



Gemeinde Wustermark  
Ortsteil Elstal

---

## **Begründung**

gem. § 2a BauGB

### **TEIL A**

2. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
(FNP)

Teilgebiet A

- 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 zur 2. FNP-Änderung Teilgebiet A liegt in einem separaten Dokument (Teil B) vor.

Aufgestellt im Auftrag:  
Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

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



## INHALTSVERZEICHNIS (Teil A)

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	5
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	5
1.2	Erläuterung zum Verfahren .....	6
1.3	Plangebiet und Umgebung .....	6
2.	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	7
2.1	Ausgangssituation zum Olympischen Dorf .....	7
2.1.1	Lage im Raum .....	7
2.1.2	Siedlungsstruktur .....	8
2.1.3	Landschaftsstruktur – landschaftliche Umgebung .....	10
2.1.4	Denkmalschutz .....	10
	Ensemble, Baudenkmale .....	10
	Gartendenkmal .....	10
	Bodendenkmal .....	10
2.1.5	Bevölkerung und Wohnen (Struktur, Alter, Prognose, Wohnungen) .....	11
2.1.6	Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur .....	12
2.1.7	Daseinsvorsorge .....	12
	Öffentliche Verwaltung, Kultur, Bildung und Soziales .....	12
	Einkaufen und Gesundheit .....	12
	Sport und Freizeit .....	13
2.1.8	Verkehr / Ver- und Entsorgung .....	13
2.1.9	Trinkwasserschutz / Trinkwasserbrunnen .....	14
2.2	Übergeordnete Planung .....	14
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	14
2.2.2	Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) .....	15
2.2.3	Regionalplan Havelland-Fläming 2020 .....	15
2.2.4	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung) .....	16
2.3	Planungen in der Gemeinde Wustermark .....	17
2.3.1	Wichtige Planungsziele / Planungen für die Gemeinde .....	17
	Gemeindeentwicklungskonzept .....	17
2.3.2	Wichtige Planungsziele / Planungen für den Ortsteil Elstal .....	17
2.3.3	Städtebauliches Konzept Gesamtgebiet Olympisches Dorf .....	18
	Städtebauliches Konzept von November 2016 .....	18
2.4	Fachplanungen / Besondere Umweltbelange .....	20
2.4.1	Trinkwasserschutz / FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Verlagerung der Brunnen .....	20
2.4.2	Altlasten .....	20
2.4.3	Immissionsschutz .....	21
2.5	Umweltbericht (siehe auch Teil B zur Begründung) .....	21
2.6	Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) .....	22
2.6.1	Wesentliche Änderungen des FNP, Teilgebiet A .....	22
2.6.2	Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) .....	23
2.6.3	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) .....	24

2.6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB) .....	24
3.	VERFAHREN.....	26
3.1	Änderungsbeschluss FNP .....	26
3.2	Scoping Termin.....	26
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB .....	26
3.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	26
3.5	Beschluss städtebauliches Konzept .....	27
3.6	Teilungsbeschluss für E 36A und 2. FNP-Änderung .....	27
4.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	27

## A BEGRÜNDUNG

Gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Flächennutzungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans und in dem Umweltbericht des Flächennutzungsplans 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.

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. E 36A soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des 1. Bauabschnitts des Olympischen Dorfes auf Grundlage des IQEK und des Städtebaulichen Konzepts geschaffen werden.

Dazu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar wäre.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark stellt für das Olympische Dorf Sonderbauflächen, Grün- und Waldflächen dar. Die geplanten, überwiegend wohnbaulichen, Nutzungen sind nicht aus den rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, sodass parallel zum Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ der Flächennutzungsplan geändert wird.

## **1.2 Erläuterung zum Verfahren**

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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ wird das Verfahren für den ersten Bauabschnitt weiter geführt. Dieses Verfahren ist vordringlich, weil mit ihm die Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ umgesetzt werden können. Parallel dazu erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilgebiet A, der Gemeinde Wustermark für den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## **1.3 Plangebiet und Umgebung**

Der Änderungsbereich der 2. FNP-Änderung (Teilgebiet A) umfasst annähernd den ersten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes, B-Plan Nr. E 36A mit dem Speisehaus, dem westlich angrenzenden Erschließungsbogen, an dem früher Unterkunftsgebäude angeordnet waren und einen an die verlängerte Straße Zum Olympischen Dorf nördlich und südlich angrenzenden Bereich, der außerhalb des Denkmalbereichs liegt.

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans

### 2.1 Ausgangssituation zum Olympischen Dorf

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

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan den Teilbereich A als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ sowie „Bildung, Kultur, Hotel“, Grünflächen, Wald und Wohnbaufläche sowie von der Darstellung ausgenommene Flächen (Trinkwasserschutzzone II) dar.

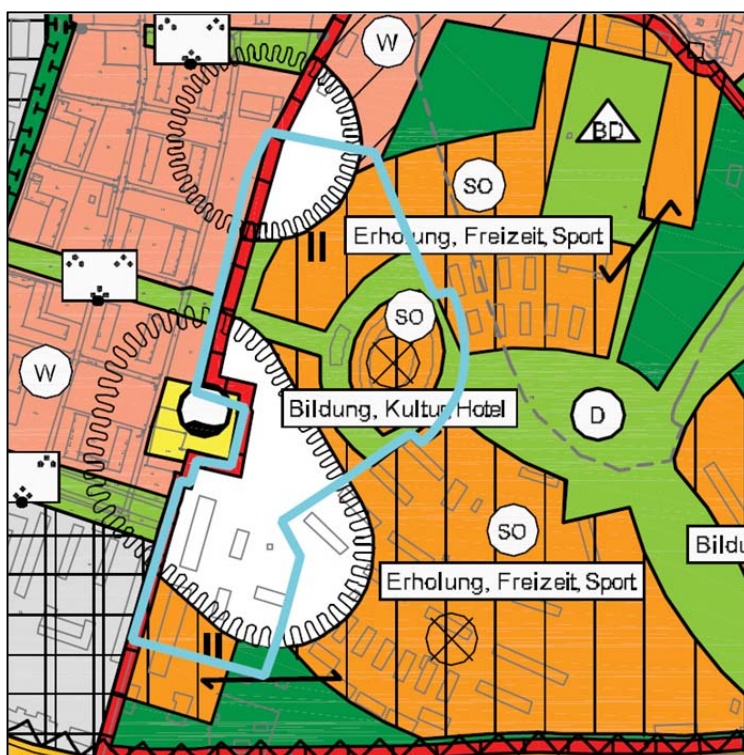


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark von 2006 (Grenze Änderungsbereich blau markiert)

#### 2.1.1 Lage im Raum

Das Olympische Dorf befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Elstal in der Gemeinde Wustermark. Die Gemeinde Wustermark liegt im Landkreis Havelland des Landes Brandenburg, westlich von Berlin-Spandau. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 52,5 km<sup>2</sup> und besteht aus den Ortsteilen Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark sowie den Gemeindeteilen Dyrotz, Dyrotz-Luch, Hoppenrade Ausbau und Wernitz.

In der Gemeinde Wustermark leben 8.937 Einwohner (Stand: 31.11.2016).

Durch seine Lage auf der Entwicklungsachse Dallgow-Döberitz/ Wustermark verfügt die Gemeinde Wustermark über besondere Entwicklungs- und Standortvorteile sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung nach bzw. zum:

- Oberzentrum/ Metropole Berlin (Bundesstraße B5, Regionalexpress/ Regionalbahn), Entfernung zur Stadtgrenze rund 10 km, zum Zentrum rund 30 km,
- Oberzentrum Potsdam (Bundesstraße 273/ L 204, Regionalexpress/ Regionalbahn, Entfernung rund 20 km,
- Mittelzentrum Nauen (Bundesstraße B , L 202), Entfernung rund 15 km und
- Rathenow (Regionalexpress)

Überregional ist eine hervorragende Anbindung gegeben über

- die Bundesautobahn BAB 10 (westlicher Ring),
- die Bundesstraße B 5 nach Berlin und Hamburg,
- die Regionalbahnstrecken nach Berlin, Potsdam und Rathenow,
- den Havelkanal an die wichtigen Nordseehäfen und die westdeutschen Industriezentren sowie
- die internationalen Flughäfen Berlin-Tegel sowie Berlin-Schönefeld (künftig BER).

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe und 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.

### **2.1.2 Siedlungsstruktur**

Siedlungsstrukturell zeigt sich die Gemeinde Wustermark entsprechend ihrer Lage im Berliner Stadtumland. Diese ist geprägt von Siedlungsbereichen, Freiflächen und Naturlandschaften.

Die Siedlungsstruktur ist in den Ortsteilen unterschiedlich geprägt. So ist für die Ortsteile Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Priort und Wustermark eine dörfliche Struktur charakteristisch, während der Ortsteil Elstal durch Siedlungsbau und großflächige gewerbliche Bereiche geprägt ist.

Elstal geht im Wesentlichen aus zwei Siedlungsursprüngen hervor: Der Kern Elstals als Eisenbahnersiedlung, die in den 1900er Jahren im Zusammenhang mit dem Rangierbahnhof Elstal errichtet wurde sowie die militärische Nutzung der Döberitzer Heide, die im Laufe der Zeit in die Ortslage Elstal integriert wurde. Große Teile der im östlichen Bereich der Ortslage befindlichen historischen Bausubstanz sind auf militärischen Ursprung zurückzuführen. Daraus begründet sich auch die Lage des Olympischen Dorfes am Standort Elstal.

Entsprechend der differenzierten Entwicklungsgenese verfügt die Ortslage Elstal über kein gewachsenes Zentrum, obwohl dies rein funktional und von der



geographischen Lage her in der Einzelhandelskonzentration an der Rosa-Luxemburg-Allee zu sehen ist. Die funktionale Stärkung dieses Zentrums soll durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 28 „Heidesiedlung“ Teilgebiet B auf angrenzenden Flächen künftig forciert werden. Neben dem nicht vorhandenen Zentrum sind auch klare Ortseingangsbereiche derzeit nicht ausgebildet. Hier sollen in Zukunft Strategien entwickelt werden, um die Siedlungsstruktur der Ortslage behutsam und zielgerichtet zu vervollständigen bzw. weiter zu entwickeln. Auch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes und dessen Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur sind hierfür ein wesentlicher Bestandteil.



Abbildung 2: Großräumige Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg; [www.osthavelland.de](http://www.osthavelland.de)

### **2.1.3 Landschaftsstruktur – landschaftliche Umgebung**

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs liegt der Änderungsbereich im großräumigen Übergangsbereich zwischen der Nauener Platte und der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Die landschaftliche Umgebung ist morphologisch bewegt und weist sowohl kultur- wie naturlandschaftlich geprägte Züge mit Grünland, Ackerflächen, Waldgebieten und Gewässern auf. Im Rahmen von zurückliegenden Schutzgebietsverfahren wurden im östlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets zwei Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. 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.

### **2.1.4 Denkmalschutz**

#### **Ensemble, Baudenkmale**

Das Gesamtgebiet umfasst das mehrteilige Denkmal „Olympisches Dorf von 1936, bestehend aus 20 Wohnhäusern, Hindenburghaus, Speisehaus der Nationen, Maschinenhaus, Kommandantenhaus, Schwimmhalle, Turnhalle, Wasserwerk, Sportplatz, gärtnerisch gestalteter Landschaft mit See und Wegesystem, Grundmauern der „Bastion“, dem Oval des „Birkenringes“, den Fundamentplatten der Mannschaftshäuser, der finnischen Sauna und den Tunnelmund der ehemaligen Unterführung an der B 5“ und ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG als Baudenkmal geschützt.

#### **Gartendenkmal**

Nahezu der gesamte Änderungsbereich 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.

#### **Bodendenkmal**

Nordöstlich außerhalb des Änderungsbereichs, aber innerhalb des Gesamtgebietes, 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 vor allem in den weiteren Bauabschnitten zu beachten, betreffen jedoch auch den Geltungsbereich insofern, dass auch in der Umgebung des abgegrenzten Bereichs Funde möglich sind.

### 2.1.5 Bevölkerung und Wohnen<sup>1</sup> (Struktur, Alter, Prognose, Wohnungen)

Die Gemeinde Wustermark kann gemäß der amtlichen Statistik seit dem Jahr 2005 ein stetiges Einwohnerwachstum vorweisen. So hat sich die Einwohnerzahl in 2005 von 7.599 Einwohnern auf 8.683 Einwohner im Jahr 2015 (31.12.2015) erhöht. Dies entspricht einem Wachstum von 14,3 %.

Am 30.11.2016 konnte Wustermark insgesamt 8.937 Einwohner verzeichnen, davon in den Ortsteilen<sup>2</sup>:

Ortsteil	Einwohner
Buchow-Karpzow	444
Elstal	3.922
Hoppenrade	353
Priort	1.238
Wustermark	2.980

Tabelle 1: Bevölkerung der Gemeinde Wustermark am 30.11.2016

Die Altersstruktur der Gemeinde Wustermark, Stand 31.12.2015, setzt sich folgendermaßen zusammen: 1.311 Personen unter 15 Jahren, 5.987 Personen zwischen 15 und unter 65 Jahren sowie 1.379 Personen über 65 Jahren.

Der Bestand an Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden lag 2014 bei 4.093 WE, woraus sich eine Belegungsdichte von 2,03 Einwohnern je Wohneinheit ergibt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose (LBV 2015) des Landes Brandenburg prognostiziert für die Gemeinde bis zum Jahr 2020 einen Einwohnerzuwachs auf 8.810 Personen sowie 2030 auf 8.930 Personen. Dies entspräche einem Wachstum von über 11,5 % gegenüber 2013 (8.011 Einwohner). Dabei sinkt der Anteil der Personen unter 15 Jahren im Jahr 2030 um 13,7 %, bei den Personen zwischen 15 und unter 65 Jahren wird ein Rückgang von rund 1,9 % erwartet sowie ein Wachstum der über 65 Jährigen von über 92,7 % gegenüber dem Ausgangsjahr 2013.

Im Abgleich der Prognosezahlen mit der tatsächlichen Entwicklung lässt sich jedoch festhalten, dass die Prognose 2030 schon 2016 von der tatsächlichen Einwohnerentwicklung eingeholt wurde. Das LBV weist in seiner Prognose die Gemeinde bereits auf Platz acht der am stärksten wachsenden Kommunen des Landes aus.

<sup>1</sup> Auf Grundlagen der Daten des Amts für Statistik Berlin Brandenburg und der "Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030" des Landesamts für Bauen und Verkehr Brandenburg

<sup>2</sup> <http://www.wustermark.de/seite/14812/einwohnerzahlen.html>

### **2.1.6 Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur<sup>3</sup>**

In der Gemeinde Wustermark waren am 30.6.2015 3.785 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gemeldet, das entspricht einem Zuwachs von über 30,7 % gegenüber dem Jahr 2006. Am Arbeitsort konnte die Gemeinde Wustermark am 30.6.2015 4.157 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aufweisen, dies entspricht einer Zunahme von über 66,3 % gegenüber dem Jahr 2006.

Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Einpendler um über 67,7 % auf 3.598 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gestiegen, die Zahl der Auspendler um 26,9 % auf 3.226. Das Pendlersaldo konnte sich zwischen 2006 und 2015 nahezu ins Gegenteil umkehren, von -396 in 2006 auf +372 im Jahr 2015.

### **2.1.7 Daseinsvorsorge**

#### **Öffentliche Verwaltung, Kultur, Bildung und Soziales**

Die Gemeindeverwaltung hat ihren Sitz im Ortsteil Wustermark.

Neben der Grundschule „Otto Lilienthal“ (ab dem Schuljahr 2016/2017 als verlässliche Halbtagsgrundschule geführt) im Ortsteil Wustermark verfügt die Gemeinde über eine Oberschule im Ortsteil Elstal, die sich wie die Grundschule in kommunaler Trägerschaft befindet. Darüber hinaus sind in der Gemeinde insgesamt fünf Kitas verortet, drei im Ortsteil Elstal und je eine in Wustermark und im Ortsteil Priort. Hierüber hinaus gehend gibt es weitere private Kinderbetreuungen in allen Ortsteilen. Ergänzt wird das soziale Angebot durch zwei Jugendclubs in Elstal und Wustermark sowie die Gemeindebibliothek in Elstal. Elstal ist darüber hinaus Standort der theologischen Fachhochschule sowie des evangelischen Bildungszentrums Elstal.

#### **Einkaufen und Gesundheit**

Die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs ist sowohl im Ortsteil Elstal als auch den weiteren Ortsteilen gegeben. In Elstal sind in Ortslage ein Supermarkt sowie ein Discounter an der Rosa-Luxemburg-Allee ansässig. Darüber hinaus haben sich mit dem McArthurGlen Designer Outlet Berlin sowie Karls Erlebnis-Dorf zwei außergewöhnlich starke Unternehmen am Standort Elstal angesiedelt.

Die medizinische Grundversorgung ist durch zwei Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt im Ortsteil Elstal ebenso gesichert wie das Angebot allgemeiner gesundheitsbezogener Dienstleistungen. Auch die weiteren Ortsteile der Gemeinde Wustermark sind ausreichend mit einer medizinischen Grundversorgung ausgestattet, insbesondere die kinderärztliche Versorgung in Wustermark ist herauszuheben.

---

<sup>3</sup> Beschäftigungsstatistiken des Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten 2006 sowie 2015.

### **Sport und Freizeit**

In Wustermark und Elstal sind Sporthallen vorzufinden, in Elstal darüber hinaus eine großzügige Sportanlage und Spielfelder in zentraler Lage, die durch den Sportverein Lok Elstal genutzt und betrieben werden. Darüber hinaus sind in allen Ortsteilen verschiedene Verbände und Vereine ansässig.

### **2.1.8 Verkehr / Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde Wustermark liegt direkt an der planfestgestellten Bundesstraße 5, die sowohl an das Berliner Zentrum anbindet und darüber hinaus eine direkte Verbindung zum Berliner Ring (BAB 10) darstellt. Die Bundesstraße ist vierspurig ausgebaut, und entsprechend leistungsfähig.

Die Gemeinde Wustermark verfügt über eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, sowohl schienenseitig als auch mit Bussen. Die zwei Regionalbahnhöfe der Gemeinde an der Strecke Rathenow-Berlin werden derzeit je Richtung im Halbstundentakt angefahren. Der Berliner Hauptbahnhof ist in 29 Minuten Fahrtzeit ohne Umsteigen erreichbar. Weiterhin besteht die Anbindung an den Fernverkehrsbahnhof in Berlin-Spandau, der eine überregionale Anbindung an das nationale und internationale Bahnnetz ermöglicht. Der Bahnhof Elstal (RE 4, RB 13, Buslinien 662 und 668, Gehzeit ca. 20 Minuten) befindet sich in der Nähe des Plangebietes, zu großen Teilen jedoch außerhalb des Einzugsradius von 1.000 m.

Darüber hinaus sind die Ortsteile der Gemeinde mit vier verschiedenen Buslinien der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH in das Nahverkehrsangebot integriert. Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsbereich (300 m-Radius) von drei Buslinien (662, 663 und 667) über die Rosa-Luxemburg-Allee. Der Einzugsbereich der Haltestelle Hauptstraße reicht hingegen nicht bis zum Plangebiet.

Insgesamt kann die Anbindung an den ÖPNV bezogen auf die Ortsrandlage als gut bezeichnet werden, ist jedoch aufgrund der größeren Entfernung zum Bahnhof und der nicht vollständigen Abdeckung des Plangebietes durch die Einzugsradien nicht optimal.

Mit dem Rangierbahnhof Elstal und dem nahegelegenen KV-Terminal (Kombinierter Verkehr) sowie einem unmittelbar angrenzenden Hafen mit Zugang zum bundesdeutschen Wasserstraßennetz ist unter gewerblichen und logistischen Gesichtspunkten eine optimale infrastrukturelle Anbindung gegeben.

Das Plangebiet kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden werden. Hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser gibt es jedoch Handlungserfordernisse aufgrund des starken Wachstums von Elstal.

### **2.1.9 Trinkwasserschutz / Trinkwasserbrunnen**

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs. 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 Wasser- und Abwasserverband Havelland 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 III befinden wird. Eine Bebaubarkeit ist damit unter entsprechenden und gängigen Schutzmaßnahmen möglich.

## **2.2 Übergeordnete Planung**

### **2.2.1 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 Flächennutzungsplaninhalte stehen den genannten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

### 2.2.2 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

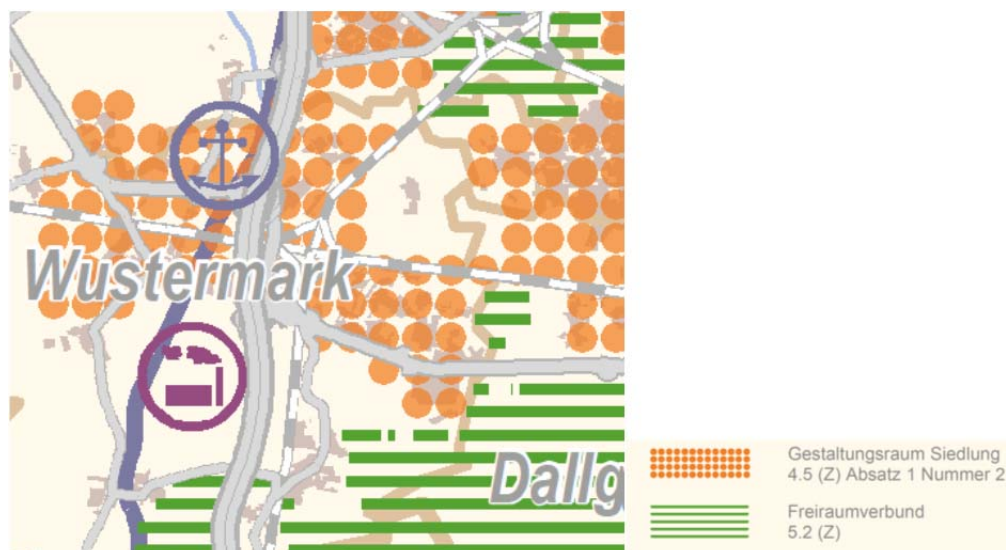


Abbildung 3: Ausschnitt LEP BB

### 2.2.3 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 für die „Ortslage Elstal“ den 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 steht unter dem Vorbehalt der Errichtung weiterer Einrichtungen der Daseinsvorsorge in Übereinstimmung mit regionalplanerischen Belangen.

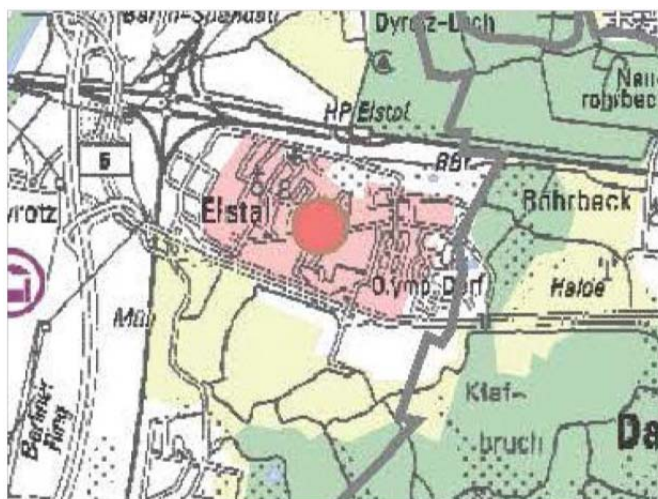


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Havelland-Fläming 2020

#### **2.2.4 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung)**

Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Das Brandenburger Kabinett und der Berliner Senat haben am 19. Juli 2016 auf Empfehlung der Gemeinsamen Landesplanungskonferenz (PLAKO) den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zur Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens



beauftragt. Das Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung haben am 15. September 2016 begonnen.

Im LEP HR-Entwurf gibt es keine geänderte Darstellung für das Olympische Dorf insgesamt, so dass der östliche Teilbereich im Entwurf nicht als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt wird. Die Gemeinde hat dazu wie folgt Stellung genommen: Unter Betrachtung der Siedlungsstruktur, der Eigenart des Geländes, des Naturraums und des angrenzenden Naturraumverbundes kann eine unterschiedliche Einschätzung zu Teilflächen des Olympischen Dorfes jedoch nicht nachvollzogen werden. Der östliche Teil des Geländes bildet eine siedlungsstrukturelle Einheit mit dem übrigen Teil, ist ebenfalls verkehrs- und versorgungstechnisch gut ausgestattet und somit als Wohnstandort im höchsten Maße geeignet. Weiterhin verbietet sich eine raumplanerische Teilung des Areals aus denkmalpflegerischer Sicht, da die Gesamtanlage aus einer integralen Entwicklungsleitlinie heraus zu entwickeln ist. Das Denkmal nationaler Bedeutung bedarf ohnehin einer sensiblen Behandlung, da eine Entwicklung im Sinne des dauerhaften Erhalts des kulturellen Erbes aufgrund der innergebietlichen Struktur äußerst schwierig ist. Die getroffene Darstellung konterkariert die unternommenen Bemühungen. Auch kann nicht nachvollzogen werden, dass eine schematisierte Darstellung in der Landesplanung parzellenscharf interpretiert wird.

## **2.3 Planungen in der Gemeinde Wustermark**

### **2.3.1 Wichtige Planungsziele / Planungen für die Gemeinde**

#### Gemeindeentwicklungskonzept

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

#### Energie- und Klimaschutzkonzept der Gemeinde Wustermark

Die Gemeinde Wustermark verfügt über ein Energie- und Klimaschutzkonzept. Die Ziele und Leitmaßnahmen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans, Teilgebiet A berücksichtigt. Siehe dazu auch Teil B, Umweltbericht.

### **2.3.2 Wichtige Planungsziele / Planungen für den Ortsteil Elstal**

Der Ortsteil Elstal unterliegt bereits seit einigen Jahren einem enormen Entwicklungsdruck. Die Kombination aus einer besonderen Lagegunst (durch die gute verkehrliche Erschließung, die bestehende überdurchschnittliche Versorgungssituation, attraktive Freizeitangebote und die Einbettung in eine reizvolle Landschaft) sowie dem Bestehen diverser großflächiger Entwicklungsflächen (militärische Konversionsflächen) bietet großes Potenzial für

attraktive Entwicklungsvorhaben, vor allem im wohnbaulichen wie auch gewerblichen Bereich. Mit einem aus dem Jahr 2003 stammenden Rahmenplan gibt es eine planerische Leitidee, wie die ehemals militärischen Liegenschaften weiterentwickelt werden können und hierdurch die Siedlungsstruktur der Ortschaft vervollständigt werden kann. Große Teile (Kiefernriedung/ Heidesiedlung/ Scharnhorstsiedlung/ Radelandberg) wurden hierauf aufbauend bereits umgesetzt.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben jedoch weiteren Steuerungsbedarf mit sich gebracht. Insbesondere die Kombination der in der Ortslage dominierenden Wohnnutzung mit angrenzenden Sondernutzungen wie Designer-Outlet-Center, Erlebnis-Hof sowie dem künftigen Bahntechnologie-Campus am Standort des Rangierbahnhofs Elstal fordern eine weitergehende integrierte Betrachtung und Steuerung. Dies betrifft vor allem die verkehrlichen Herausforderungen. Eine entsprechende integrierte Verkehrskonzeption für den Ortsteil Elstal wird daher in Kürze erarbeitet werden. Auch die Schaffung attraktiver Ortseingangsbereiche, die Vernetzung und Verknüpfung der einzelnen Quartiere miteinander sowie die Aufwertung im Bestand werden zukünftig weiter in den Fokus rücken.

### **2.3.3 Städtebauliches Konzept Gesamtgebiet Olympisches Dorf**

#### **Städtebauliches Konzept von November 2016**

Auf der Grundlage des IQEK wurde das städtebauliche Konzept erstellt, das am 29.11.2016 in der Gemeindevertretung Wustermark für den ersten Bauabschnitt (Teilbereich A) bestätigt wurde.

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 Planungen für die weiteren Bauabschnitte müssen noch konkretisiert werden.

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

Für den ersten Bauabschnitt (2. FNP-Änderung, Teilgebiet A) sind ca. 350 Wohneinheiten geplant. Die Erschließung wird, entsprechend des Gesamtkonzepts, über die Straße Zum Olympischen Dorf erfolgen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, Ausschnitt 1.BA, Beschluss 27.11.2016

Für die Erschließung wurden eine verkehrstechnische Untersuchung und eine Erschließungsvorplanung durchgeführt, die die Umsetzbarkeit des Städtebaulichen Konzepts bestätigt. Zudem wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens an der B5 untersucht und bestätigt.

## **2.4 Fachplanungen / Besondere Umweltbelange**

### **2.4.1 Trinkwasserschutz / FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Verlagerung der Brunnen**

Mit der Verlagerung der Brunnengalerie Radelandberg, s. Kap. 2.1.9 Trinkwasserschutz, 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.

### **2.4.2 Altlasten**

Zu den Altlasten im FNP Teilgebiet A sind in der Begründung zum B-Plan Nr. E 36A Ausführungen gemacht worden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass innerhalb des Änderungsbereichs im Bereich des Speisehauses und der Wartungsrampe des östlichen Technikbereichs des Bereichs Radelandberg Süd trotz des mikrobiologischen Abbaus noch Bodenverunreinigungen zu erwarten sind. Es wird empfohlen, die Schadensherde im Rahmen der vorbereitenden Bautätigkeiten fachgutachterlich zu beobachten und zu dokumentieren, um etwaige Gefährdungen des Grundwassers sicher ausschließen zu können. Im Bedarfsfall sind bislang im Untergrund verbliebene Bodenverunreinigungen zu sanieren.

### **2.4.3 Immissionsschutz**

Wesentliche Emissionsquelle für das Plangebiet stellt die Bundesstraße B5 und der Verkehr aus dem Gebiet dar. Für den Abschnitt der B 5 wurde im Jahr 2014 eine Verkehrsmenge von 23.570 Kfz/h aufgezeigt, für die Prognose bis 2025 wird eine Steuerung auf 34.000 bis 37.000 Kfz/h prognostiziert.

Für die angestrebte Entwicklung im Plangebiet muss somit ein angemessener Schallschutz realisiert werden. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B5 sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen.

### **2.5 Umweltbericht (siehe auch Teil B zur Begründung)**

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. E36 A „Olympisches Dorf“ geschaffen werden. Die Größe des Plangebietes der 2. Änderung beträgt rund 8,98 ha.

Im Plangebiet werden anstelle der derzeitigen Darstellungen von Sonderbauflächen, Grünflächen sowie den „Weißdarstellungen“ zum Trinkwasserschutz Wohnbauflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP wurde die derzeitige Umweltsituation des Plangebietes ermittelt und bewertet.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Wesentlichen eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung von Sonderbauflächen in Wohnbauflächen vorsieht sowie eine Erhöhung der als Bauflächen zu nutzenden Flächen vorbereitet, ergeben sich mit Umsetzung der Planungen Beeinträchtigungen. Vor allem für die Schutzgüter Boden und Biotope und Arten ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Durch die Möglichkeiten der Flächenneuversiegelung, die Biotop- und Vegetationsverluste sowie den Verlust an Waldflächen werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Diese sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

auszugleichen.

Gemäß der Eingriffsermittlung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt und festgesetzt sowie Erfordernisse für planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Mit den genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt werden und als Festsetzungen in den Bebauungsplan oder durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden, verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter.

## **2.6 Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)**

### **2.6.1 Wesentliche Änderungen des FNP, Teilgebiet A**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Teilgebiet A vorrangig Sonderbauflächen „Bildung, Kultur, Hotel“ sowie Sonderbauflächen „Erholung, Freizeit, Sport“ und Grünflächen dar sowie kleine Teile Wohnbaufläche und Wald. Diese Darstellungen werden in Wohnbauflächen und Grünflächen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes geändert.

Des Weiteren stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan den Denkmalschutzbereich, Altlasten sowie Wasserschutzzonen (II und III) dar. Es bedarf als nachrichtliche Übernahme der Anpassung der Abgrenzung des Denkmalbereichs. Die Trinkwasserschutzzone II wird im Plangebiet entfallen, weil davon auszugehen ist, dass im weiteren Verfahren die Brunnen in den nordöstlichen Teil des Gesamtgebietes verlagert werden können (siehe Kap. 2.4 Fachplanungen). Nachrichtliche Übernahmen der neuen Trinkwasserschutzzonen in den Flächennutzungsplan können erst nach deren Festlegung getroffen werden. Diese steht noch aus. Die Altlastenfläche wird weiterhin nachrichtlich übernommen.

**Der Änderungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung – Teilgebiet A weicht von der Geltungsbereichsgrenze des B-Plan Nr. E 36A bei der Erschließungsstraße „Zum Olympischen Dorf“ und den verkehrlichen Anschlussstellen zu den weiteren Bauabschnitten ab. Hier ist keine Änderung der FNP-Darstellung erforderlich.**

<b>Art der Darstellung</b>	<b>Bisherige Darstellung FNP</b>	<b>Künftige Darstellung FNP</b>	<b>Änderung</b>
Wohnbaufläche geplant	0,09 ha	8,74 ha	+ 8,65 ha
Grünfläche	1,5 ha	0,24 ha	- 1,26 ha
Sondergebietsfläche	3,1 ha	-	- 3,1 ha
Weißfläche (Trinkwasserschutzzone II)	4,21 ha	-	- 4,21 ha
Waldfläche	0,08 ha	-	- 0,08 ha
<b>Summe</b>	<b>8,98 ha</b>	<b>8,98 ha</b>	

Tabelle 2: Flächenbilanzierung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans

### **2.6.2 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**

Aktuell ist das Plangebiet als SO „Bildung, Kultur, Hotel“ sowie SO „Erholung, Freizeit, Sport“ dargestellt. Diese Nutzung entfällt. Künftig wird das Plangebiet im Bereich des Speisehauses der Nation, der ehemaligen Sportlerunterkünfte südlich des Denkmalschutzbereichs (Eingang zum Olympischen Dorf) als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Die Anordnung der Bauflächen orientiert sich dabei an dem Gesamtkonzept des IQEK sowie dem städtebaulichen Konzept und ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Im Denkmalschutzbereich der geplanten Wohnbaufläche wird sich die Bebauung am geschichtlichen Vorbild orientieren. Die Fläche beträgt rund 6,5 ha.

Die südlich, größtenteils außerhalb des Denkmalschutzensembles, dargestellte geplante Wohnbaufläche soll im städtebaulichen Entwurf als westlicher Zugang zum Quartier dienen und liegt beidseitig der Straße „Zum Olympischen Dorf“. Die Fläche beträgt rund 2,3 ha.

Insgesamt wird im Änderungsbereich eine geplante Wohnbaufläche von 8,74 ha dargestellt.

Die übrigen textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit:

1. Aus den Bauflächen können die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen bis max. 2,0 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.
2. Aus den Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs, der Ver- und Entsorgung sowie Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.
3. In den besonderen Grünflächen sind Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist,

### **2.6.3 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

Im Übergang zu der östlich angrenzenden Aue wird im Plangebiet eine Grünfläche von rund 0,24 ha Größe dargestellt.

### **2.6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)**

#### Bodenschutz/ Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Entsprechend der Informationen des Landkreises Havelland, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, ist im Plangebiet ein Altlastenverdacht festgestellt. Im Bereich der Lagerräume für Treib- und Schmierstoffe am Speisehaus der Nationen wurden 1993 Kontaminationen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bis in 9 m Tiefe festgestellt. Nach gutachterlichen Untersuchungen von 2003 sind die Belastungen nur noch von geringem Ausmaß messbar. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr werden wegen der derzeitigen Überbauung nicht für notwendig erachtet. Bei einer künftigen Umnutzung sind die ehemaligen Belastungen jedoch zu berücksichtigen. Die Darstellung als Altlastenverdachtsfläche wird somit nachrichtlich übernommen.

#### Denkmalschutz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Dazu zählen einerseits Bau-, Garten- und technische Denkmale und andererseits Bodendenkmale.



Die Denkmalliste wird vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum laufend fortgeschrieben. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern sind erlaubnispflichtig. Im gesamten Bereich der Bodendenkmale sind erdbewegende Maßnahmen erlaubnispflichtig. Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Das Gesamtgebiet umfasst das mehrteilige Denkmal „Olympisches Dorf von 1936, bestehend aus 20 Wohnhäusern, Hindenburghaus, Speisehaus der Nationen, Maschinenhaus, Kommandantenhaus, Schwimmhalle, Turnhalle, Wasserwerk, Sportplatz, gärtnerisch gestalteter Landschaft mit See und Wegesystem, Grundmauern der „Bastion“, dem Oval des „Birkenringes“, den Fundamentplatten der Mannschaftshäuser, der finnischen Sauna und den Tunnelmund der ehemaligen Unterführung an der B 5“ und ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG als Baudenkmal geschützt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Olympisches Dorf hat sich die Korrektur der im rechtskräftigen FNP dargestellten Grenze des Denkmalschutzbereichs ergeben.

Im Änderungsbereich der 2. FNP-Änderung, Teilgebiet A befinden sich das Speisehaus der Nationen und das Maschinenhaus (Heizhaus).

Nahezu der gesamte Änderungsbereich 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. Demnach ist ein Großteil des Änderungsbereichs ebenfalls Teil des Gartendenkmals.

Außerhalb des Änderungsbereichs, nordöstlich angrenzend 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 auch für den Änderungsbereich zu beachten, da auch in der Umgebung des abgegrenzten Bodendenkmals Funde möglich sein können.

#### Trinkwasserschutz

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind derzeit die Trinkwasserschutzzonen II und III im Umfeld des Wasserwerks Radelandberg nachrichtlich übernommen. Das Wasserwerk liegt an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs.

Im Rahmen der geplanten städtebaulichen Entwicklung sollen die Brunnen im Umfeld des Wasserwerks Radelandberg in den östlichen Teil des Gesamtgebiets Olympisches Dorf verlagert werden. Damit rücken die Brunnen an das östlich angrenzende FFH-Gebiet „Rhinslake bei Rohrbeck“ heran. Eine Verträglichkeit der neuen Brunnenstandorte mit dem FFH-Gebiet wurde untersucht und bestätigt. Im weiteren Verfahren werden die alten Brunnenstandorte im

Änderungsbereich still gelegt und verschlossen sowie die Trinkwasserschutzzonen verlegt. Das Plangebiet des 1. Bauabschnittes im Olympischen Dorf wird zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III liegen.

### **3. Verfahren**

#### **3.1 Änderungsbeschluss FNP**

Im Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung zum B-Plan Nr. E 36 am 23.02.2016 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark beschlossen. Das Verfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### **3.2 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.

#### **3.3 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.

#### **3.4 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 zu 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. Insgesamt sind 43 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Innerhalb, bzw. im Anschluss an die Frist sind 21 Stellungnahmen eingegangen.

### **3.5 Beschluss städtebauliches Konzept**

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

### **3.6 Teilungsbeschluss für E 36A und 2. FNP-Änderung**

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

## **4. 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.