

Bebauungsplan Nr. E 36A "Olympisches Dorf" der Gemeinde Wustermark

Auswertung

der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 11.09.2017

Art und Weise der Beteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens E 36 A „Olympisches Dorf“ wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 06.03.2017 um Abgabe einer Stellungnahme zwischen dem 14.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 gebeten. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen.

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Planungsrelevanz/ Änderungsvorschläge/ Kommentar/ Abwägung
1.1	17.04.2017	<p>1) Trinkwasserschutz</p> <p>Aktuell befindet sich im Plangebiet ein Brunnen, der langfristig von der Unteren Wasserschutzbehörde (UWB) nicht mehr genutzt werden soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte von der UWB klargestellt werden, dass wegen der dauerhaften Nichtaufnahme der Nutzung des Wasserwerks und der Brunnen am bisherigen Standort eine Befreiungslage von den Festlegungen der Schutzzone I und II nach dem WHG besteht. Dieses muss auch gelten für den Fall, dass das neue Wasserwerk und die neuen Brunnen noch nicht errichtet sind und damit die neue Trinkwasserverordnung noch nicht in Kraft getreten ist.</p>	<p><i>Die Trinkwasserschutzzonen I und II werden sich nicht mehr innerhalb des Plangebiets befinden. Der WAH bestätigt dies mit Schreiben vom 31.3.2017 und verweist darauf, dass sich das Plangebiet nach Neuausweisung der Trinkwasserschutzzonen weiterhin in der Schutzzone III befinden wird.</i></p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
1.2	17.04.2017	<p>2) Maß der Nutzung</p> <p>Im Rahmen der textlichen Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugrundstücken wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In WA 1 bis zu GRZ 0,8 - In WA 2.1 - WA 2.4 bis zu GRZ 0,6 - In WA 3.1 - WA 3.4 bis zu GRZ 0,6 <p>Die heute festgelegten Wohngebiete werden in der weiteren Planung und Bebauung in weitere Teilgrundstücke aufgeteilt. Müssen in Zukunft die festgelegten GRZ Obergrenzen auch in den Teilgrundstücken eingehalten werden oder genügt die Einhaltung innerhalb desselben Wohngebiets?</p>	<p><i>Die textliche Festsetzung besagt, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen in den Wohngebieten durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. bis zu einer GRZ von 0,8 in WA 1 bzw. 0,6 in WA 2 und 3 überschritten werden dürfen.</i></p> <p><i>Dies gilt bei Grundstückteilung auch für Einzelgrundstücke.</i></p> <p><i>Ein Kontingent bzw. ein Ausgleich über mehrere Grundstücke ist nicht möglich. Die GRZ sowie deren Überschreitungsmöglichkeit sind so bemessen, dass sich damit das abgestimmte städtebauliche Konzept vom</i></p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Planungsrelevanz/ Änderungsvorschläge/ Kommentar/ Abwägung
		Hilfreich wäre, wenn eine Überschreitung der GRZ Obergrenze in einem Teilgrundstück möglich wäre und durch eine Unterschreitung in einem anderen Grundstück ausgeglichen werden könnte.	<p>12.12.2016 umsetzen lässt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zum B-Plan werden fortgeschrieben.</p>
1.3	17.04.2017	<p>3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Beim Heizhaus ist gemäß dem Bebauungsplan eine Überschreitung der Baugrenze zwischen den Punkten A und B durch Terrassen bis zu 2 m zulässig. Diese Regelung sollte nach unserer Auffassung ebenfalls für Balkone gelten.</p>	<p>Das Heizhaus ist mit einem erweiterten Baukörper festgesetzt. Dieser lässt 2 m zwischen dem Bestandsgebäude und der Baugrenze Abstand. Dieser Abstand kann für Balkone, Terrassen oder ähnliche Anbauten genutzt werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 9 ermöglicht darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenze um 2 m durch Terrassen zwischen den Punkten A und B. Hier wären demnach bis zu 4m tiefe Terrassen möglich. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Terrassen, da hier ein ebenerdiger Übergang zu der anliegenden Grünfläche ermöglicht werden soll. 4 m tiefe Balkone wären zu massive Vorbauten für das Denkmal.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Keine Änderung der Planung.</p>
1.4	17.04.2017	In Punkt 10 wird beim Speisehaus eine Überschreitung der Baugrenze durch hervortretende Bauteile ermöglicht, andererseits werden Terrassen bzw. Balkone nicht explizit genannt. Wichtig wäre es, eine Überschreitung der Baugrenze beim Speisehaus durch Terrassen und Balkone zu ermöglichen, sofern die Denkmalbehörde dieser Planung im Rahmen des Planungsprozess zustimmt.	<p>Das Speisehaus wird mit Baugrenzen gesichert, die 0,5 m Abstand zum Bestandsgebäude haben. Dieser Abstand soll Dämmungen o.ä. ermöglichen. In der Begründung zum B-Plan wird näher ausgeführt, dass es sich bei den Bauteilen um die zugehörigen Anlagen wie z.B. Treppen und Mauerchen, die zum bauzeitlichen Gesamtensemble des Speisehauses gehören, bzw. ggf. Balkone und Austritte im EG handelt. Zur Klarstellung wird in</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Planungsrelevanz/ Änderungsvorschläge/ Kommentar/ Abwägung
			<p>der textlichen Festsetzung der Zusatz „bzw. untergeordnete Vorbauten“ ergänzt. Ob die Errichtung von Balkonen genehmigt werden kann, muss letztendlich die Untere Denkmalschutzbehörde entscheiden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Keine Änderung der Planung.</p>
1.5	17.04.2017	<p>In den Wohngebieten WA 2.1 bis WA 2.4 werden Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ermöglicht. Diese Regelung sollte auch für die Baulinien möglich sein, da wir uns auch auf der Stirnseite der Gebäude Eingangstüren vorstellen könnten, die dann mit den Eingangstritten die Baulinie überschreiten könnten.</p>	<p>Auf einer Baulinie gem. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO muss gebaut werden, d.h. die baul. Anlage muss mit ihrer Front bzw. ihren Seitenwänden in dieser Linie errichtet werden. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind Abweichungen in geringfügigem Maß sind für untergeordnete bzw. unwesentliche Gebäudeteile möglich. Dies können u.a. sein: vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände und Vorbauten, wenn sie insges. nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, Hauseingangstritten und deren Überdachungen. Vorbauten wie z.B. Erker dürfen aber nicht dazu dienen in erster Linie zusätzliche Wohnbaufläche zu schaffen. Eingangstritten sind demnach auch abweichend von der Baulinie möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Keine Änderung der Planung.</p>
1.6	17.04.2017	<p>Die Neubebauung wird im wesentlichen durch Baufelder in den Baugebieten WA 2.1 bis WA 2.4 durch Baugrenzen, Baulinien und die GRZ Obergrenze eingeschränkt, insofern ist es für uns nicht nachvollziehbar, weshalb die Schmalseite der Gebäude nur für Baufeld Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20 eine Breite von 13 m ermöglicht, während alle anderen Baufelder in dem Baugebiet auf 12 m begrenzt werden.</p> <p>Falls sich in der Vermarktung herausstellt, dass Mehrfamilienhäuser an dem Standort leichter zu veräußern sind als Reihenhäustypen, so erschwert</p>	<p>Die Breite der Baukörper Nr. 1, Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 20 ermöglicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wohingegen in den anderen Baufeldern Reihenhäuser möglich sein sollen. Diese Aufteilung entspricht dem mit allen Projektbeteiligten abgestimmten städtebaulichen Konzept vom 12.12.2016. Die Baufelder mit einer Tiefe von 12 m lassen (bis auf eine Ausnahme) einen ausreichenden Spielraum von 3 m an jeder Längsseite. Breitere Baukörper könnten zu einer noch höheren Bebau-</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Planungsrelevanz/ Änderungsvorschläge/ Kommentar/ Abwägung
		<p>uns die Begrenzung auf 12 m Breite, die Planung von Mehrfamilienhaustypen in den innen liegenden Baufeldern. Aus diesem Grund sollte nach unserer Auffassung in allen Baufeldern eine Breite der Gebäude von 13 m möglich sein.</p>	<p><i>ungsdichte führen, die dem Konzept einer besonderen städtebaulichen und denkmalgerechten Reaktivierung des Olympischen Dorf entgegensteht. Zudem würde die alleinige Errichtung von Mehrfamilienhäusern und der damit verbundenen Erhöhung der Wohneinheiten nicht den Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger entsprechen und die damit verbundenen Wohnfolgereinrichtungen bzw. Stellplätze könnten nicht gewährleistet werden.</i></p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt.</i> Keine Änderung der Planung.</p>
1.7	17.04.2017	<p>4) Sonstige</p> <p>In der Planzeichnung ist ein gemeinschaftlicher Spielplatz festgesetzt. Wir gehen davon aus, dass dieser Spielplatz auch den Baugebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 1 zur Verfügung steht. Unabhängig davon werden wir prüfen, ob andere Spielplätze in den Baugebieten hergestellt werden. Wir bitten die Gemeinde um eine entsprechende Klarstellung.</p>	<p><i>Bei dem Spielplatz in der Grünfläche G 4 handelt es sich um eine private Fläche, deren öffentliche Zugänglichkeit vertraglich gesichert wird. Demnach wird dieser Spielplatz für alle Wohngebiete zur Verfügung stehen. Die mögliche Einrichtung weiterer Spielplätze in den Baugebieten begrüßt die Gemeinde.</i></p> <p><i>Keine Abwägung erforderlich.</i> Keine Änderung der Planung.</p>