

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-055/2021  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	13.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	15.04.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	20.04.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	04.05.2021	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	10.05.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	18.05.2021	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	28.09.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	30.09.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	05.10.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	19.10.2021	öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt,

den Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ in der Fassung vom 23.03.2021 – bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung mitsamt der entsprechenden Fachgutachten – zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen;

die dritte Änderung des Flächennutzungsplans – Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ in der Fassung vom 23.03.2021 – bestehend aus der Planzeichnung sowie der dazugehörigen Begründung mitsamt der entsprechenden Fachgutachten – zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden für den Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ sowie die dritte Änderung des Flächennutzungsplans – Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Planentwurf und seiner Begründung eingeholt.

#### **Sachverhalt/ Begründung:**

In ihrer Sitzung am 23.02.2016 beschloss die Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den

Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern (B-020/2016). In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wurde erläutert, dass im Sinne einer integralen Betrachtung und Entwicklung das Bauleitplanverfahren zunächst bis einschließlich der frühzeitigen Beteiligungsschritte für das Gesamtareal durchzuführen ist. Vom 12.08.2016 bis zum 14.09.2016 fand schließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zwischen dem 15.07.2016 und dem 15.08.2016 konnten sich Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern.

Die Begründung zum Aufstellungsbeschluss führte zudem aus, dass weitere Bauleitplanungsschritte nur für Teilbereiche mit konkreten Entwicklungsabsichten angestoßen werden. So konnte der Bauabschnitt bereits am 12.12.2017 als Satzung beschlossen werden. Den Auftakt für den nächstfolgenden, zweiten Bauabschnitt bildete der Teilungsbeschluss vom 09.01.2020 (B-173/2019). Mit einem Selbstbindungsbeschluss vom 03.03.2020 bestimmte die Gemeindevertretung das städtebauliche Konzept vom 03.02.2020 als inhaltliche Grundlage für diesen Entwicklungsbereich im weiteren Bauleitplanverfahren (B-022/2020). Vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planentwurf beteiligt. Deren erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB ist nun notwendig ebenso wie die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB.

In dem südöstlich an den ersten Bauabschnitt anschließenden, von Auenlandschaften sowie der B 5 eingerahmten zweiten Entwicklungsbereich sind vielfältige städtebauliche und funktionale Strukturen vorgesehen. So soll die bestehende Bausubstanz aus verschiedenen Zeitschichten weitestgehend erhalten bleiben und um Neubauten in der historischen Fächerstruktur ergänzt werden. Neben allgemeinen Wohngebieten sind im Bauabschnitt wohnverträgliche Gewerbegebiete und eine Kindertagesstätte festgesetzt. Zudem ist der Erhalt von Wald- und Grünflächen entlang der B5 vorgesehen. Ein Spielplatz und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeit runden das Angebot an sozialer Infrastruktur ab. Zudem ist das bestehende Regenwasserrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet wird durch vier, als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Planstraßen erschlossen. Um Freiräume so wenig wie möglich zu zerschneiden, sollen Stellplätze in Sammelanlagen und einer dreigeschossigen Parkgarage konzentriert werden. Ferner ist auf der Planstraße A die Errichtung einer beidseitigen Bushaltestelle vorgesehen. Dem Radverkehr kommt im Planentwurf ebenso eine hohe Bedeutung zu: Vom Kfz-Verkehr getrennte Wegeinfrastrukturen werden geschaffen und Anbindungen an das überörtliche Netz in Form des B5-Radweges vorgesehen. Perspektivisch lassen sich die Wegeachsen zudem durch den Norden des Olympisches Dorfes in Richtung des Elstaler Zentrums sowie Bahnhofes weiterführen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen. Das Vertragswerk soll insbesondere Regelungen zur Erschließung des Gebietes als auch zur Begleichung von Folgekosten für soziale und technische Infrastrukturen beinhalten. Sonstige städtebauliche Belange, wie etwa die Umsetzung sozialen Wohnungsbaus, sind ebenso als Vertragsgegenstand vorgesehen.

### **Finanzierung:**

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

Der Beschluss geht nicht mit direkten Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt einher. Durch den Vorhabenträger zu leistende Erschließungs- und Folgekostenleistungen sind im Rahmen eines separaten städtebaulichen Vertrages zu vereinbaren.

### **Auswirkungen auf den Klima-, Natur- und Umweltschutz:**

positiv  keine X negativ

### **Kurze Begründung bei „positiven“ und „negativen“ Auswirkungen:**

Der vorliegende Bauabschnitt begründet Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild (kompakte Zusammenfassung in der Begründung zum Bauabschnitt im Kapitel C.6.2 ab Seite 161).

## Bei „negativen“ Auswirkungen: Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja\*  nein

### \*Darstellung von alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensationsmaßnahmen:

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden über Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gemeindegebiet kompensiert (kompakte Zusammenfassung in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.6.2 ab Seite 161). Dies erfolgt zum einen im Plangebiet selbst über Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehungsweise Regelungen im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Zum anderen werden externe Kompensationsmaßnahmen vertraglich gesichert. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Zauneidechsenersatzlebensraumes in Dyrotz-Luch sowie Aufforstungsmaßnahmen in Dyrotz.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit der Revitalisierung des Olympischen Dorfes die städtebauliche Entwicklung des stark wachsenden Elstals auf bestehende Siedlungszusammenhänge gelenkt und die Inanspruchnahme außerörtlicher Freiräume somit vermieden wird. Die gegenständliche Planung verbessert zudem die Rahmenbedingungen für den öffentlichen Personennahverkehr und den Radverkehr im Gemeindegebiet. Das bereits im historischen Heizhaus realisierte Blockheizkraftwerk lässt sich außerdem erweitern, um auch die Wohnbauareale des zweiten Bauabschnittes über den Brennstoff Gas effizient mit Wärme und Strom zu versorgen.

### Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark – Planzeichnung vom 23.03.2021
- Anlage 2: 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark – Begründung vom 23.03.2021
- Anlage 3: 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark – Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2021
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ – Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen, Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerken vom 23.03.2021
- Anlage 5: Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ – Begründung vom 23.03.2021
- Anlage 6: Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ - Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2021
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ vom 17.03.2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 8: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ vom Juli 2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 9: Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark. Modul 2. Ortsteil Elstal. Äußere Anbindung und nähräumliche Verflechtung vom März 2021 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 10: Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Erschließung des Olympischen Dorfes in der Gemeinde Wustermark OT Elstal Bauabschnitt 1 und 2 vom 22.06.2017 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 11: Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal vom 11.11.2003 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 12: Historisches Olympisches Dorf in der Gemeinde Wustermark OT Elstal. Altlastentechnische Untersuchungen zum 2. B-Plan (E36B) vom 27.08.2020 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 13: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna, Amphibien- und Reptilienfauna im Bereich B-Plan E 36 „Olympisches Dorf“ in Wustermark, OT Elstal vom 31.10.2016 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 14: Biotopkartierung Olympisches Dorf Elstal (Brandenburg) vom September 2016 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 15: Bebauungsplan E 36B „Olympisches Dorf“ 2. BA. Biotopkartierung
- Anlage 16: Bebauungsplan E 36B „Olympisches Dorf“ 2. BA. Brutvogelkartierung
- Anlage 17: Bebauungsplan E 36B „Olympisches Dorf“ 2. BA. Baumkartierung
- Anlage 18: Olympisches Dorf Elstal. Gartendenkmalpflegerische Zielstellung vom Dezember 2016 (nur digital, in Begründung integriert)
- Anlage 19: Grünordnungsplan vom 09.09.2021 (nur digital)

- Anlage 20: Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 36B der Gemeinde Wustermark. Außenlärm im Bereich der Kindertagesstätte (nur digital)
- Anlage 21: Luftschadstoffgutachten zur Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans E 36B „Olympisches Dorf“ der Gemeinde Wustermark vom 08.09.2021 (nur digital)

Az.:  
25.03.2021