straßenlandes eine Allee aus mindestens 40 Laubbäumen der Mindestqualität STU 20-25 cm der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt mindesten 2,50 m x 2,50 m. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen einer Rei-

*he darf 15 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Pflanzen im Bereich der Straßeneinmündungen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung:

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

*27 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 sowie WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 sind je 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Mindestqualität StU 16-18 cm zu pflanzen. Dabei sind im WA 2.1, 2.2., 2.3 und 2.4 sowie in WA 3.3. innerhalb des Denkmalschutzbereichs Bäume der Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“ zu pflanzen, im WA 3.1, 3.2 und 3.4 sowie in WA 3.3. außerhalb des Denkmalschutzbereichs sind Bäume der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung:

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

*28 - Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher oder unmittelbar benachbarter Stelle ein gleichartiger Ersatz eines Baumes mit der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Begründung:

Vor allem zur Sicherung der denkmalpflegerischen Strukturen, zur positiven Ortsbildgestaltung sowie zur Vermeidung von Lebensraum- und Baumverlusten erfolgen zeichnerische Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen.

**Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

*29 - Zum Schutz vor Lärm müssen an den in der Nebenzeichnung „Schallschutz“ orange gekennzeichneten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 sowie WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausg. Nov. 1989) von mindestens  $R'_{w,res} = 35$  dB aufweisen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*30 – Zum Schutz vor Lärm muss in den in der Nebenzeichnung „Schallschutz“ gekennzeichneten Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zu den in der Nebenzeichnung „Schallschutz“ grün gekennzeichneten Fassaden orientiert sein. Alternativ sind die Fenster an den orange gekennzeichneten Fassaden mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*31 - Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als bei der Ermittlung der Anforderungen im Bebauungsplanverfahren angenommen wurde.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Begründung:

Das Schallschutzgutachten hat die zu erwartenden Lärmpegelbereiche für die Baukörper auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts ermittelt. An fast allen Fassaden der Baukörper in WA 3 sowie an einem Baukörper in WA 2 wird der Lärmpegelbereich III erwartet. An allen übrigen Fassaden ist der Außenlärmpegel geringer. Um den Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden, sollen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden (in Nebenzeichnung „Schallschutz“ orange markiert) ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w,res} = 35$  dB aufweisen. Eine Schalldämmung der Außenwände für schutzbedürftige Räume entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen gewährleistet dabei zunächst "nur", dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend geringer Innenpegel im angrenzenden Raum eingehalten wird.

Daher sind darüber hinaus Möglichkeiten für eine ausreichende Frischluftzufuhr zu schaffen, ohne dass sich dadurch die Schalldämmung verschlechtert und die Anforderungen an den Schallschutz der entsprechenden Räume nicht mehr eingehalten werden. Dies sichert die Festsetzung der Grundrissregelung bzw. alternativ eine Lüftungseinrichtung: Zum Schutz vor Lärm müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen mit jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes (grün gekennzeichnete Fassaden in der Nebenzeichnung „Schallschutz“) ausgerichtet sein. Mit einer lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung wird für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung die Möglichkeit ausreichender Frischluftzufuhr über Fenster in einer "leisen" Fassade gewährleistet. Sollte diese Grundrissausrichtung nicht möglich sein, müssen die Fenster an den orange gekennzeichneten Fassaden mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Die ausnahmsweise Minderung der Bauschalldämmmaße ermöglicht eine Flexibilität in der Bauausführung, falls im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als in den Annahmen des Schallschutzgutachtens prognostiziert.

### **Gestaltungsfestsetzungen**

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

#### **Dachformen**

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

#### **Begründung**

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

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

#### **Einfriedungen**

*32 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 ist eine Einfriedung der Baugrundstücke nur mit einem einfachen Zaun wie z.B. einem Maschendrahtzaun (auch kunststoffummantelt) von maximal 1,0 m Höhe zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist die Kombination mit einer Hecke, die auf der straßenzugewandten Seite gepflanzt werden muss zulässig.*

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung wird die optische Durchlässigkeit der Freiräume zwischen den Häusergruppen gesichert. Die Freistellung von Sichtverbindungen und Sichtachsen ist eine Maßnahme zur Reaktivierung und Neuinterpretation des denkmalgeschützten Gesamtbereichs. Die Höhe der Zäune lässt eine Abgrenzung zwischen den einzelnen Parzellen zu, stellt jedoch keine optische Trennung dar. Der Bereich zwischen Haus und Straße ist gartendenkmalpflegerisch von untergeordneter Bedeutung, daher sind hier auch Heckenpflanzungen auf der Straßenzugewandten Seite zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften**

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

#### Begründung

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

#### Sonstige Festsetzungen

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

#### Begründung:

An die westlich Grenze des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan-Plan E 12 „Radelandberg Nord“ in der Fassung vom Mai 2011, 1. Änderung. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant..

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

#### Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

#### **Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege**

In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Denkmals „Olympisches Dorf von 1936“ (ID: 09150042) umfasst.

Auf die Bestimmungen des Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

### **Trinkwasserschutz**

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

### **Hinweise**

#### **Besonderer Artenschutz:**

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als CEF-Maßnahmen erforderlich: Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder der Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, zum Schutz von Brutplätzen nachgewiesener geschützter Vogelarten sowie zur Vermeidung einer Zerstörung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind Baumfällungen sowie Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

Höhlenbäume sind vor Fällung im Winterhalbjahr durch einen anerkannten Artenschutzsachverständigen auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen.

Bei Fällung von Höhlenbäumen sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung je weggefallenem Brutplatz 2 Höhlenbrüterkästen an einem Baum mit östlicher Ausrichtung anzubringen. Bei Verlust von Gebäudeniststätten sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung je verloren gehendem Nistplatz 2 Gebäudebrüterkästen an verbleibenden Gebäuden anzubringen. Die Nisthilfen sind vor der Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### **Gesetzlich geschütztes Biotop**

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Trockenrasenbestand in einem Umfang von 300 m<sup>2</sup>. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung

von geschützten Biotopen (hier Trockenrasengesellschaften) führen, verboten. Eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG oder Befreiung gem. § 67 BNatSchG kann auf Antrag erteilt werden.

#### **Altlasten/ Bodenbelastungen**

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

#### **Kampfmittelverdacht**

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

#### **Alleenschutz**

Die östlich des Speisehauses der Nationen vorhandene lückige Allee aus Ahornbäumen wird als geschützte Allee nach § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG eingestuft. Allees dürfen gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### **Wald gem. LWaldG**

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

#### **Normen**

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

#### **Pflanzliste**

**Gehölzliste „Bäume“, Baumarten:**

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

**Gehölzliste „Bäume Denkmalschutz“, Baumarten:**

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

**Gehölzliste, „Sträucher“:**

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hartriegel (*Cornus mas*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

**Gehölzliste, „Sträucher Denkmalschutz“:**

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hartriegel (*Cornus mas*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Cytisus scoparius
- Juniperus communis
- Juniperus flach in Sorten
- Pinus mugo
- Pinus nigra
- Pinus sylvestris

### **3.3.4 Waldumwandlung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 36A „Olympisches Dorf werden bewaldete Flächen von insgesamt 3,7 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Es handelt sich überwiegend um Vorwälder frischer Standorte sowie um Robinienvorwälder. Mit Schreiben vom 11.08.2016 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg (Revier Brieselang) mit, dass eine Waldumwandlung möglich ist. Im Hinblick auf die erforderliche forstrechtliche Kompensation wurde der Kompensationsfaktor für die umzuwandelnde Waldfläche durch eine Erstaufforstung im Verhältnis von 1: 1 festgelegt.

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

Zur Erstaufforstung stehen Flächen zur Verfügung, die durch die Flächenagentur Brandenburg GmbH bereitgestellt werden. Die Flächenbereitstellung durch die Flächenagentur wird vertraglich geregelt. Die Flächenagentur betreut die Umwandlung bis zur Abnahme als Waldfläche.

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

### **3.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

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

### **Boden**

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich mit einer Neuversiegelung von 22.388 m<sup>2</sup> ein erheblicher Verlust von Bodenfunktionen.

Dieser ist durch Vermeidung von Bodenversiegelungen zu mindern sowie durch Entsiegelungsmaßnahmen oder alternativ durch die Anpflanzung von Gehölzen zu kompensieren. Flächen zur Entsiegelung stehen nicht zur Verfügung.

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

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

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

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

Der Ersatz für Eingriffe in den Baumbestand wird abschließend durch die Gemeinde festgelegt. Nach derzeitiger Einschätzung gehen im Plangebiet 76 Bäume verloren, die der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wustermark unterliegen. Für die Waldflächen im Sinne des LWaldG erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlung.

Der Ausgleich für den Verlust der Biotope erfolgt durch weitere Pflanzmaßnahmen im Plangebiet, wie die Pflanzung einer Hecke und Anlage eines Waldsaums in der SPE-2 Fläche, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Flächen sowie in den Verkehrsflächen sowie die Anlage von Grünflächen und Dachbegrünungen. Außerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ersatz von Waldbiotopen durch die Erstaufforstung von Wald im Umfang von 3,7 ha.

Die verlorengelassene Allee wird in der Planstraße A durch eine Alleepflanzung ersetzt.

Für den nach § 30 BNatSchG geschützten Trockenrasen erfolgt eine Wiederherstellung außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Ersatzfläche für Zauneidechsen in der Döberitzer Heide. Ein Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen für den Verlust des Trockenrasens wird im Rahmen des B-Planverfahrens gestellt.

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

### **Artenschutzrechtliche Belange**

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

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

Die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

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

Mit den Hinweisen zu Bauzeitenregelungen können die Tötungs- und Störungsverbote für Vögel und Fledermäuse vermieden werden. Mit Ersatz von Niststätten für Höhlenbrüter und soweit möglich Fledermäuse erfolgt eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang. Verlorengelungende Reviere bzw. Teilreviere für Freibrüter und Bodenbrüter werden im gesamten Olympischen Dorf sowie durch die Erstaufforstung von Waldflächen mit Anlage von Waldrändern außerhalb des Olympischen Dorfes kompensiert. Für die Zauneidechsen wird ein Ersatzlebensraum in der Döberitzer Heide in einem Umfang von 5 ha neu geschaffen, der Platz für 500 Zauneidechsen bieten wird. Hierfür wird ein Antrag auf Genehmigung des Abfangens und Umsetzung der Tiere nach Herrichtung des Ersatzlebensraumes gestellt.

Pflanzenarten, die dem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, kommen im Plangebiet nicht vor.

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

### **3.5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Gemeinde**

#### **3.5.1 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen kaum freie Kapazitäten in den gemeindlichen Einrichtungen. Entsprechend ist es wichtig, für neue Bedarfe auch entsprechende neue Kapazitäten zu schaffen. Derzeit laufen die konkreten Planungsschritte zur Erweiterung des Grundschulstandortes. Hierin inbegriffen ist auch ein Hortgebäude, in das zukünftig alle Hortangebote der Gemeinde untergebracht werden sollen. Derzeit ist ein Teil des Hortangebotes in den Räumlichkeiten der KITA Spatzennest untergebracht. Durch den Umzug des Hortes in den Neubau wird daher Raum für ca. 80 zusätzliche KITA-Plätze geschaffen. Die zusätzlichen KITA-Plätze stehen voraussichtlich Ende 2018 zur Verfügung und könnten die erste Nachfragewelle abfangen. Es ist jedoch noch zu prüfen, ob mittelfristig weitere Kapazitäten geschaffen werden müssen. Hierzu ist es erforderlich die Gesamtentwicklung in der Gemeinde (auch im Bestand) eingehend zu

untersuchen und den konkreten Bedarf zeitlich aufgliedert zu benennen. Sollte mittelfristig Bedarf für eine bauliche Schaffung von KITA-Plätzen bestehen, bestünde im Baugebiet WA 3.4 in vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich aber auch von der Eigenart des Grundstückes die Möglichkeit, einen weiteren KITA-Standort zu errichten. Favorisiert ist jedoch die Einrichtung einer KITA in der ehemaligen Kommandantur im Rahmen des zweiten Bauabschnittes der Entwicklung des Olympischen Dorfs. Es ist bereits ohne tiefergehende Kalkulationen absehbar, dass mindestens bei Realisierung des 2. Bauabschnittes im Olympischen Dorf eine Erweiterung des KITA-Angebotes erfolgen muss.

Ende 2018 soll auch der Schulerweiterungsbau für die Grundschule in Wustermark in Nutzung genommen werden. Hierdurch wird zusätzlicher Lehrraum bereitgestellt werden, so dass für den zu erwartenden Nachfrageanstieg, der durch die vorliegende Planung begründet wird, ausreichend Kapazitäten zur Verfügung stehen sollten. Bei der Realisierung weiterer Bauabschnitte ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten weiter ausreichend sind, oder ob es weiteren baulichen Handlungsbedarf gibt.

### **3.5.2 Sicherung der Bauleitplanung / Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag / Gestaltungsfibel**

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

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

## **4. Verfahren**

### **4.1 Aufstellungsbeschluss E 36**

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

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

### **4.2 Scoping Termin**

Am 03.08.2016 ist ein der Beteiligung vorgelagerter gemeinsamer Scoping-Termin mit den betroffenen Fachämtern durchgeführt worden, um die Art und den Umfang der Umweltprüfung zu bestimmen. Darüber hinaus wurden verschiedene Hinweise und Anregungen durch die zuständigen Behörden gegeben.

Zum Schutzgut Boden gab es Hinweise zu den Themen Altlasten und Versiegelung. Darüber hinaus wurden besondere Anforderungen an das Schutzgut Wasser, den Biotop- und Artenschutz, Wald, das Schutzgut Mensch, sowie den Denkmalschutz formuliert. Diese wurden im weiteren Verfahren bearbeitet.

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

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

Während der Auslegung sind keine Stellungnahmen durch Bürgerinnen und Bürger vorgetragen worden.

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

Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung über die von ihnen vertretenen Belange aufgefordert. Ausdrücklich bezieht sich die Aufforderung auch auf Aussagen zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Die Beteiligung wurde für das gesamte Olympische Dorf auf der Grundlage des IQEK durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 43 Behörden und Träger öffentlicher Belange ange-

schrieben und beteiligt worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 21 Stellungnahmen eingegangen.

#### **4.5 Beschluss städtebauliches Konzept**

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

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

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

## 5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19.05.2016 (GVBl. I 2016 Nr. 14).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06]) S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.