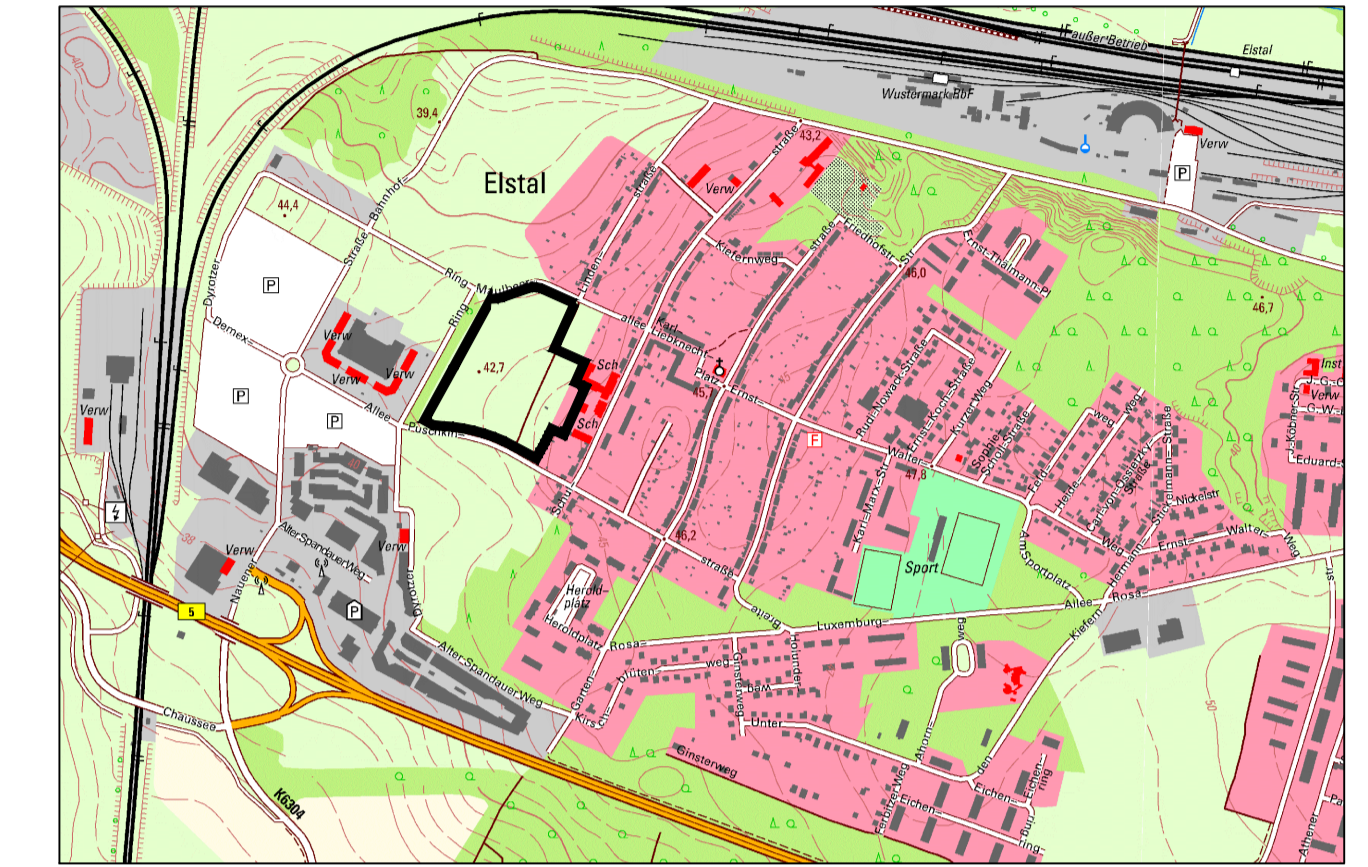




Gemeinde Wustermark

Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule"
Teil B "Schulzentrum" 27. Mai 2021

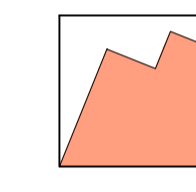
STÄDTEBAULICHES KONZEPT



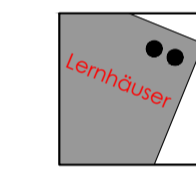
ÜBERSICHTSPLAN zu den Bebauungsplänen (maßstabslos)
Geobasisdaten: Digitale Topographische Karte DTK 10 © GeoBasis-DE/LGB 2018
der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

LEGENDE

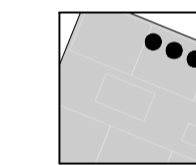
Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen



in Errichtung befindliche Dreifeldsporthalle und einer Stellplatzanlage im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans E 26, Teil A
Grundlage: Baugenehmigung Az. 63-00468-19 vom 26.06.2020
Stellplatzanlage gemäß Bebauungsplan E 26, Teil A



konzeptioneller Neubau mit Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundschulgebäude
Hortgebäude
Gebäude für eine Zubereitungsküche mit Mensa



konzeptioneller Neubau der Erweiterungsoption, Zahl der Vollgeschosse
Oberschulgebäude

Überbaubare Grundstücksflächen des Bebauungsplans



Vorschlag für Baugrenzen des Bebauungsplanes

Erschließungsflächen

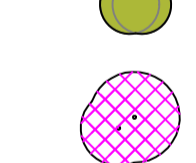


öffentliche Straßen,
private Erschließungsflächen / Wege

Freiflächen



Möglicher zu erhaltender Baumbestand



tote, beseitigte Bäume
neu nachpflanzen



Baum Planung



Rasen



Pflanzung

Asphalt

Befestigte Flächen

Rasenfugenpflaster

Schotterrasen

Kunststoffbelag

Sonstige Darstellungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans E 26, Teil B

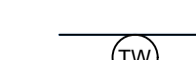


Abgrenzung Bereich Schulnutzung / öffentlicher Nutzung in Variante 1



Abgrenzung Bereich Schulnutzung / öffentlicher Nutzung in Variante 2

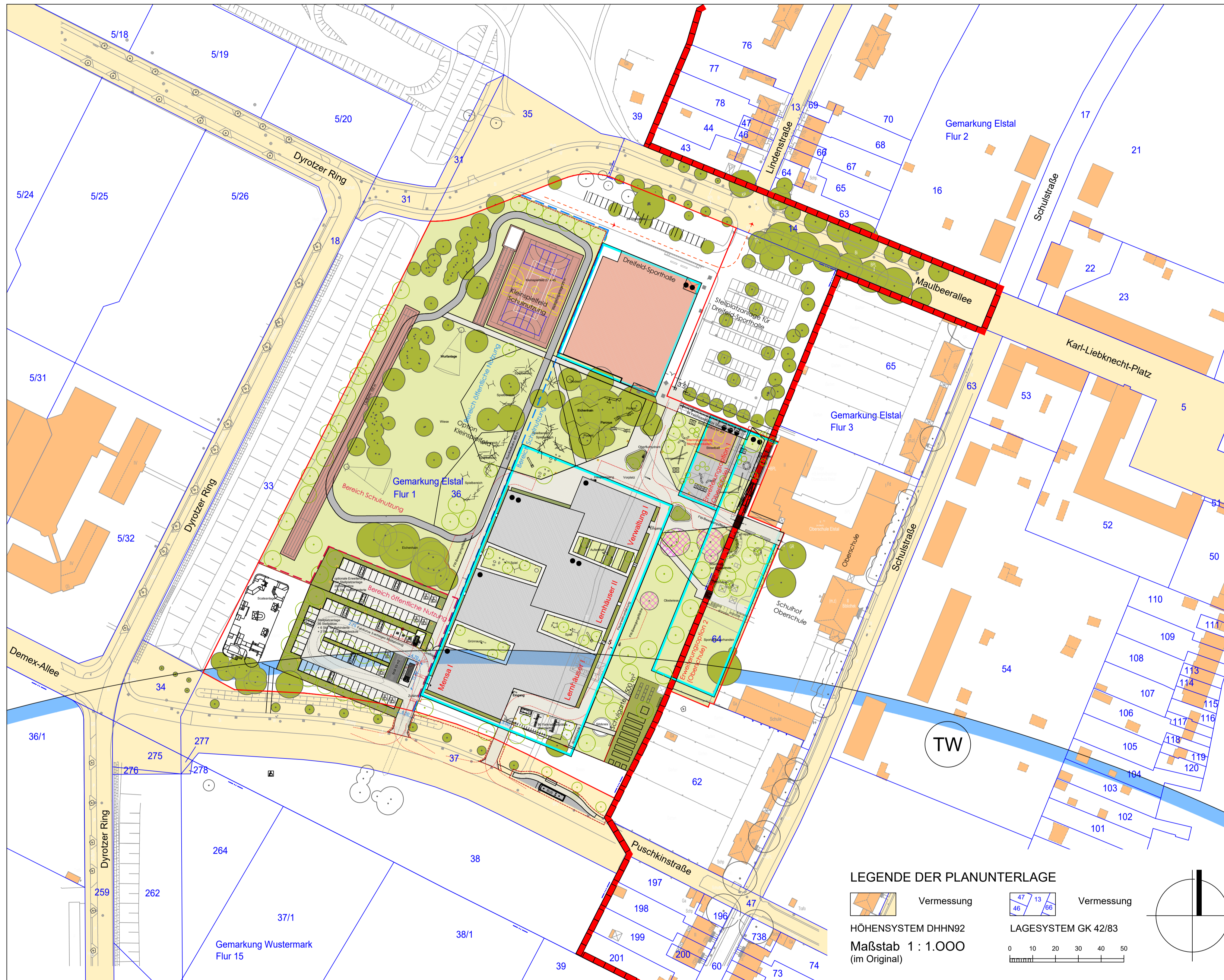
Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung eines Wasserschutzgebietes, hier Zone III



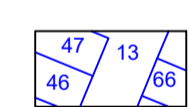
Räumlicher Geltungsbereich der 1. Satzung zur Änderung der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Eisenbahner-Siedlung Elstal in der Fassung der Beschlussfassung am 08.02.2011



LEGENDE DER PLANUNTERLAGE



Vermessung



Vermessung

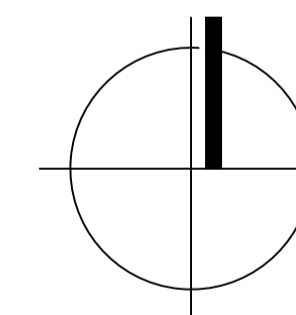
HÖHENSYSTEM DHHN92

LAGESYSTEM GK 42/83

Maßstab 1 : 1.000

(im Original)

0 10 20 30 40 50



STÄDTEBAULICHE ZIELE

Die Gemeinde Wustermark entwickelt in ihrem Ortsteil Elstal westlich der an der Schulstraße gelegenen Oberschule und zwischen der Maulbeerallee im Norden, der Puschkinstraße im Süden und dem Lärmschutzwall am Dyrotzer Ring im Westen einen Schulcampus.

Dieser umfasst hochbauliche sowie freiräumliche Anlagen für die Errichtung

- einer Grundschule,
- eines Erweiterungsgebäudes der Oberschule,
- einer Dreifeld-Sporthalle und
- einer Zubereitungsküche mit angeschlossener Mensa.

Zu den freiräumlichen Anlagen gehören

- die Schulhof- und Pausenflächen,
- der Schulgarten mit dem Lehr- und Schaugarten,
- die Schulsportanlagen der Leichtathletik, auch verschiedener Ballsportarten
- die öffentlichen Spiel- und Sportanlagen mit einem Skatepark und einem Kleinspielfeld,
- den Grünflächen, auch der für die Niederschlagsversickerung sowie
- den Anlagen der Erschließung, des Rettungswesens und der Radabstellanlagen.

Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt (Konzept) - NUMRICH ALBRECHT KLUMPP Gesellschaft v. Architekten GmbH (Lernhaus) - KuBuS Freiraumplanung GmbH & Co. KG (Freianlagenplan)

STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

Die Entwicklung des Schulzentrum mit seinen unterschiedlichen Nutzungen des Gemeinbedarfs und für die Öffentlichkeit erfordert im Hinblick auf zu beachtende Umweltbelange die fachguterliche Begleitung. An die städtebauliche Entwicklung werden vor allem natur-, wasser-, klima-, immissionsschutzrechtliche als auch denkmalrechtliche Anforderungen gestellt. Daraus ergeben sich folgende Planungsansätze:

- Erhalt prägender Laubgehölzbestände, insbesondere von Eichen und Obstgehölzen für die Verbesserung des Mikroklimas, zur Schattenbildung der Spiel- und Sportanlagen, der Schulhofflächen, der Radabstellanlagen, der Stellplatzanlagen und vereinzelt auch der Erschließungsflächen
- Zu den schützenden Nutzungen abgewandte Anordnung vom Lärm- und Geruchsemissionen wie Sportanlagen, Zubereitungsküche / Mensa mit ihren Andienungsflächen, Erschließungs- und Stellplatzanlagen
- klare Zonierung in Bereiche der öffentlichen und der schulischen Nutzung (in 2 Varianten) mit einer übersichtlichen Erschließungsstruktur, auch für die Belange des Rettungswesens

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der zwischenzeitlich errichteten Dreifeld-Sporthalle im nördlichen Plangebietsteil ist eine grundsätzliche Entscheidung zur städtebaulichen räumlichen Struktur getroffen worden, die eine denkmalpflegerische Sichtbeziehung aus der Lindenstraße heraus berücksichtigt. Der Dreifeld-Sporthalle ist eine eigene Erschließungsanlage mit Vorfahrt und Stellplatzanlage zugeordnet worden. Daraus ergibt sich auch eine nord-südlich anzulegende Erschließungsstruktur für Fußgänger und Radfahrer sowie die Rettungszufahrten.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind von Planungsbeginn an die öffentlichen und schulischen Sport- und Freizeitanlagen möglichst weit entfernt zur schutzbedürftigen Wohnnutzung der Eisenbahnersiedlung konzipiert worden. Damit geht eine klare Zonierung zwischen öffentlichen Flächen und Flächen des Gemeinbedarfs mit dem Schulzentrum einher. Die öffentlich nutzbare Freizeitanlage mit dem Skatepark liegt im Südwesten des Plangebietes. Die Ausbreitung ihrer Emissionen wird durch das mittig im Plangebiet angeordnete zweigeschossige Grundschulgebäude mit Hort, Zubereitungsküche und Mensa gebremst.

Die zu errichtende Grundschule wird kammtartig mittig im Plangebiet angeordnet. Die klare Gebäudestruktur liegt an einer auszubildenden nord-südlichen Erschließungsachse, an die auch die Pausenhöfen der Grundschule und eine Verbindung zur Oberschule anschließen. Während der Schul-, sowie ein Lehr- und Schaugarten eine landschaftsräumliche Pufferfunktion innehaben, sind die Schulsportanlagen im immissionsschutzrechtlich weniger problematisch westlichen Plangebietsteil konzipiert.