

## **Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt | 12.08.2021**

### **TOP 10: Sachstandsbericht zum 2. Bauabschnitt im Olympischen Dorf**

Nachdem bereits in der vergangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt am 10.06.2021 über die Planungsziele im zweiten Bauabschnitt des Olympisches Dorfes berichtet wurde, soll nun ein Ausblick über die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren erfolgen. In den Diskussionen der vergangenen Wochen kristallisierten sich zwei wesentliche inhaltliche Fragestellungen heraus, die der Klärung bedürfen, bevor die Kommunalpolitik erneut über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes entscheidet.

So sollen zum einen Fachgutachten Aufschluss über die Immissionsbelastung des vorgesehenen Kitastandortes nahe der B5 geben:

- In einem ersten Schritt wurde eine vertiefende schalltechnische Untersuchung für dessen Außenspielflächen bereits fertiggestellt (siehe Anlage). Da die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ keinen eigenen schalltechnischen Orientierungswert für Kindertagesstätten vorgibt, setzte die Untersuchung den eines Mischgebietes in Höhe von 60 dB (A) tags an. Dies lässt sich damit begründen, dass Kindertagesstätten in einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich ohnehin zulässig sind und daher mindestens die dort veranschlagten Immissionsschutzanforderungen erfüllen müssen. Der angesetzte Zielwert von 60 dB (A) in den Außenspielflächen wird bereits mit der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand erreicht. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nach fachgutachterlicher Auffassung nicht erforderlich.
- Ferner hat die Gemeindeverwaltung die Erarbeitung eines Luftgütegutachtens für den Kitastandort veranlasst. Es geht der Frage nach, ob für die relevanten verkehrsstämmigen Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>2,5</sub> und PM<sub>10</sub>) die gesetzlichen Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung zu Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen eingehalten werden. Die Untersuchung soll bis zum 06.08.2021 fertiggestellt sein, sodass sie aller Voraussicht nach noch im Vorfeld der Ausschusssitzung an die Gremienmitglieder ausgereicht werden kann.

Außerdem hat die Gartenstadt-Gesellschaft Hellerau AG (GGH) als bereits vorgestellte Grundstückserwerberin im Olympischen Dorf angeregt, das Stellplatzkonzept für die im Norden des Plangebietes ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.1 zu überarbeiten. Der Vorhabenträger schlug vor, die Stellplätze nicht nur in den Wohngebieten selbst, sondern auch in einem zweiten Parkhaus auf der bisherigen Stellplatzfläche im WA 3 nachzuweisen. Diese Variante wird derzeit durch die Gemeindeverwaltung und das beauftragte Bauleitplanungsbüro GfP überprüft. Sollte eine derartige grundlegende Überarbeitung des Stellplatzkonzeptes notwendig werden, hat dies erhebliche Auswirkungen auf die weitere Dauer des Bauleitplanverfahrens. So wären in diesem Falle Schallschutz- und Verkehrsgutachten sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zu aktualisieren. Außerdem würden Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde notwendig werden, da sich im direkten Umfeld des angedachten Parkhauses denkmalgeschützte Gebäudebestände befinden.

Nach Klärung der skizzierten offenen Fragen stünde die Gemeindevertretung vor der erneuten Entscheidung, ob sie den Bebauungsplanentwurf für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB billigen möchte. Parallel oder im Anschluss zum Beteiligungsverfahren könnten den politischen Gremien die

städtebaulichen Verträge zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Am Ende des Bauleitplanverfahrens steht der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan.

#### Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. E 36B der Gemeinde Wustermark zum Außenlärm im Bereich der Kindertagesstätte vom 18.06.2021