

Gemeinde Wustermark

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft der Gemeinde Wustermark – 14./VII

am: 23.11.2021

Sitzungsort: Aula der Grundschule Wustermark, Hamburger Str. 8, 14641 Wustermark

Anwesend sind:

Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft

Herr Matthias Kunze

Stellvertretender Vorsitz

Frau Ulrike Bommer

Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft

Frau Elfi Luther

Herr Holger Reimers

Herr Thomas Türk

Sachkundige Einwohner

Herr Christian Bommer

Herr Dennys Rietschläger

Schriftführer

Frau Claudia Nicodemus

von der Gemeindeverwaltung

Herr Maximilian Rehn

Herr Wolfgang Scholz

Abwesend sind:

Bürgermeister

Herr Holger Schreiber

Entschuldigt

Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft

Herr Reiner Kühn

Entschuldigt

Sachkundige Einwohner

Frau Simone Jürgens

Entschuldigt

Herr Christian Mahr

Entschuldigt

Herr Harald Schöne

Entschuldigt

Herr Bernhard Tillig

Unentschuldigt

- Öffentlicher Teil -

1.1 Begrüßung und Eröffnung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18.32 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder sowie die Gäste.

1.2 Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung

Es bestehen keine Einwände gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 05.10.2021. Die Niederschrift wird bestätigt.

1.3 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es sind fünf stimmberechtigte Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

1.4 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung

Der Vorsitzende zieht die TOP 15. (B-165/2021) und 16. (B-190/2021) auf die Positionen TOP 5. und 6 vor.

Von Seiten der Verwaltung wird der TOP 21. (B-153/2021) zurückgezogen. Seitens der Deutschen Bahn wurde der Vertrag bisher nicht zurückgesendet. Er liegt zur Beschlussfassung nicht vor.

Alle weiteren Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Der Vorsitzende lässt sodann über die geänderte Tagesordnung wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

2 Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung

Es liegt kein Bericht vor.

3 Anfragen an den Bürgermeister im öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 Gescho

Frau Bommer erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich der Nachtdurchfahrten im Ortsteil Wernitz.

Herr Rehn informiert über die Antwort des Landkreises Havelland, das Landesamt für Umwelt sei zuständige Behörde. Weitere Rückmeldungen liegen derzeit nicht vor.

4 Einwohnerfragestunde

Herr Bauweraerts hat eine Anfrage zum TOP 13. neu (B-187/2021).

Mehrere Bürger haben Anfragen zum TOP 6. neu (B-190/2021).

Der Vorsitzende schlägt ein jeweiliges Rederecht zu den entsprechenden Tagesordnungspunkten vor.

Es besteht Einverständnis von Seiten der Mitglieder.

- 5** **Neubau von Mehrfamilienhäusern in Wustermark, OT Elstal im Olympisches Dorf Baugebiet WA 3**
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A "Olympisches Dorf"
Vorlage: B-165/2021

Der Vorsitzende und Herr Rehn führen zum Sachverhalt aus.

Herr Pössl (Architekt) führt anhand der der Niederschrift als Anlage 4 beigefügten Präsentation aus.

Herr Heinrich (Firma BUWOG) ergänzt, derzeit befinde man sich in der Vorplanungsphase, die endgültige Bauart wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Je nach Art der Nutzung hat dies Auswirkungen auf die Anzahl an vorzuhaltenden Stellplätzen.

Weiterhin führte er an, dass im WA 3.4 statt einer Wohnung eine KiTa (EG + 1.OG) und eine Seniorenresidenz (2.OG) untergebracht werden könnten.

Die beantragten Abweichungen zur GRZ tangieren nicht die Grundzüge der Planung, die Vorgaben des B-Plans werden über das Gesamtgrundstück eingehalten.

Herr Reimers erkundigt sich, ob die Wohnungen als Eigentumswohnungen geplant sind.

Herr Heinrich informiert, dass sowohl Eigentums-, Mietwohnungen und Gewerberäumlichkeiten angedacht sind.

Der Vorsitzende bedankt sich und verabschiedet die Gäste.

Frau Schröpfer informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Elstal einstimmig dafür ausgesprochen hat.

Der Vorsitzende kommt sodann wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 6** **Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen in Wustermark, OT Elstal entlang der Heidelerchenallee**
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B
Vorlage: B-190/2021

Der Vorsitzende und Frau Schröpfer führen zum Sachverhalt aus.

Frau Kiehne und Herr Pithis führen anhand der der Niederschrift als Anlage 5 beigefügten Präsentation aus.

Herr Reimers erkundigt sich nach der Anzahl der Stockwerke.

Frau Kiehne informiert, dass es sich um Gebäude mit 3 Voll- und einem Staffelgeschoss

handelt.

Herr Bommer erkundigt sich nach dem Grund der deutlichen Überschreitung der GRZ um ca. 30%.

Frau Kiehle erläutert, dass aufgrund der durch die Stellplatzsatzung vorgesehene Anzahl an oberirdischen Stellplätzen die Neben-GRZ überschritten wird. Die Hauptanlage hält die Haupt-GRZ gemäß des B-Plans ein.

Die Überschreitung ergäbe sich aus den Anforderungen des Baunebenrechts.

Herr Bommer schlägt vor, durch Weglassen von einem oder mehreren Geschossen die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu reduzieren.

Frau Kiehle bezieht sich auf die Möglichkeit, gemäß § 5 der Stellplatzsatzung eine Minderung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen zuzulassen.

Der Vorsitzende unterbricht von 19.56 Uhr bis 20.20 Uhr die Sitzung.

Anschließend teilt er das Ergebnis der Beratung der Bürger wie folgt mit:
Der Abstand von 8m zu den Nachbargrundstücken unter Einhaltung der GRZ und ohne Stellplatzreduzierung wird befürwortet.

Der Vorsitzende betont, dass ein Präzedenzfall einer Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht gewünscht ist.

Frau Kiehle verdeutlicht, dass eine Einhaltung der GRZ von 0,45 gemäß der Baunutzungsverordnung nur mit einer Reduzierung um 2 Geschosse möglich ist. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung des Bauvorhabenträgers dar.

Der Vorsitzende bedankt sich und verabschiedet die Gäste.

Er kommt sodann wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	0
Nein:	5
Enthaltung:	0

einstimmig nicht empfohlen

**7 Bauvorhaben: Knotenpunktausbildung Rosa-Luxemburg-Allee/Bahnhofstraße
- Vergabe von Planungsleistungen -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-150/2021**

Der Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus.

Herr Scholz betont, dass es sich bei dem Beschluss um einen für die Akquirierung von Fördermitteln notwendigen ersten Schritt handelt.

Frau Bommer erkundigt sich, ob der Anschluss der Eduard-Scheve-Allee im Bauvorhaben enthalten sei.

Herr Scholz informiert, dass dies abhängig vom Fördermittelgeber sei. Im Rahmen eines Strategieggespräches wird über diesen Punkt mitberaten.

Der Vorsitzende kommt sodann wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 8 **Bauvorhaben: "Verbreiterung der Kuhdammbrücke / Veränderung der Einmündungssituation der L 202/Kuhdammweg"**
- Auftragsvergabe: Errichtung eines Schwalbenpavillons -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-182/2021

Herr Scholz führt zum Sachverhalt aus. Es handelt sich hierbei um eine Auflage der Naturschutzbehörde des Landkreises Havelland zur Gewährung der Förderung.

Der Vorsitzende kommt sodann wie folgt zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 9 **11. Satzung zur Änderung der Satzung über die Straßenreinigung und den Winterdienst der Gemeinde Wustermark (Straßenreinigungssatzung)**
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-195/2021

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 10 **8. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Straßenreinigung und den Winterdienst in der Gemeinde Wustermark (Straßenreinigungsgebührensatzung)**
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-194/2021

Herr Scholz führt zum Sachverhalt aus.
Alle 2 Jahre ist mit den aktuellen Zahlen zu kalkulieren. Dies bedeutet, dass die Auswirkungen von 2018/19 auf die Jahre 2022/23 aufgerundet werden.

Er empfiehlt, in Ziffer 1. Nr. 2 b)-Winterdienst den Wert bei 1,57 €/m² zu belassen. Die Einsparung für die Bürger beträgt immer noch 1,10 €/lfm Straßenfront. In Bezug auf den Winterdienst ist keine Einschränkung oder Minderung der zu erbringenden Leistung zu erwarten, eher eine Steigerung.

Er verweist darauf, dass der Ausgleich einer Unterdeckung eine Kann-Vorschrift und daher eine Ermessensentscheidung ist.

Der Vorsitzende lässt sodann über Variante 1. wie folgt Abstimmen:

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Eine Abstimmung über Variante 2. ist nicht erforderlich.

Sodann lässt der Vorsitzende über den Beschluss mit Variante 1. wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

11

Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau eines Mehrfamiliengebäudes in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37

hier: Beratung und Beschlussfassung über die erneute Stellungnahme der Gemeinde

Vorlage: B-184/2021

Herr Türk informiert, dass sich der Ortsbeirat Hoppenrade einstimmig gegen das Bauvorhaben ausgesprochen hat.

Punkt 1. (Südscheune) wurde zugestimmt. Die Punkte 2. (Nordscheune) und 3. (West-scheune) wurden abgelehnt.

Zu Punkt 2. Abbruch des Bestandsgebäudes im nördlichen Grundstücksbereich und Neubau Wohngebäude (Nordscheune) ergänzt er, dass der Ortsbeirat bei einer Umplanung auf 2 Geschosse der geplanten Kubatur zustimmen würde.

Der Vorsitzende lässt wie folgt über die einzelnen Punkte abstimmen:

Abstimmungsergebnis zu 1.:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

Abstimmungsergebnis zu 2.:

Ja:	0
Nein:	5
Enthaltung:	0

Abstimmungsergebnis zu 3.:

Ja:	0
Nein:	5
Enthaltung:	0

- 12 **Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Umbau/Sanierung/Umnutzung der bestehenden Nord- und Südscheunen zu Wohnzwecken mit teilweise Stallbetrieb (im Bestand) und Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken" in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
Vorlage: B-185/2021

Herr Türk informiert, dass sich der Ortsbeirat Hoppenrade wie folgt ausgesprochen hat:
Den Punkten 1. und 2. wurde zugestimmt. Der Punkt 3. wurde abgelehnt.

Zu Punkt 3. Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken (Ostscheune) ergänzt er, dass die weit über die bisherige Grenze reichende, geplante Bebauung die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung in 3. Reihe eröffne. Zur Erhaltung des Dorfbildes wird dies abgelehnt.

Der Vorsitzende lässt wie folgt über die einzelnen Punkte abstimmen:

Abstimmungsergebnis zu 1.:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

Abstimmungsergebnis zu 2.:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

Abstimmungsergebnis zu 3.:

Ja:	0
Nein:	5
Enthaltung:	0

- 13 **Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Ergänzende Reihenhausbebauung" in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 24**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
Vorlage: B-187/2021

Herr Scholz informiert über eine Korrektur der Beschlussvorlage.
Die Hausnummer 4 muss durch die Hausnummer 24 ersetzt werden.

Herr Bommer informiert, dass sich der Ortsbeirat Wustermark einstimmig gegen den Antrag ausgesprochen hat.

Der Vorsitzende unterbricht von 20.49 Uhr bis 20.58 Uhr die Sitzung.

Die Bauvoranfrage wird seitens des Antragstellers, Herrn Bauweraerts, zurückgezogen.

Die Beschlussvorlage wird zurückgezogen.

- 14 **Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Neugenehmigung einer LNG-Betankungsanlage" in Wustermark, GVZ, Rostocker Straße**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 7 "Güterverkehrszentrum Wustermark", Teil A
Vorlage: B-188/2021

Herr Bommer informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Wustermark einstimmig dafür ausgesprochen hat.

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 15 Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Neubau von zwei Wohnhäusern" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10 hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme Vorlage: B-189/2021**

Herr Scholz informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Buchow-Karpzow einstimmig dafür ausgesprochen hat.

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 16 Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung eines Interimparkplatz" für die Zeit von 48 Monaten in Wustermark, OT Elstal, An der Straße Zur Döberitzer Heide hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde Vorlage: B-192/2021**

Herr Scholz informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Elstal mit 4 Ja-Stimmen, 0 Gegenstimmen und 1 Enthaltung dafür ausgesprochen hat.

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 17 Temporäre Erweiterung der räumlichen Kapazitäten im Grundschulbereich bis zur Fertigstellung des Grundschulteils im Schulzentrum Elstal hier: Beratung und Beschlussfassung über Containerlösungen sowie flankierende kurzfristige Maßnahmen**

Vorlage: B-197/2021

Frau Gerth informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ausschuss für Bildung und Soziales einstimmig dafür ausgesprochen hat.

Herr Scholz betont, dass der Standort alternativlos ist.

Der Vorsitzende spricht die Problematik „Schulgarten“ an.

Herr Türk verlässt ab 21.05 Uhr die Sitzung. Es sind vier stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Herr Scholz weist darauf hin, dass der Schulgarten nach Abbau der Container neugestaltet und dadurch aufgewertet werden kann. Dem wurde am 18.11.2021 auf der Schulkonferenz zugestimmt.

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

18

**4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark - Änderungsbe-
reich "Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße", OT Elstal
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs
Vorlage: B-198/2021**

Herr Türk nimmt ab 21.07 Uhr wieder an der Sitzung teil. Es sind fünf stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Der Vorsitzende informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Elstal einstimmig dafür ausgesprochen hat.

Frau Bommer informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Gemeindeentwicklungsaus-
schuss dafür ausgesprochen hat.

Es bestehen keine weiteren Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

19

**"Bauvorhaben: Geh-/Radwegbau
Bahnhofstraße (Lückenschluss) im
OT Elstal**

- Ausbaubeschluss -

Hier: Beratung und Beschlussfassung"

Vorlage: B-158/2021

Herr Scholz ergänzt, dass die Beleuchtung inkludiert ist, aber nicht gefördert wird.

Der Vorsitzende informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Elstal für Variante 2. ausgesprochen hat.

Der Vorsitzende lässt zunächst über die einzelnen Varianten wie folgt abstimmen:

Variante 1. - Oberflächenbelag Betonsteinpflaster

Ja: 0 Nein: 5 Enthaltungen: 0

Variante 2. - Oberflächenbelag Asphaltdeckschicht

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Der Vorsitzende lässt sodann über den Beschluss mit Variante 2. wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

20

**Vergabe von Straßennamen für den Bahntechnologie Campus Havelland
- Westlicher Abschnitt - im OT Elstal
Hier: Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: B-181/2021**

Der Vorsitzende informiert die Mitglieder darüber, dass sich der Ortsbeirat Elstal für Variante 1. ausgesprochen hat.

Der Vorsitzende lässt zunächst über die einzelnen Varianten wie folgt abstimmen:

Variante 1. – „Am historischen Klärwerk“

Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 0

Eine Abstimmung über die Varianten 2. („Am alten Klärwerk“) und 3. („Zum alten Klärwerk“) sind nicht erforderlich.

Der Vorsitzende lässt sodann über den Beschluss mit Variante 1. wie folgt abstimmen:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

21

**Festlegungen des Sanierungskonzeptes aller bereits durch die Gemeindeverwaltung ausgebauter kommunaler Asphaltstraßen in der Gemeinde Wustermark
- Information zum Sachstand -
Vorlage: I-029/2021**

Herr Scholz informiert, dass das Sanierungskonzept im nächsten Jahr als Beschlussfassung in die Sitzungsrunde eingebracht wird.

Er erläutert, dass in der heutigen Informationsvorlage eine Reihenfolge der zu sanierenden Straßen dargestellt ist.

Die Informationsdrucksache wird zur Kenntnis genommen.

- 22** **Bauvorhaben: Verbreiterung der Kuhdammbrücke und des Kuhdammweges, einschließlich der Neuanbindung der L 202**
- Information bezüglich eines Eilbeschlusses um den 28.01.2022 zur Vergabe einer Bauleistung nach einer europaweiten Ausschreibung -
Vorlage: I-031/2021

Herr Scholz weist auf die Dringlichkeit bezüglich der Submission bei europaweiten Vergabeverfahren hin.

Die Informationsdrucksache wird zur Kenntnis genommen.

- 23** **Sachstand "Straßenkonzept Eisenbahnersiedlung" - Parkverbote - Einbahnstraßenregelung**
hier im besonderen "Schulstraße", nördlicher Teil

Der Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus.

Er weist darauf hin, dass der Straßenbereich nicht komplett einsehbar ist. Bei Begegnungsverkehr reicht der Platz aufgrund der parkenden Autos nicht aus. Fahrzeuge müssen regelmäßig auf den Gehweg ausweichen und beschädigen diesen.

Mögliche Lösungsansätze wären eine Unterbrechung der Parkflächen oder die Einführung einer Einbahnstraßenregelung.

Herr Scholz weist auf die mangelnden Ausweichmöglichkeiten für Anwohner bei Verringerung der Parkflächen hin.

Ein weiterer Lösungsansatz wäre die Errichtung einer ggf. kostenpflichtigen Parkfläche auf dem Gelände des angrenzenden Wäldchens.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Parkflächen bei einer Einbahnstraßenregelung erhalten blieben.

Herr Scholz wird diese Möglichkeit prüfen lassen.

- 24** **Sachstand "Schleichverkehr" durch die Wustermarker Ortsteile aufgrund der Autobahnstaus**
- Information zum Treffen vom 10.11.2021 mit der Autobahn Nordost GmbH -

Der Vorsitzende führt zum Sachverhalt aus.

Herr Scholz informiert, dass bezüglich der Knotenpunkte im Januar 2022 eine Auftaktveranstaltung geplant ist. Teilnehmen werden unter anderem die Straßenmeisterei, die Gemeinde Wustermark und die Autobahn GmbH.

Ab dem 25.11.2021 werden Geschwindigkeitsmessungen zur Unterstützung eines Antrages auf Ampelschaltung durchgeführt. Erst ab einem DTV-Wert von 6.000 ist eine Ampelschaltung möglich. Derzeit wurde ein Wert von 5.126 gemessen.

Weiter führt er aus, dass am 11.11.2021 Anträge zur Reduzierung der Geschwindigkeiten auf 100 km/h bzw. auf 80 km/h auf der A10 für die Bereiche Dyrotz und Priort und auf der B5 im Bereich Wustermark für die Anschlussstelle Zeestower Straße gestellt wurden.

Er erklärt, dass ein Umbau des Knotenpunktes in einen Kreisverkehr aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens nicht sinnvoll ist. Der starke Rad- und Fußgängerverkehr würde einen Kreisverkehr an dieser Stelle zusätzlich belasten. Die wahrscheinlichste Lösung sei eine Ampelschaltung.

25

Sonstiges

Frau Bommer erkundigt sich nach dem Sachstand bezüglich des Knotenpunktes in Wustermark GT Wernitz.

Herr Scholz informiert, dass die Vergabe erfolgt ist.

Frau Gerth erkundigt sich, wann das Parkverbotschild bei der Heilpraxis von Herrn Dr. Schulz im Mühlenweg entfernt wird.

Herr Scholz antwortet, dass die Genehmigung des Landkreises Havelland im Dezember 2021 endet. Eine genehmigte Verlängerung ist ihm nicht bekannt.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21.32 Uhr.

Anlagenverzeichnis:

1. Anwesenheitsliste (2 Seiten)
2. Öffentliche Tagesordnung (2 Seiten)
3. Nicht öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
4. Projektvorstellung WA 3 Olympisches Dorf Elstal (38 Seiten)
5. Wohnbebauung Heidesiedlung Elstal (32 Seiten)
6. Sachstand Termin v. 10.11.2021 zum A10 Umleitungsverkehr (7 Seiten) - nichtöffentlich

Ende der Sitzung: 21.45 Uhr

Die Niederschrift besteht aus 15 Seiten und 5 Anlagen (82 Seiten).

Die Niederschrift wurde am 24.11.2021 ausgefertigt.

Wustermark, den 03.12.2021



Matthias Kunze
Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und
Wirtschaft der Gemeinde Wustermark

Kenntnis genommen:



Holger Schreiber
Bürgermeister

Anlage 1 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft der Gemeinde Wustermark am 23.11.2021 – 14./VII

Anwesenheitsliste

(entschuldigt -E- / unentschuldigt -U-)

	E / U	<u>Unterschrift</u>
Bürgermeister		
Herr Holger Schreiber		E
Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft		
Herr Matthias Kunze		
Stellvertretender Vorsitz		
Frau Ulrike Bommer		
Mitglieder des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft		
Herr Reiner Kühn		E
Frau Elfi Luther		
Herr Holger Reimers		
Herr Thomas Türk		
Sachkundige Einwohner		
Herr Christian Bommer		
Frau Simone Jürgens		E
Herr Christian Mahr		E
Herr Dennys Riebschläger		
Herr Harald Schöne		E
Herr Bernhard Tillig		UE
Schriftführer		
Frau Claudia Nicodemus		Ni-S

von der Gemeindeverwaltung

Herr Maximilian Rehn

Herr Wolfgang Scholz

M. Rehn

W. Scholz

Anlage 2 zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft der Gemeinde Wustermark 14./VII

Tagesordnung - Öffentlicher Teil - entsprechend TOP 1.4

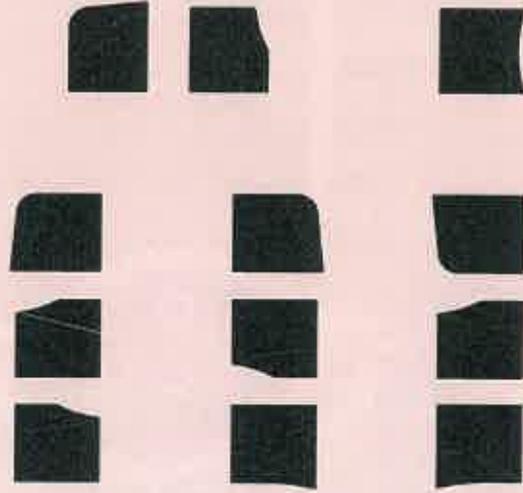
- 1.1. Begrüßung und Eröffnung
- 1.2. Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 1.3. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)
- 1.4. Feststellung der öffentlichen Tagesordnung
2. Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung
3. Anfragen an den Bürgermeister im öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 Gescho
4. Einwohnerfragestunde
5. Neubau von Mehrfamilienhäusern in Wustermark, OT Elstal im Olympisches Dorf Baugebiet WA 3 **B-165/2021**
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36 A "Olympisches Dorf"
6. Errichtung von Wohnhäusern mit Tiefgaragen in Wustermark, OT Elstal entlang der Heiderchenallee **B-190/2021**
hier: Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 28 "Heidesiedlung", Teilgebiet B
7. Bauvorhaben: Knotenpunktausbildung Rosa-Luxemburg-Allee/Bahnhofstraße **B-150/2021**
- Vergabe von Planungsleistungen -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
8. Bauvorhaben: "Verbreiterung der Kuhdammbrücke / Veränderung der Einmündungssituation der L 202/Kuhdammweg" **B-182/2021**
- Auftragsvergabe: Errichtung eines Schwalbenpavillons -
Hier: Beratung und Beschlussfassung
9. 11. Satzung zur Änderung der Satzung über die Straßenreinigung und den Winterdienst der Gemeinde Wustermark (Straßenreinigungssatzung) **B-195/2021**
Hier: Beratung und Beschlussfassung
10. 8. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung über die Straßenreinigung und den Winterdienst in der Gemeinde Wustermark (Straßenreinigungsgebührensatzung) **B-194/2021**
Hier: Beratung und Beschlussfassung
11. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Sanierung/Umbau/Umnutzung eines Nebengebäudes zum Wohnen und Neubau eines Mehrfamiliengebäudes in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 37 **B-184/2021**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die erneute Stellungnahme der Gemeinde
12. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Umbau/Sanierung/Umnutzung der bestehenden Nord- und Südscheunen zu Wohnzwecken mit teilweise Stallbetrieb (im Bestand) und Neubau der Ostscheune zu Wohnzwecken" in Wustermark, OT Hoppenrade, Potsdamer Straße 7 **B-185/2021**
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

13. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Ergänzende Reihenhausbauung" in Wustermark, GT Dyrotz, Berliner Allee 4 B-187/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
14. Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Neugenehmigung einer LNG-Betankungsanlage" in Wustermark, GVZ, Rostocker Straße B-188/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Zulassung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W 7 "Güterverkehrszentrum Wustermark", Teil A
15. Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Neubau von zwei Wohnhäusern" in Wustermark, OT Buchow-Karpzow, Potsdamer Landstraße 10 B-189/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme
16. Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben "Errichtung eines Interimsparkplatz" für die Zeit von 48 Monaten in Wustermark, OT Elstal, An der Straße Zur Döberitzer Heide B-192/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde
17. Temporäre Erweiterung der räumlichen Kapazitäten im Grundschulbereich bis zur Fertigstellung des Grundschulteils im Schulzentrum Elstal B-197/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über Containerlösungen sowie flankierende kurzfristige Maßnahmen
18. 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wustermark - Änderungsbereich "Rosa-Luxemburg-Allee / Hauptstraße", OT Elstal B-198/2021
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs
19. "Bauvorhaben: Geh-/Radwegbau Bahnhofstraße (Lückenschluss) im OT Elstal B-158/2021
- Ausbaubeschluss -
Hier: Beratung und Beschlussfassung"
20. Vergabe von Straßennamen für den Bahntechnologie Campus Havelland B-181/2021
- Westlicher Abschnitt - im OT Elstal
Hier: Beratung und Beschlussfassung
21. Festlegungen des Sanierungskonzeptes aller bereits durch die Gemeindeverwaltung ausgebauter kommunaler Asphaltstraßen in der Gemeinde Wustermark I-029/2021
- Information zum Sachstand -
22. Bauvorhaben: Verbreiterung der Kuhdammbrücke und des Kuhdammweges, einschließlich der Neuanbindung der L 202 I-031/2021
- Information bezüglich eines Eilbeschlusses um den 28.01.2022 zur Vergabe einer Bauleistung nach einer europaweiten Ausschreibung -
23. Sachstand "Straßenkonzept Eisenbahnersiedlung" - Parkverbote - Einbahnstraßenregelung hier im besonderen "Schulstraße", nördlicher Teil
24. Sachstand "Schleichverkehr" durch die Wustermarker Ortsteile aufgrund der Autobahnstaus - Information zum Treffen vom 10.11.2021 mit der Autobahn Nordost GmbH -
25. Sonstiges

WA 3 Olympisches Dorf Elstal

Projektvorstellung

23.11.2021



VONOVIA

BUWOG

**KARRES
BRANDS**

Studioninedots

npa

rebel pössl architekten

Anlage 4

OLYMPISCHES DORF ELSTAL



Projektstandort



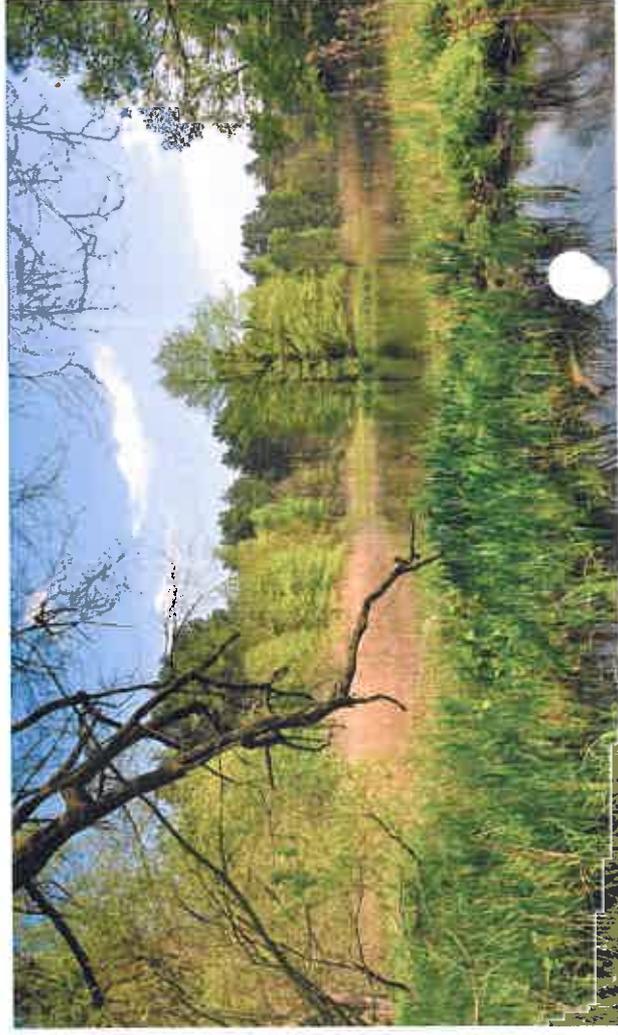
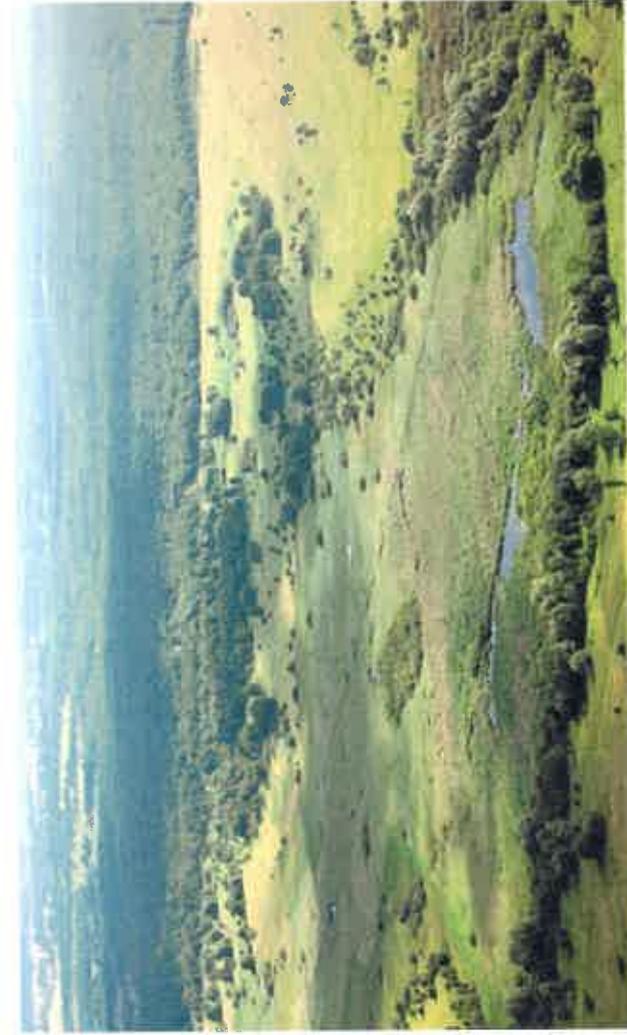
Wald

Heide

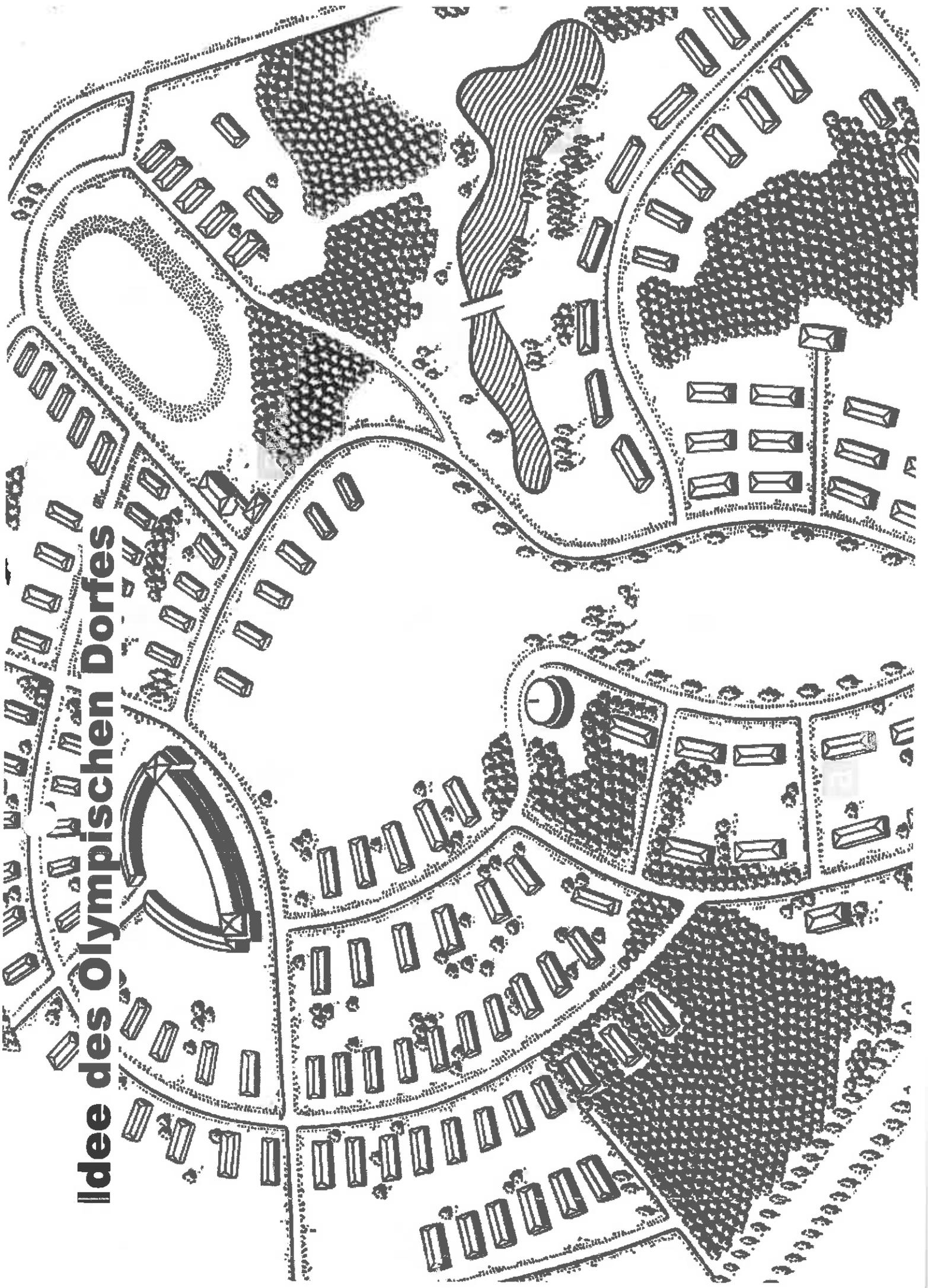
Wiesen / Landwirtschaft

bebaute Flächen

Landschaftskontext



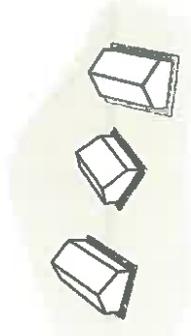
Idee des Olympischen Dorfes



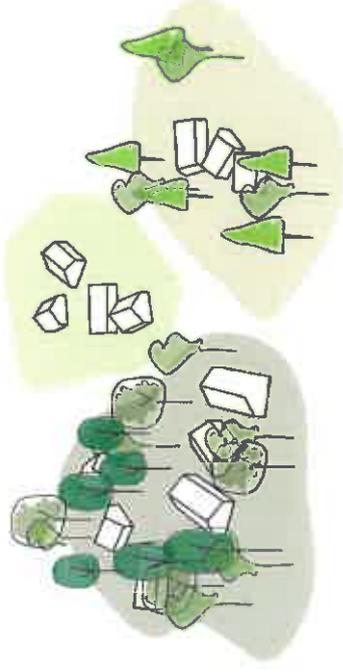
historischer Kontext



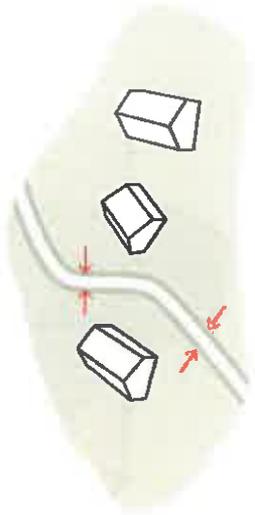
Konzept Grünfläche



Gebäude auf grünem Teppich (Grün reicht bis zu Fassaden)



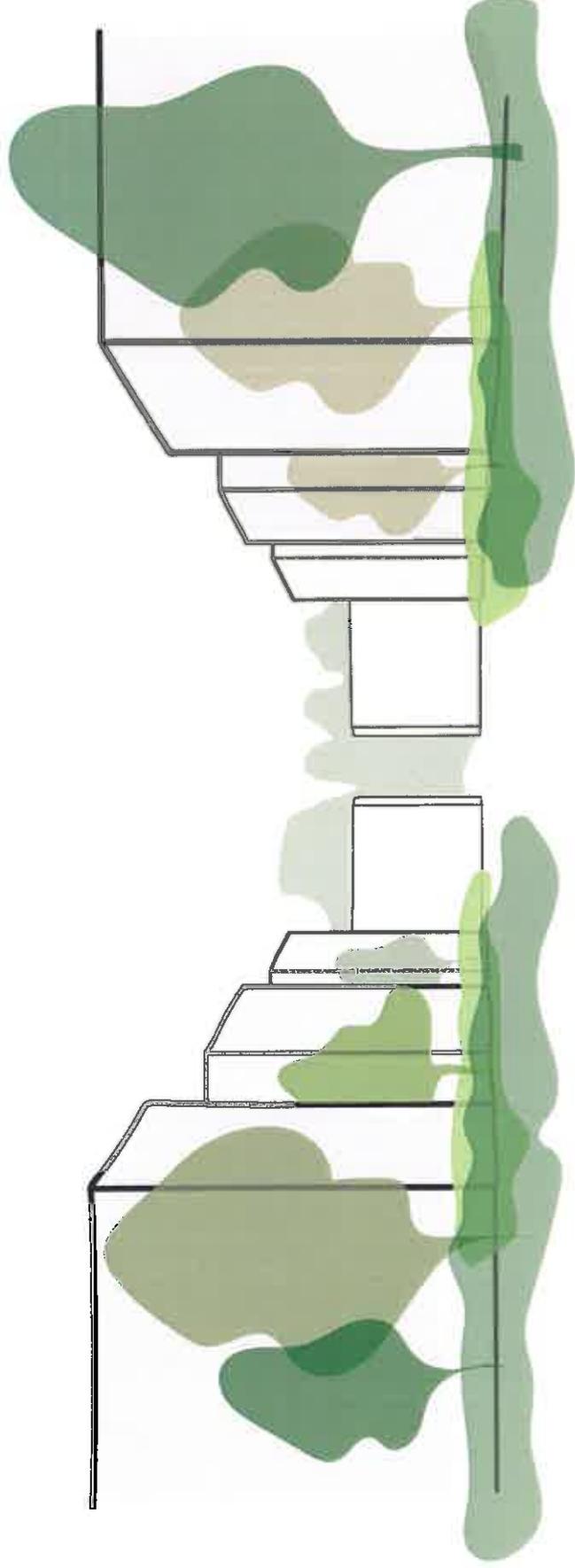
Unterschiedliche Landschaften reichen bis zwischen die Bauwerke (Wald, Wiesen, Park...)



subtile Verbindungen, die die Parklandschaft respektieren

Bedeutung des Projektstandortes

Eingang zum olympischen Dorf



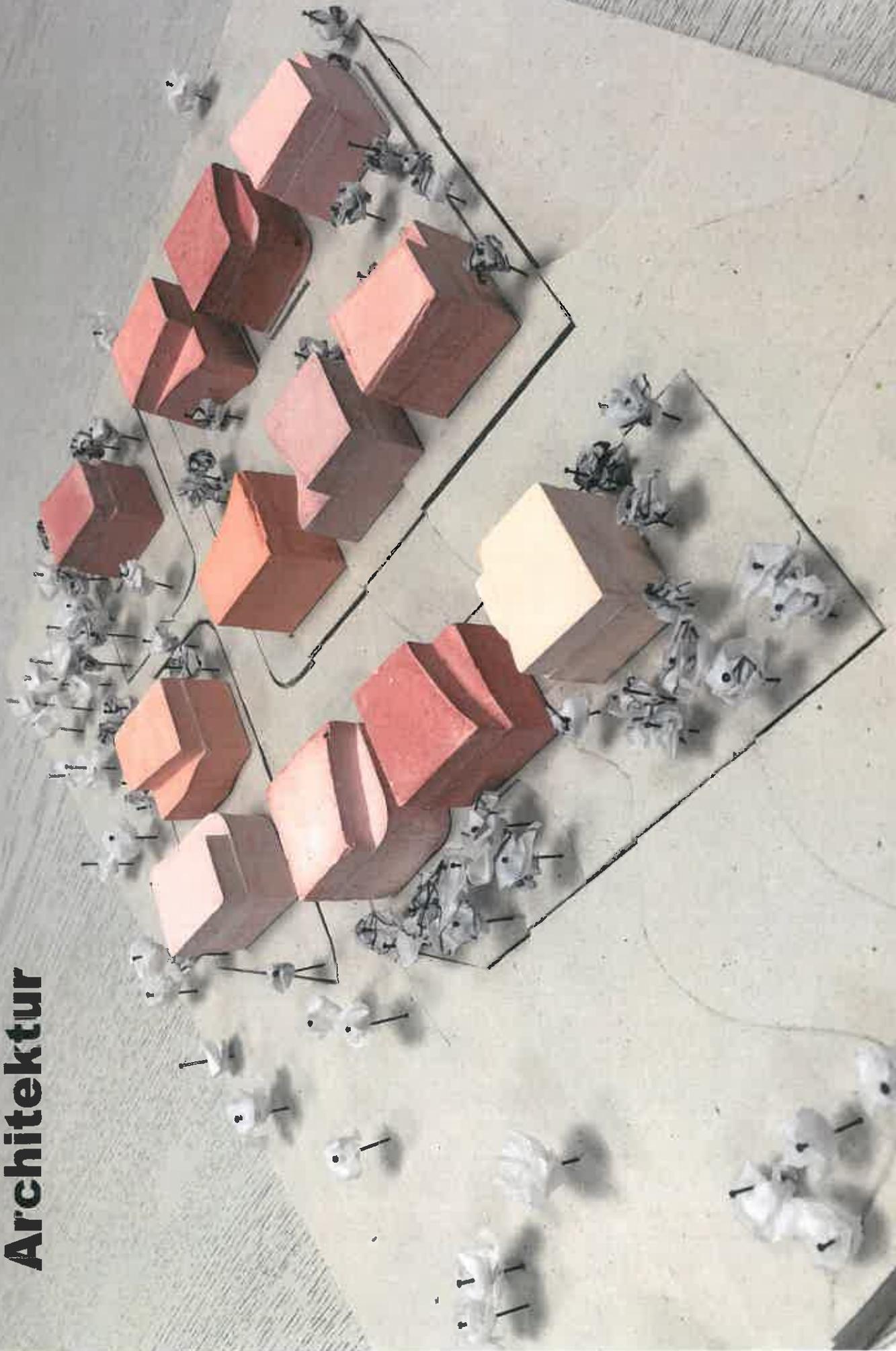
Eindrücke Grünflächen



Freiraumplanung



Architektur



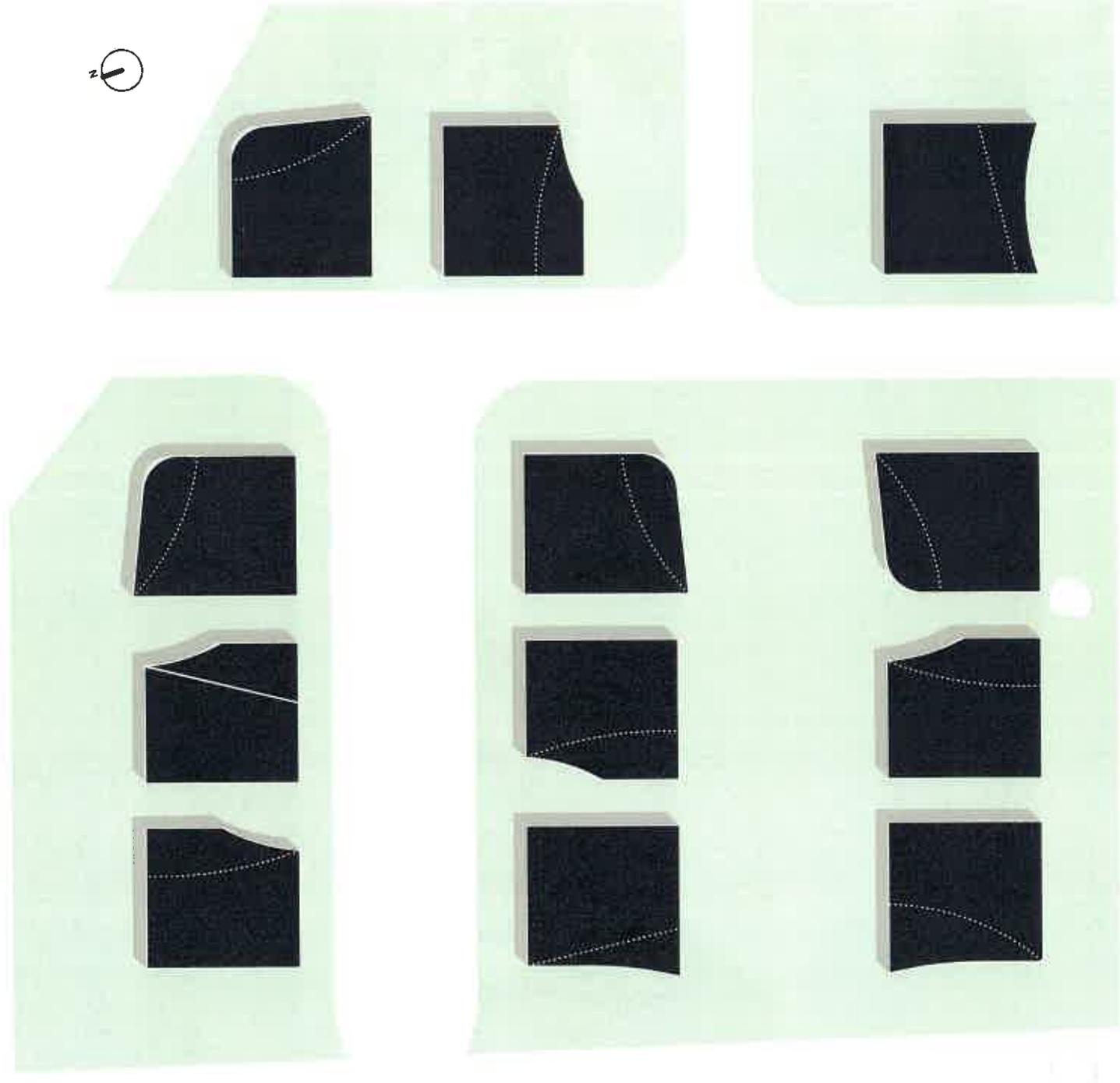
Architektur



Architektur



Entwurf Varianten

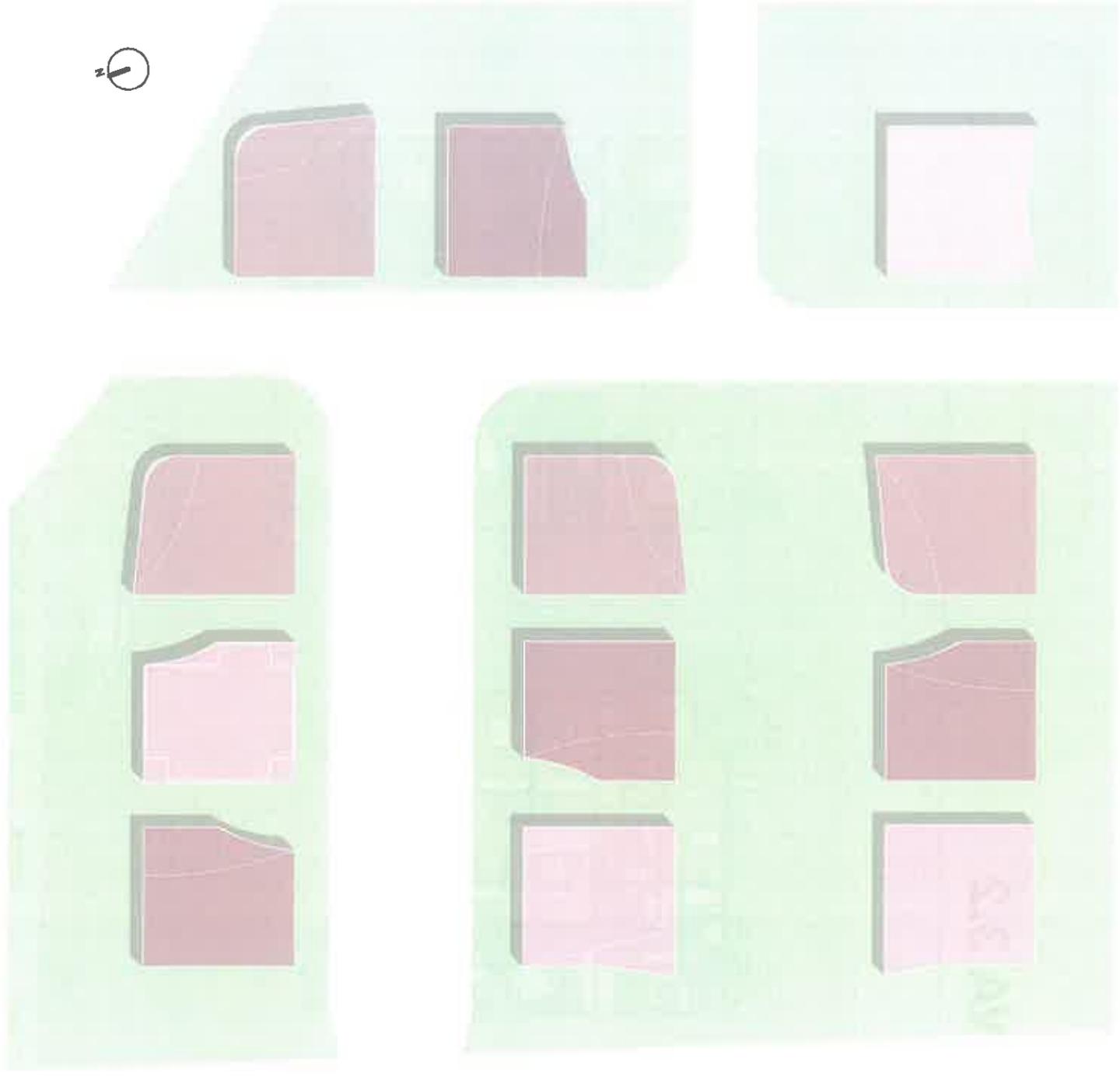


Entwurf

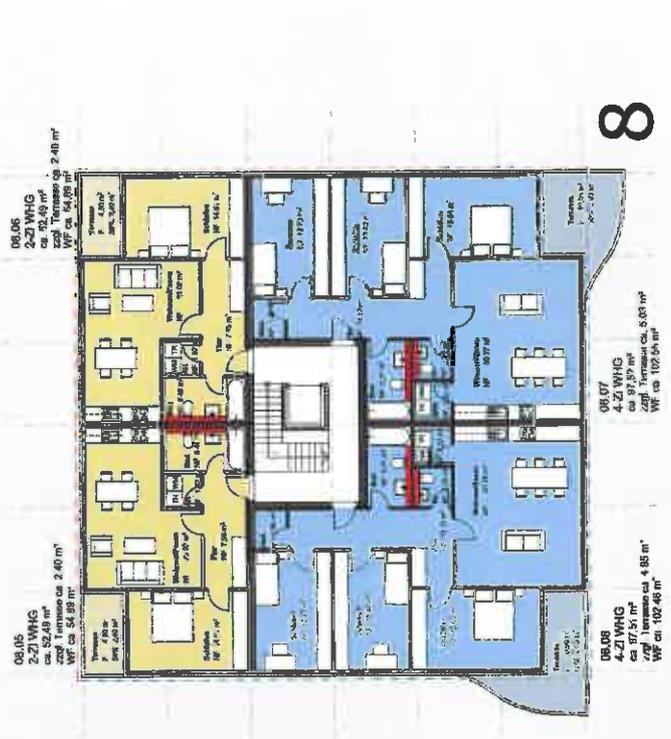
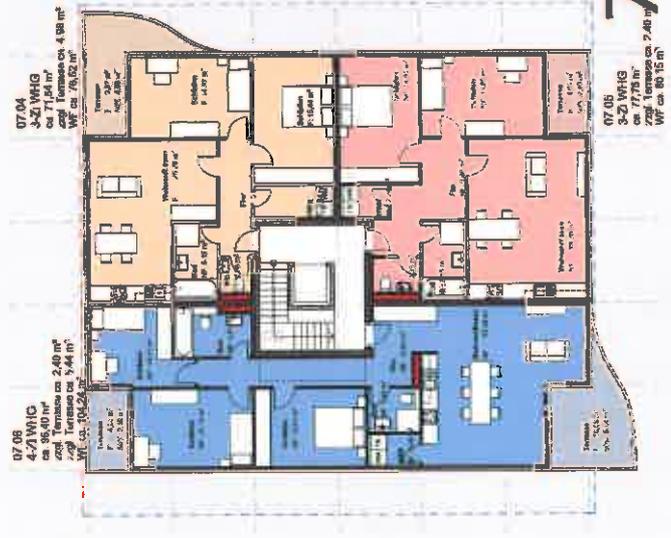
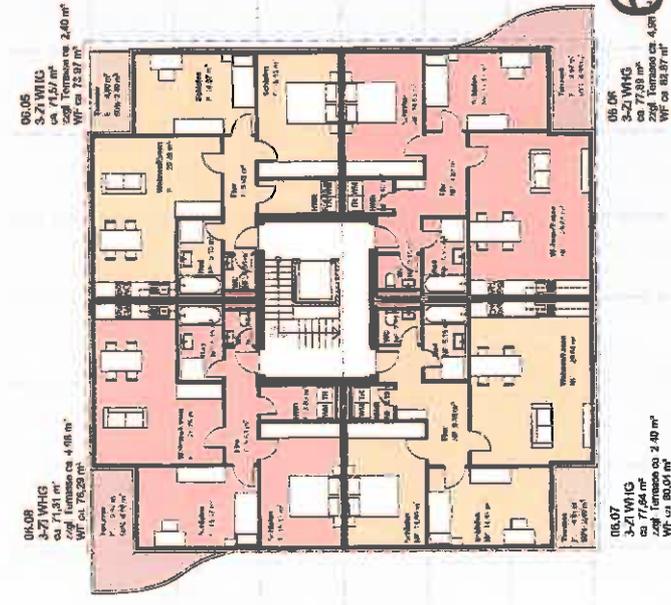
Farben



Helle Erdfarben in vier Farbtönen.



Beispielgrundrisse WA 3.2



Kleines Olympisches Dorf

System 3,25 Bauabschnitt 2

WA 3.2 Normalgeschoss Nord

Gewerbetfläche

2-ZL WHG

3-ZL WHG

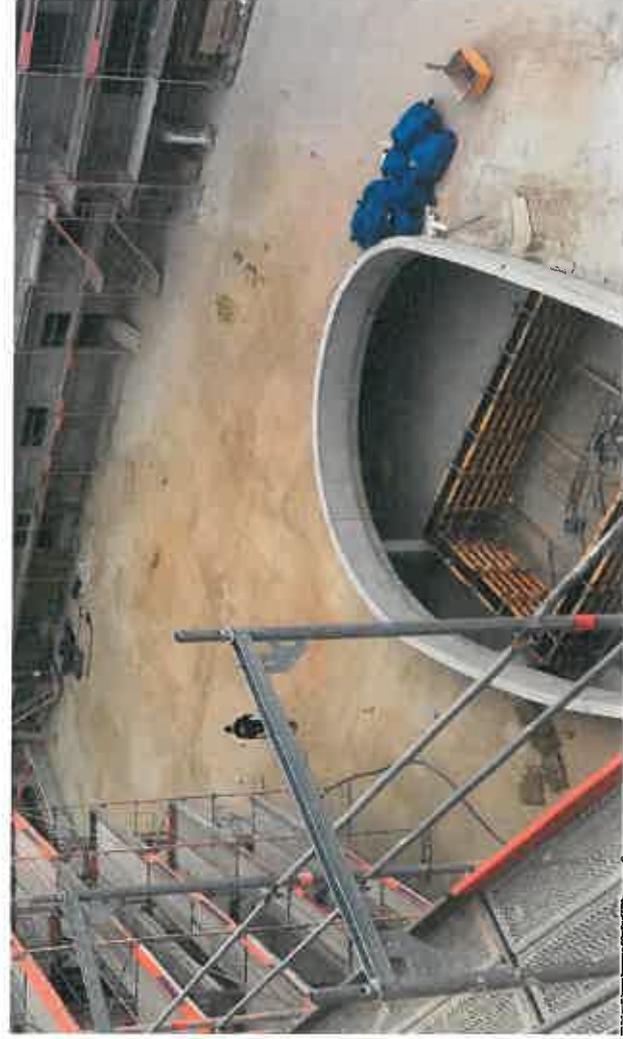
4-ZL WHG

BUWOG VONOVIA **KARRES BRANDS** **Studiomcdoos npa**

architecturbüro

8

Parkplatzlösungen

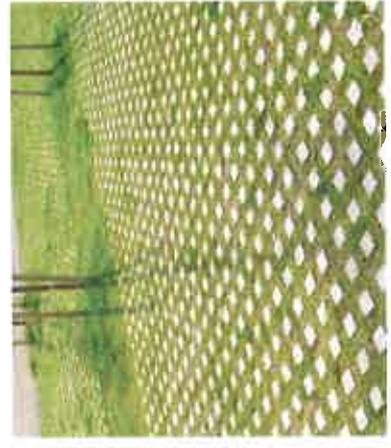


Parkplatzlösungen oberirdisch



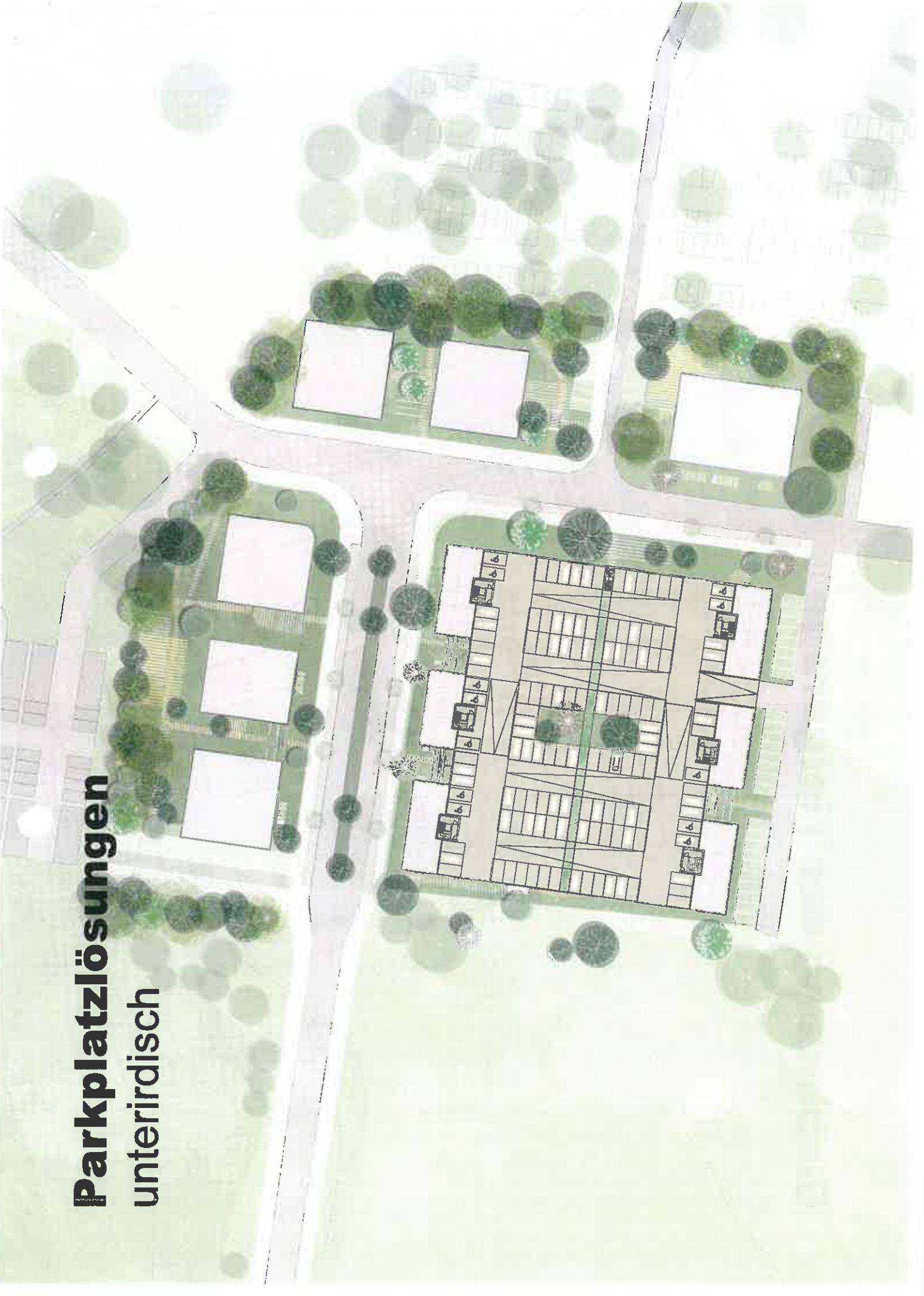
Legende:

-  Auto Stellplätze (oberirdisch gesamt 81)
-  Überdachter Fahrradabstellplatz (Schuppen)
-  nicht überdachter Fahrradabstellplatz

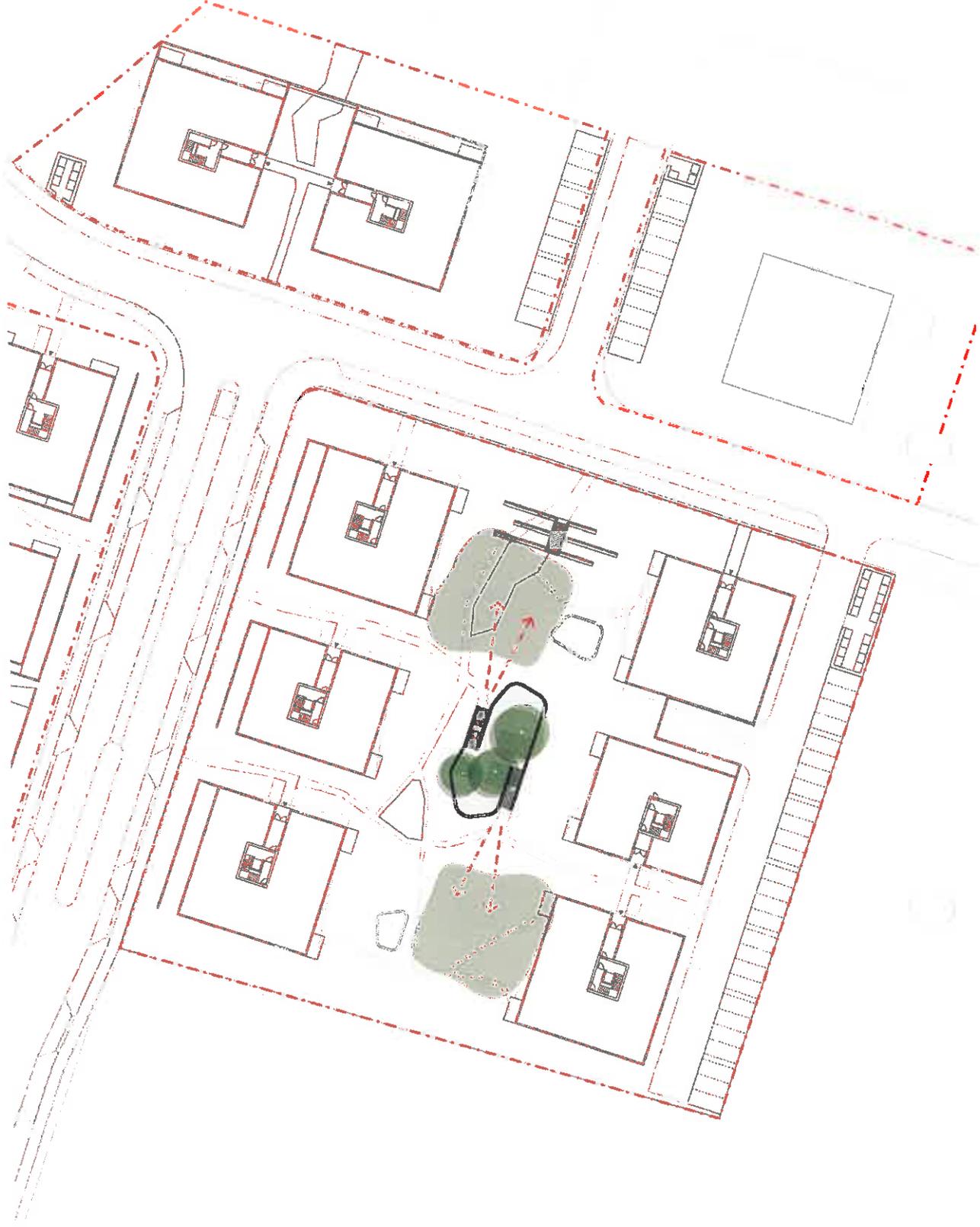


wasserdurchlässige grüne Stellplätze
mit 1 Baum je 4 Stellplätze gem. B-Plan

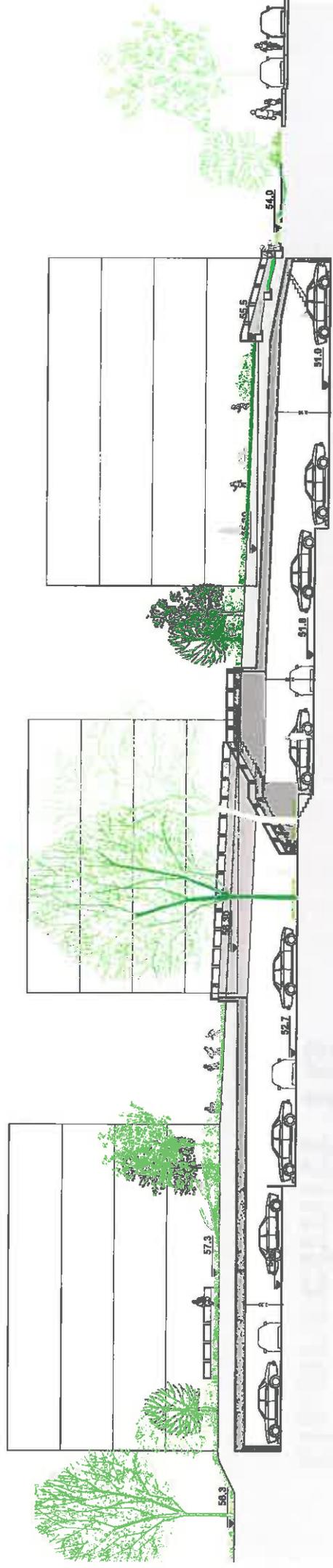
Parkplatzlösungen unterirdisch



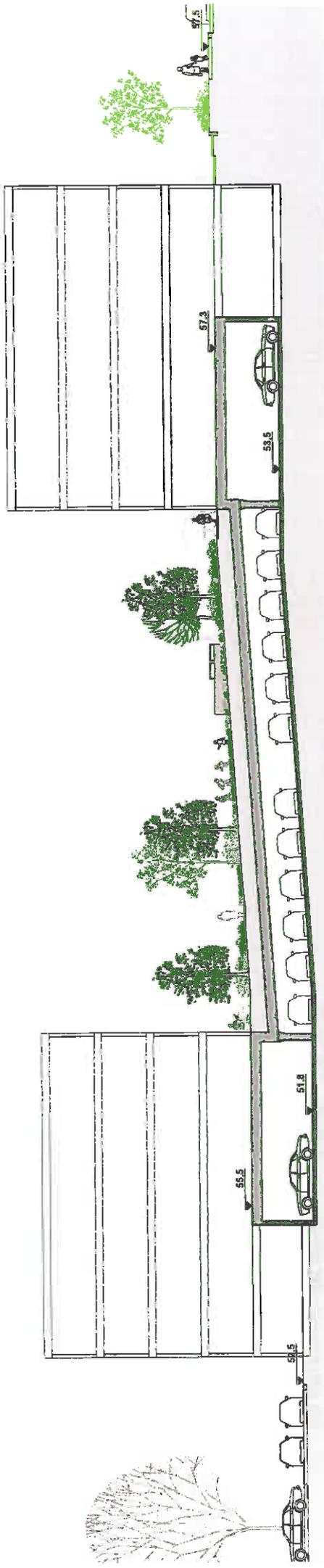
Einbindung der Tiefgarage



Längsschnitt TG



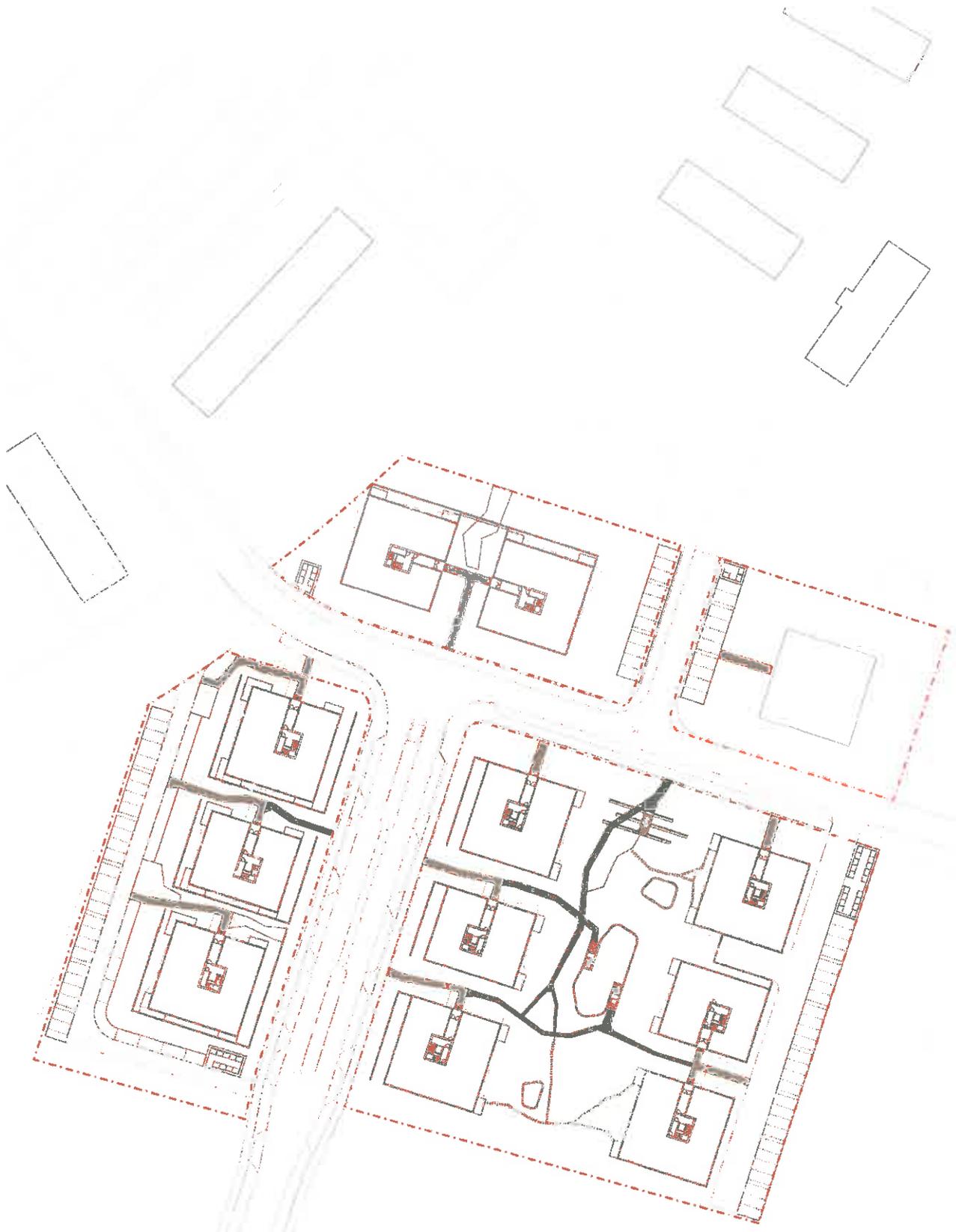
Querschnitt TG



Weggestaltung



Weggestaltung



Legende:

HAUPTZUGANGSWEGE

Platten mit Kiesfüge (Feingranulation)

SEKUNDÄRE WEGE

Platten im Gras

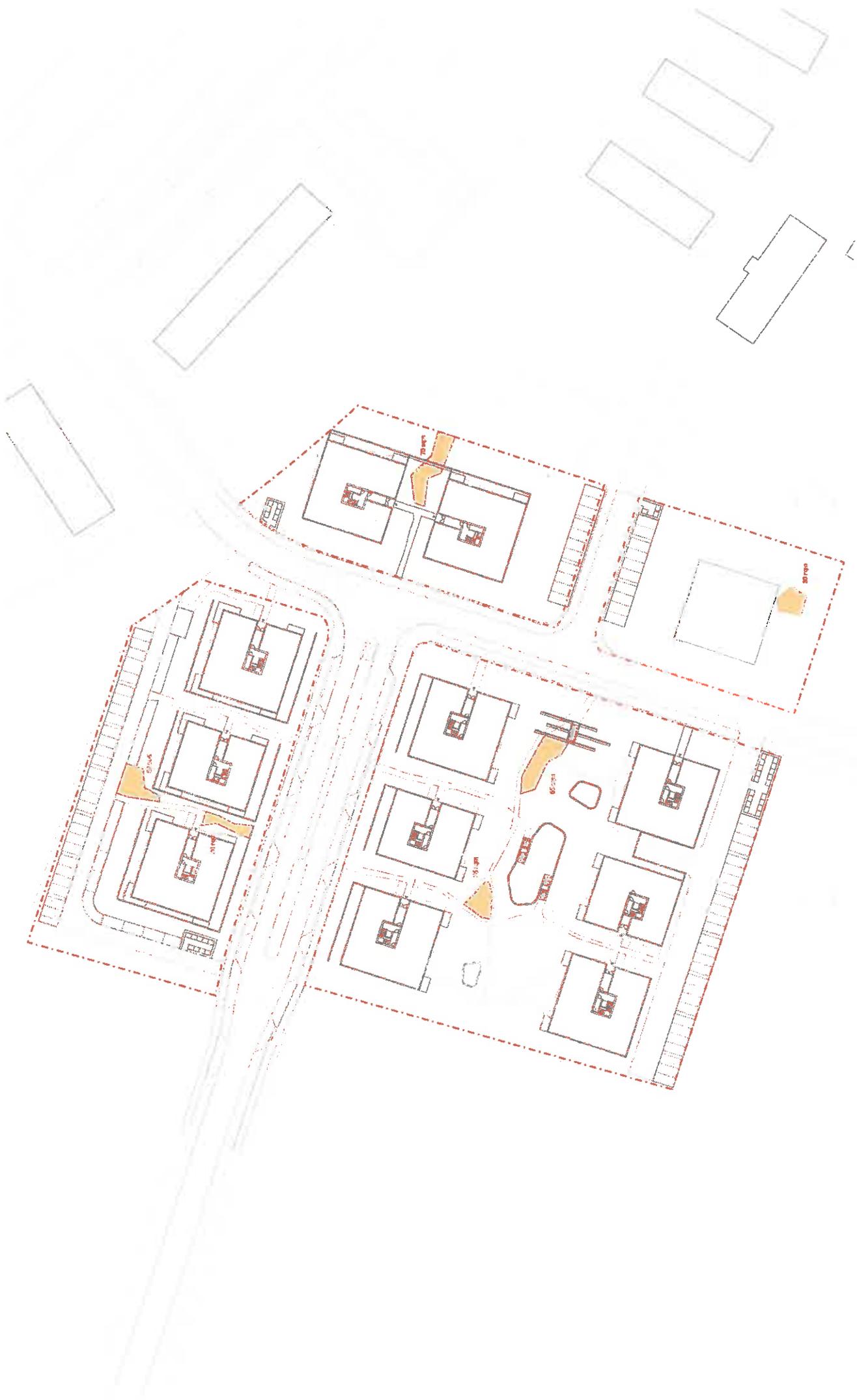
INFORMELLE WEGE

Trittsteine (Trampelpfadcharakter)

Spielplätze und Material



Spielplätze



topografische Einbindung

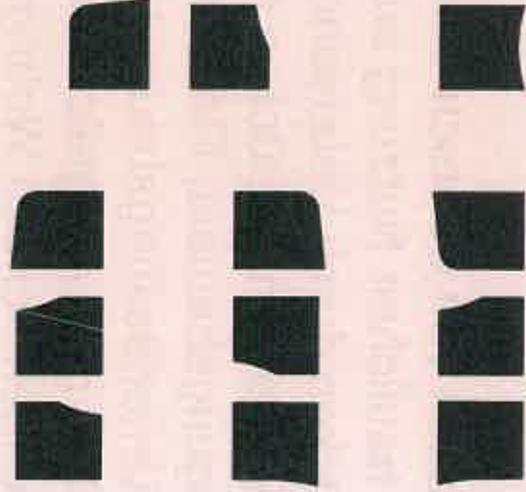


Olympisches Dorf Elstal



WA 3 Olympisches Dorf Elstal

Erläuterungen zu den Befreiungsanträgen nach § 31 BauGB



**KARRES
BRANDS**

VONOVIA

Studioninedots



BUWOG

npd

nebel rossl architekten

1. Baulasten

Kompensation von Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung auf einzelnen Grundstücken durch Unterschreitungen auf anderen Grundstücken mittels Vereinigungsbaulast, Flächen- oder Unterlassungsbaulast.

Dies dient dem Ausgleich kleinerer Abweichungen bei den Wohngebäuden auf den einzelnen Baufeldern, sowie der Ermöglichung einer zentralen Tiefgarage auf dem Baufeld WA3.2.

Die Tiefgarage soll den größeren Teil der erforderlichen Stellplätze aufnehmen und attraktive Freiflächengestaltung ermöglichen.

Die Stellplätze werden teilweise durch Stellplatzbaulast den übrigen Grundstücken zugeordnet.

B-Plan "Olympisches Dorf"

E 36A

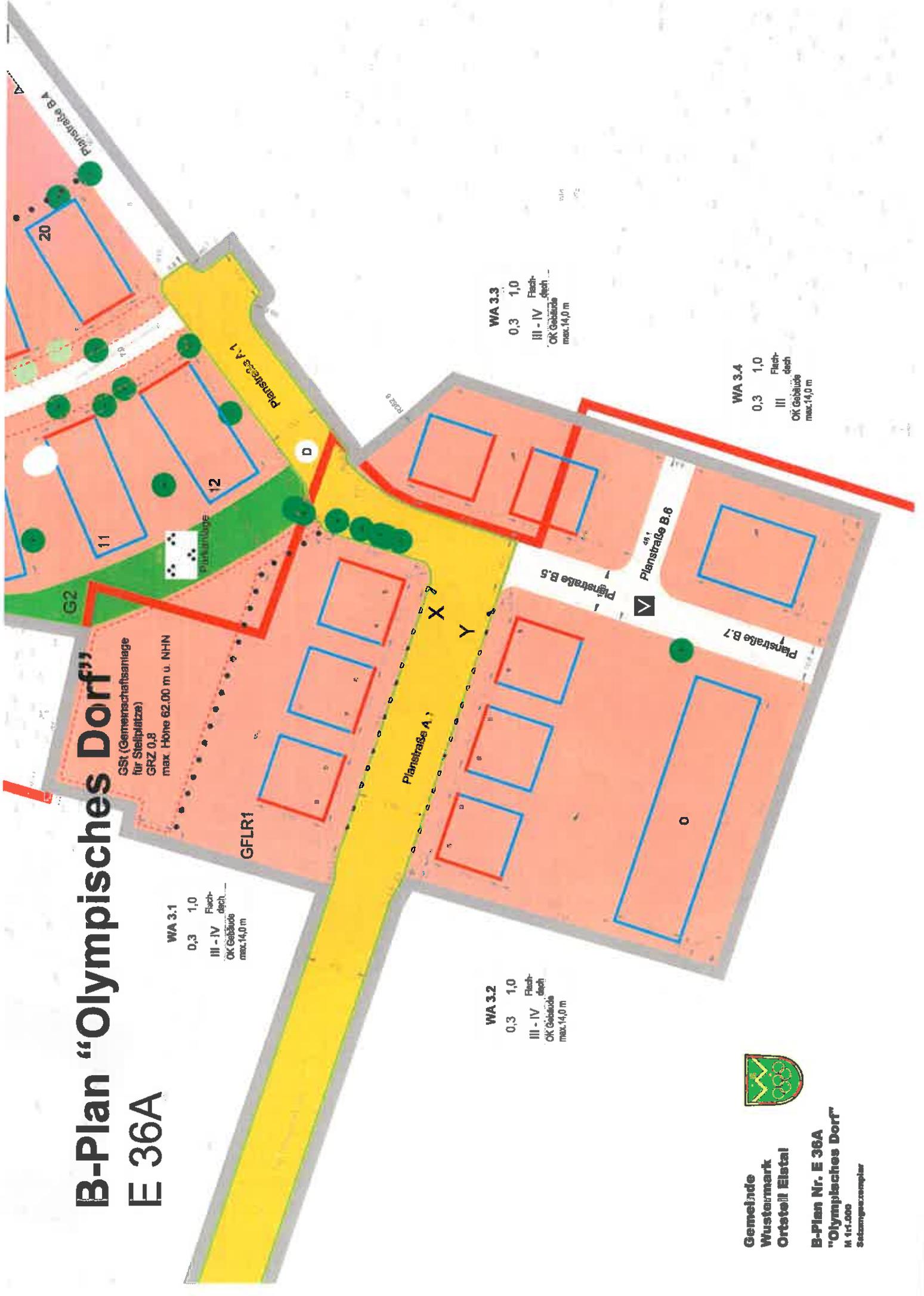
GSt (Gemeinschaftsanlage
für Stellplätze)
GRZ 0,8
max. Höhe 62,00 m u. NHN

WA 3.1
0,3 1,0
III - IV
OK Gebäude
max. 14,0 m
Flach-
dach

WA 3.2
0,3 1,0
III - IV
OK Gebäude
max. 14,0 m
Flach-
dach

WA 3.3
0,3 1,0
III - IV
OK Gebäude
max. 14,0 m
Flach-
dach

WA 3.4
0,3 1,0
III
OK Gebäude
max. 14,0 m
Flach-
dach



Gemeinde
Wustermark
Ortsteil Elstal
B-Plan Nr. E 36A
"Olympisches Dorf"
M 411.000
Satzungsnummer

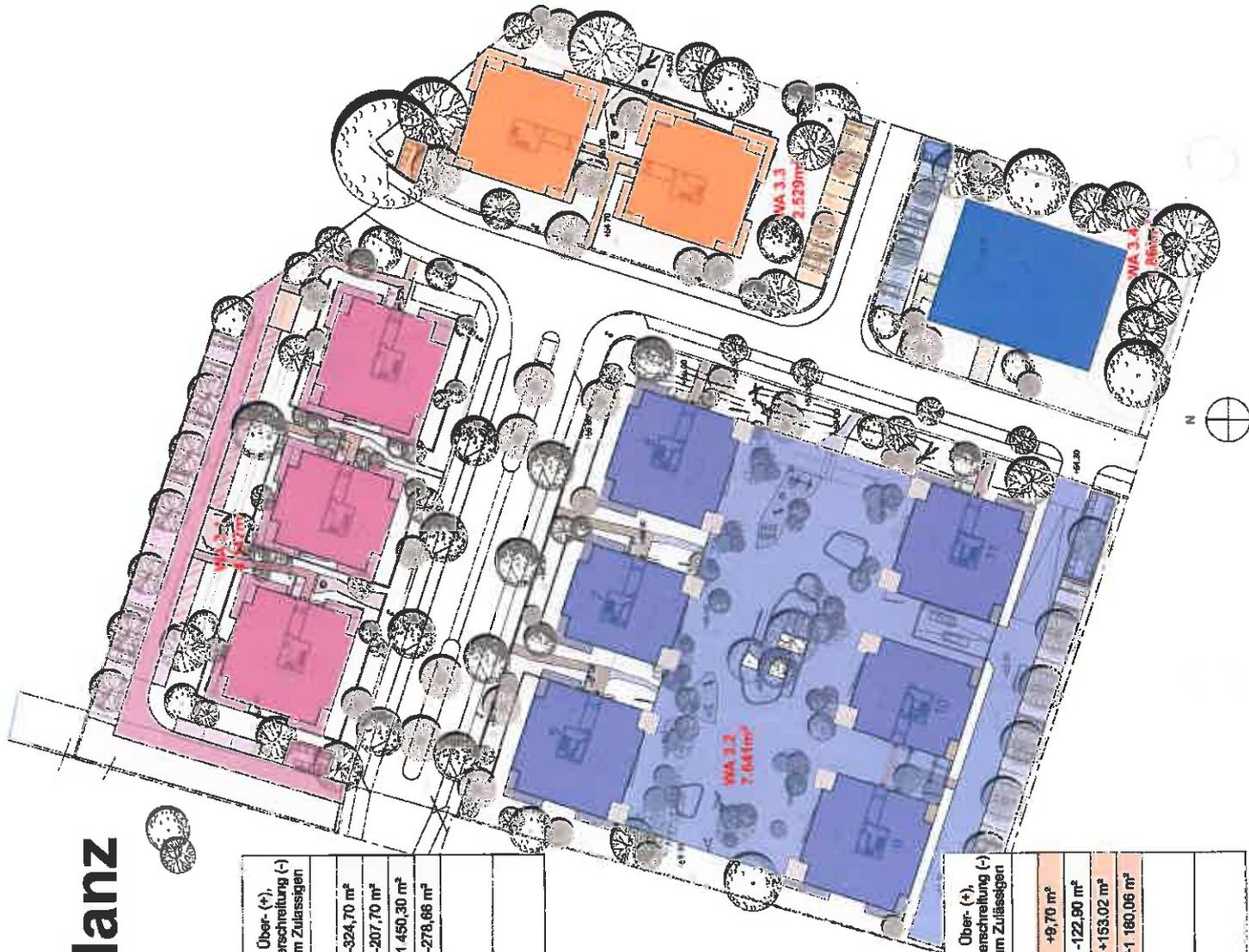
Gesamtbilanz

Gesamtbilanz Baugelbiet B3			
GFZ 1.0 GRZ 0.3 GRZ 0.6			
WA 3	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig
Grundstück	16.172,0 m ²		
BGF/GFZ	15.939,9 m ²	0,99	16.172,0 m ²
GR/GRZ	4.555,8 m ²	0,28	4.851,6 m ²
GR/GRZ*	7.124,1 m ²	0,44	9.703,2 m ²
GR/GRZ 2	9.701,6 m ²	0,60	9.703,2 m ²
* GR/GRZ einschließlich Garage als Hauptanlage			
			Ober- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
			-232,06 m ²
			-295,76 m ²
			-2.579,14 m ²
			-1,62 m ²

WA 3.1	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig	Ober- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	4.142,0 m ²			
BGF/GFZ	3.817,3 m ²	0,92	4.142,0 m ²	-324,70 m ²
GR/GRZ	1.034,9 m ²	0,25	1.242,6 m ²	-207,70 m ²
GR/GRZ*	1.034,9 m ²	0,25	2.485,2 m ²	-1.450,30 m ²
GR/GRZ 2	2.206,5 m ²	0,52	2.485,2 m ²	-278,68 m ²
Versegelte Fläche 100%	842,3 m ²			
Versegelte Fläche 50%	329,3 m ²			

WA 3.3	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig	Ober- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	2.529,0 m ²			
BGF/GFZ	2.715,2 m ²	1,07	2.529,0 m ²	+186,20 m ²
GR/GRZ	733,9 m ²	0,29	758,7 m ²	-24,82 m ²
GR/GRZ*	733,9 m ²	0,29	1.517,4 m ²	-783,62 m ²
GR/GRZ 2	1.052,6 m ²	0,42	1.517,4 m ²	-464,78 m ²
Versegelte Fläche 100%	238,4 m ²			
Versegelte Fläche 50%	80,5 m ²			

WA 3.4	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig	geplante Ober- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	1.860,0 m ²			
BGF/GFZ	1.756,7 m ²	0,94	1.860,0 m ²	-103,26 m ²
GR/GRZ	617,6 m ²	0,33	598,0 m ²	+69,76 m ²
GR/GRZ*	617,6 m ²	0,33	1.116,0 m ²	-498,24 m ²
GR/GRZ 2	677,6 m ²	0,36	1.116,0 m ²	-438,24 m ²
Versegelte Fläche 100%	0,0 m ²			
Versegelte Fläche 50%	60,0 m ²			



WA 3.2	geplant	berechnetes Maß der baulichen Nutzung	zulässig	Ober- (+), Unterschreitung (-) zum Zulässigen
Grundstück	7.641,0 m ²			
BGF/GFZ	7.650,7 m ²	1,00	7.641,0 m ²	+9,70 m ²
GR/GRZ	2.169,4 m ²	0,28	2.282,3 m ²	-122,90 m ²
GR/GRZ*	4737,6 m ²	0,62	4.584,6 m ²	+153,02 m ²
GR/GRZ 2	5.764,7 m ²	0,75	4.584,6 m ²	+1.180,06 m ²
Versegelte Fläche 100%	3.314,7 m ²			
Versegelte Fläche 50%	280,6 m ²			

Kleines olympisches Dorf - Eistal

Lageplan mit Flächenbilanz



KARRES BRANDS

Studiumsdectors



nationalpark wien

2. Tiefgaragen

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen bis max. 15m möglich ist.

Der Abstand der Baufenster in WA 3.2 beträgt 32,5m. Es bliebe also eine Lücke von 2,5 m.

Wir erbitten Befreiung für eine Überschreitung der Baugrenze von ca. 16.25m.

Diese Tiefe ist für eine Tiefgarage von 2x ca. 16,25 m, also für 2 Reihen Stellplätze und eine Fahrgasse geeignet.

Tiefgarage auf Baufeld WA 3.2



ca. 37,5
ca. 16,25 ca. 16,25
ca. 15,00 ca. 15,00



3. Bauweise

Die geplanten Balkone entwickeln sich mit einem

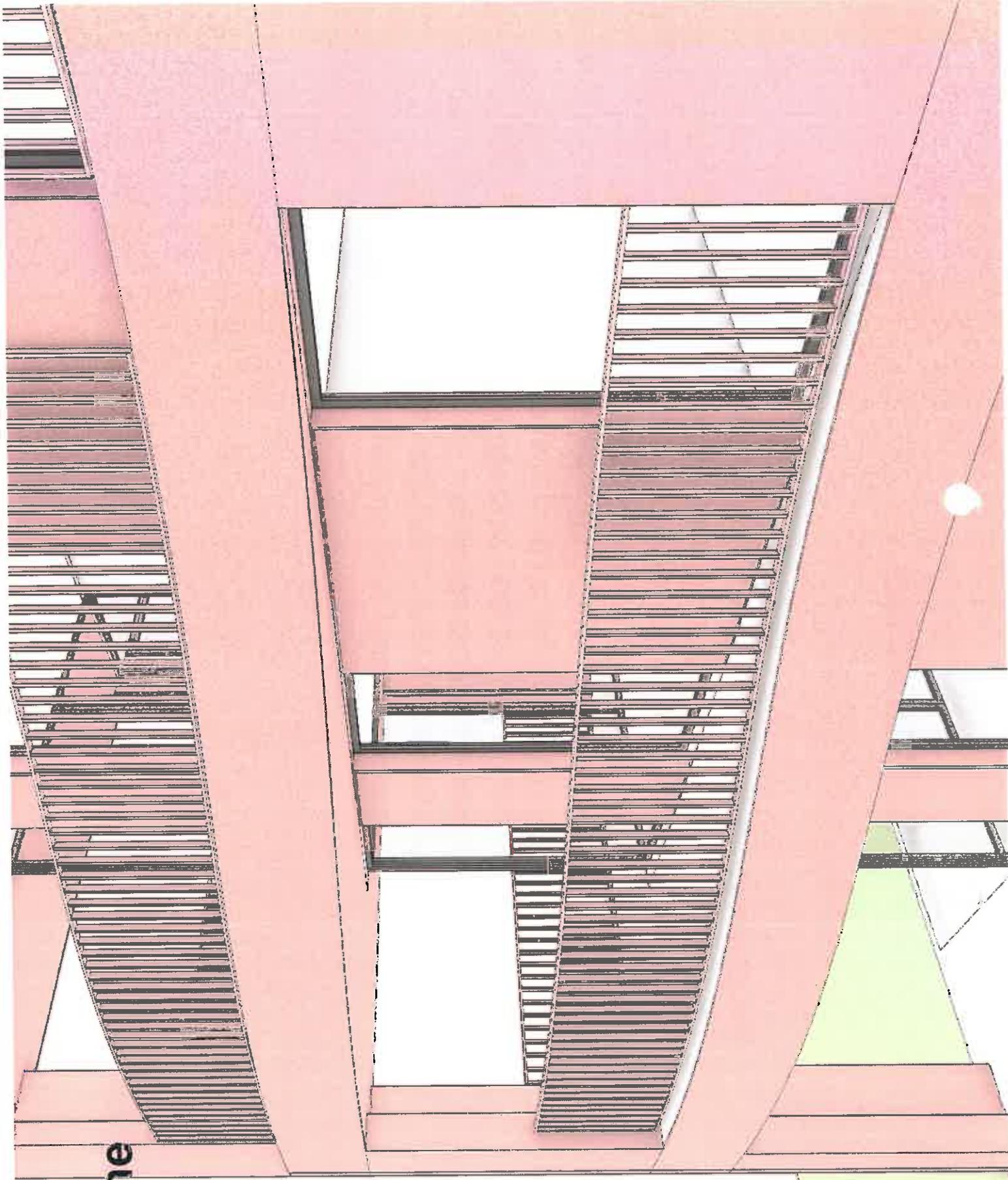
S-Schwung fließend aus dem in der Fassade sichtbaren Deckenstreifen.

Bis zu einer Auskragung von 50 cm vor Vorderkante Fassade wird der Vorsprung als "Gesims" betrachtet. Erst ab dem Punkt an dem sich ein Vorsprung >50cm ergibt, ist eine Nutzung im

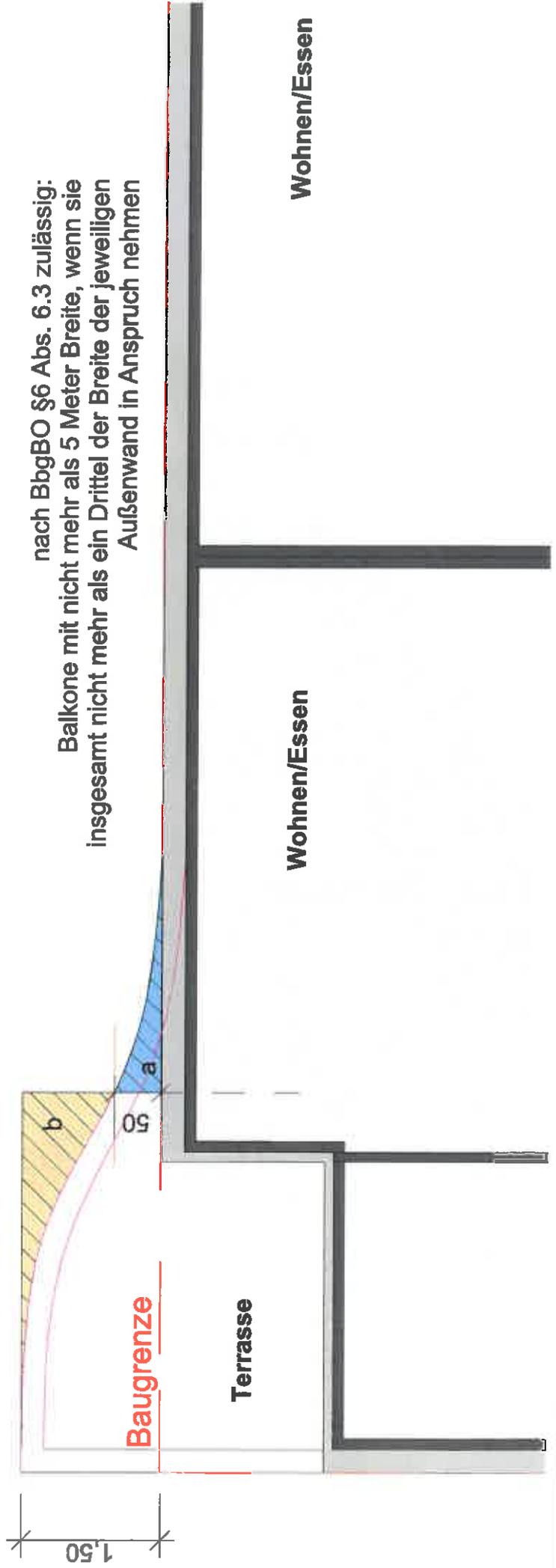
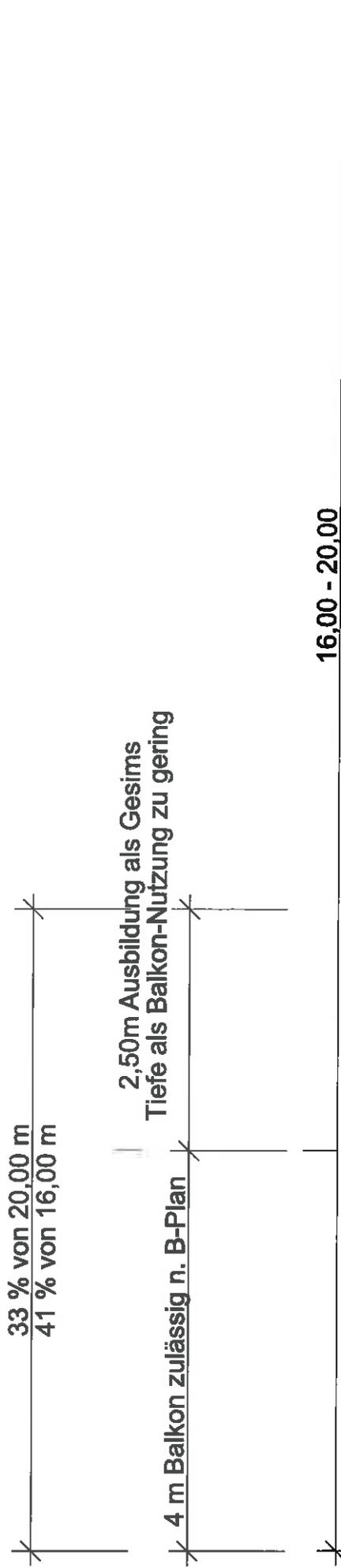
Sinne eines Balkones möglich.

Daher werden die nach B-Plan zulässigen 4m Balkonlänge erst ab diesem Punkt angesetzt.

Balkone



Balkone





WOHNBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG
WÜSTERMARK - ELSTAL



STAND 23.11.21

STEPHAN HOHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH

STADTBAUPLANUNG UND ARCHITEKTUR
STADTBAUPLANUNG UND ARCHITEKTUR
STADTBAUPLANUNG UND ARCHITEKTUR
STADTBAUPLANUNG UND ARCHITEKTUR



Luftbild der Grundstücke 1-4



Links: Grundstück 1, Rechts: Grundstück 2



Fußgängerdurchwegung mit Trafo
Links: Grundstück 1, Rechts: Grundstück 2



Grundstück 1



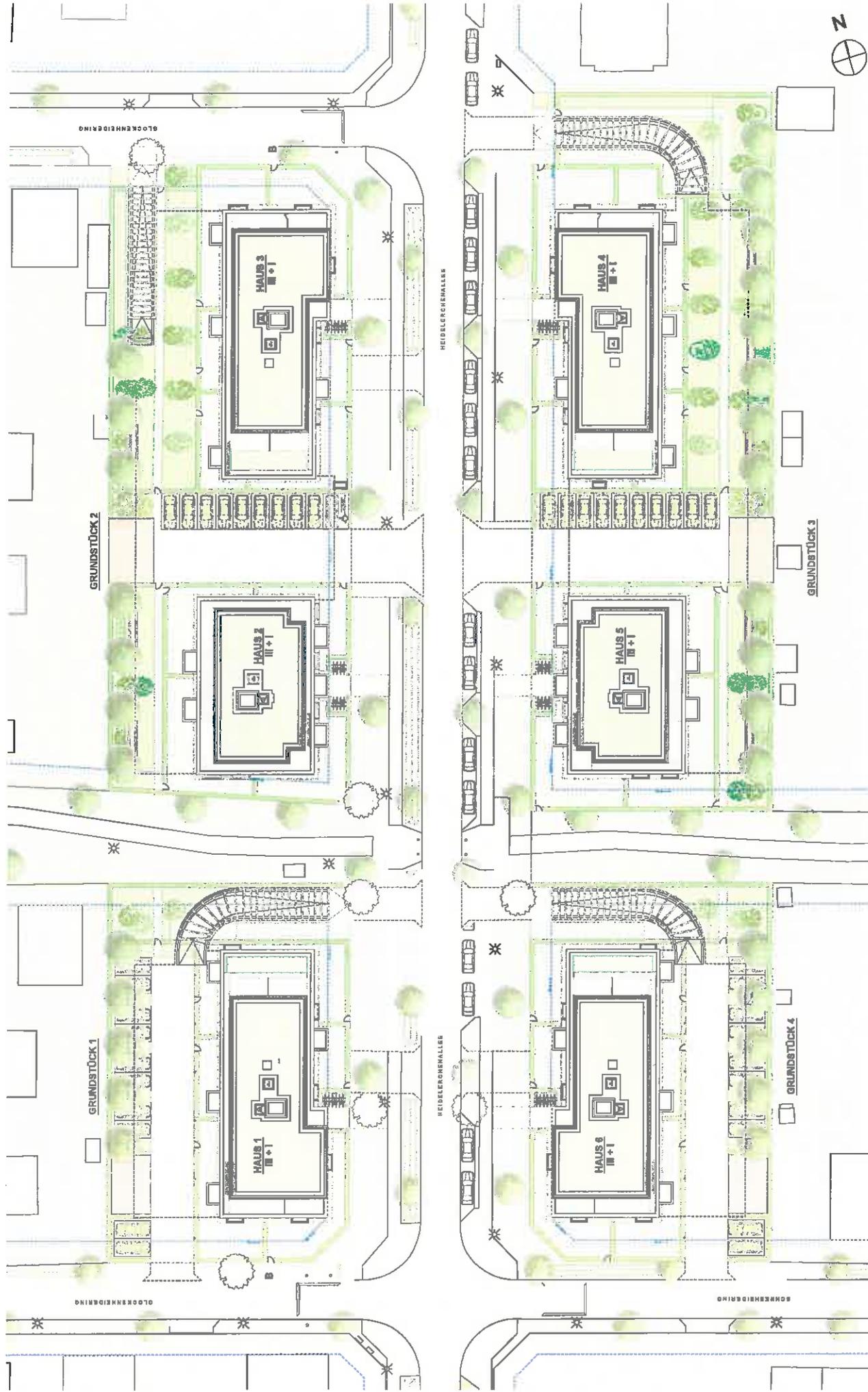
Heiderchenallee Blick Richtung Norden
Rechts: Grundstück 3 und 4



Fußgängerdurchwegung mit Trafo



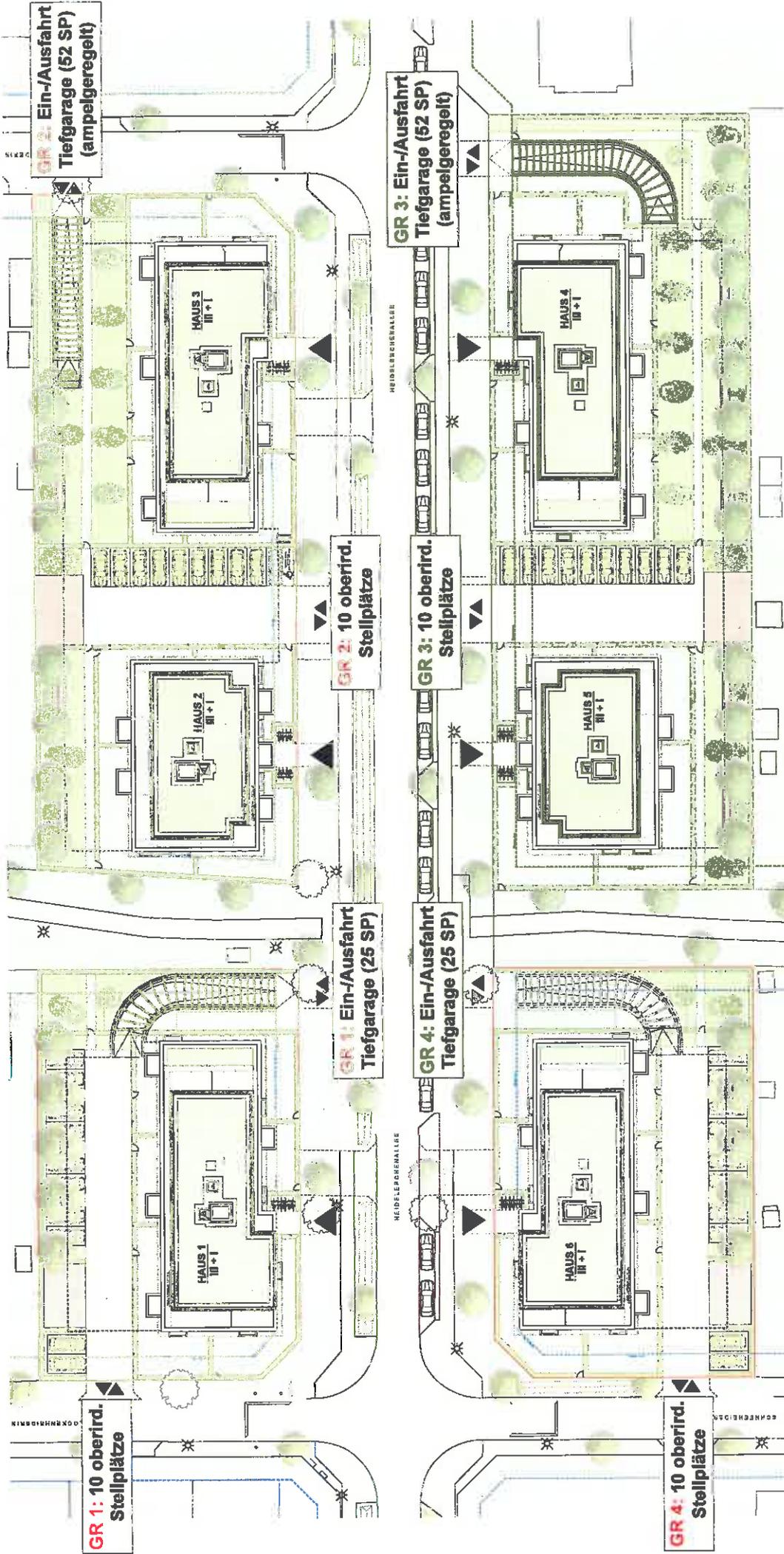
Bestandsnuser angrenzende Seitenstraße



STELLPLÄTZE

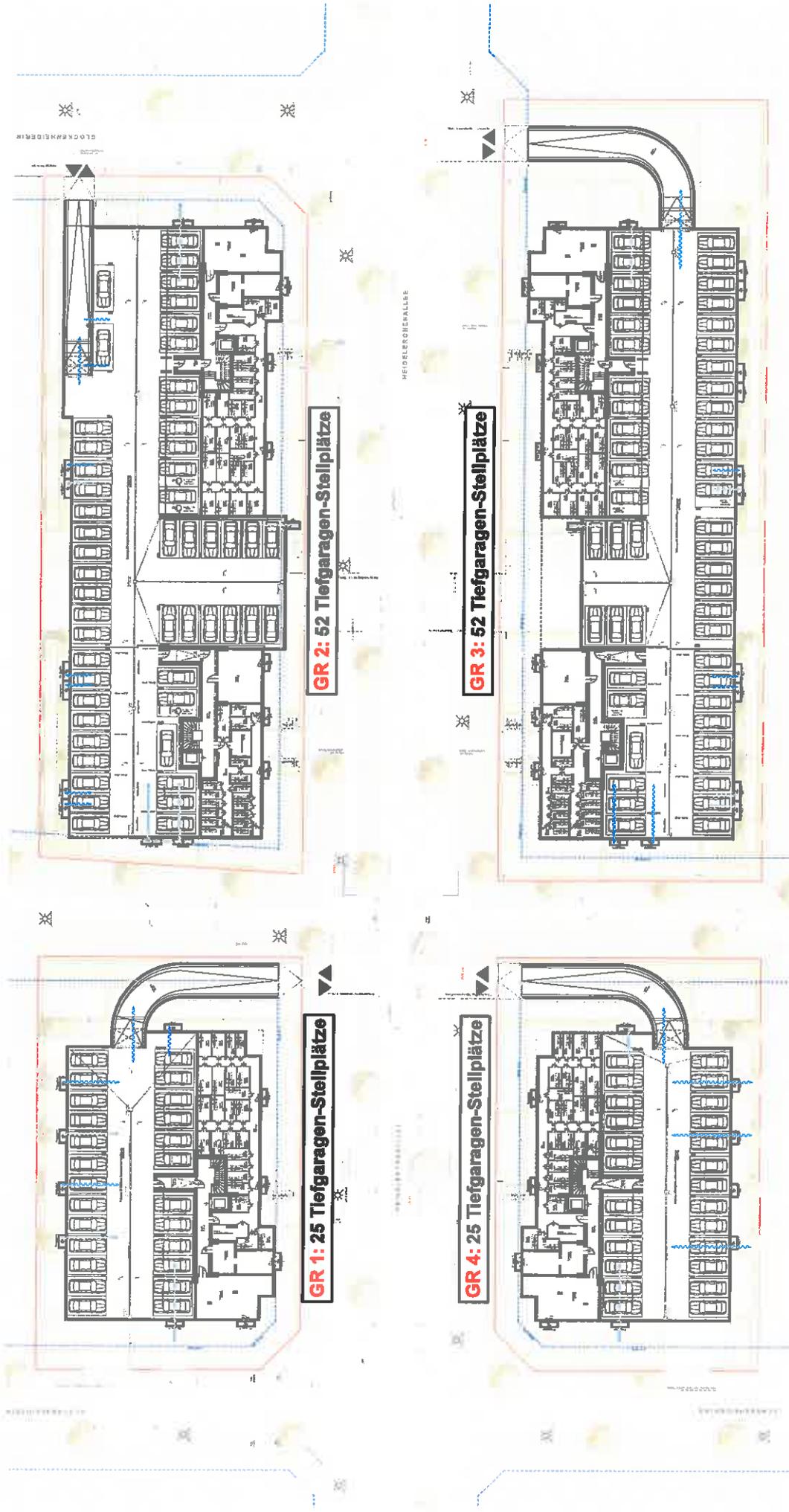
FEUERWEHR

MÜLLBEREICHE



- GR 1:** 35 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 2:** 62 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 3:** 62 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 4:** 35 Stellplätze gesamt erforderlich
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage

Stellplatzsatzung Wustermark, Stand 27.03.2019:
Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten:
- 1 je Wohnung bis 60m² Wohnfläche
- 2 je Wohnung über 60 m² Wohnfläche

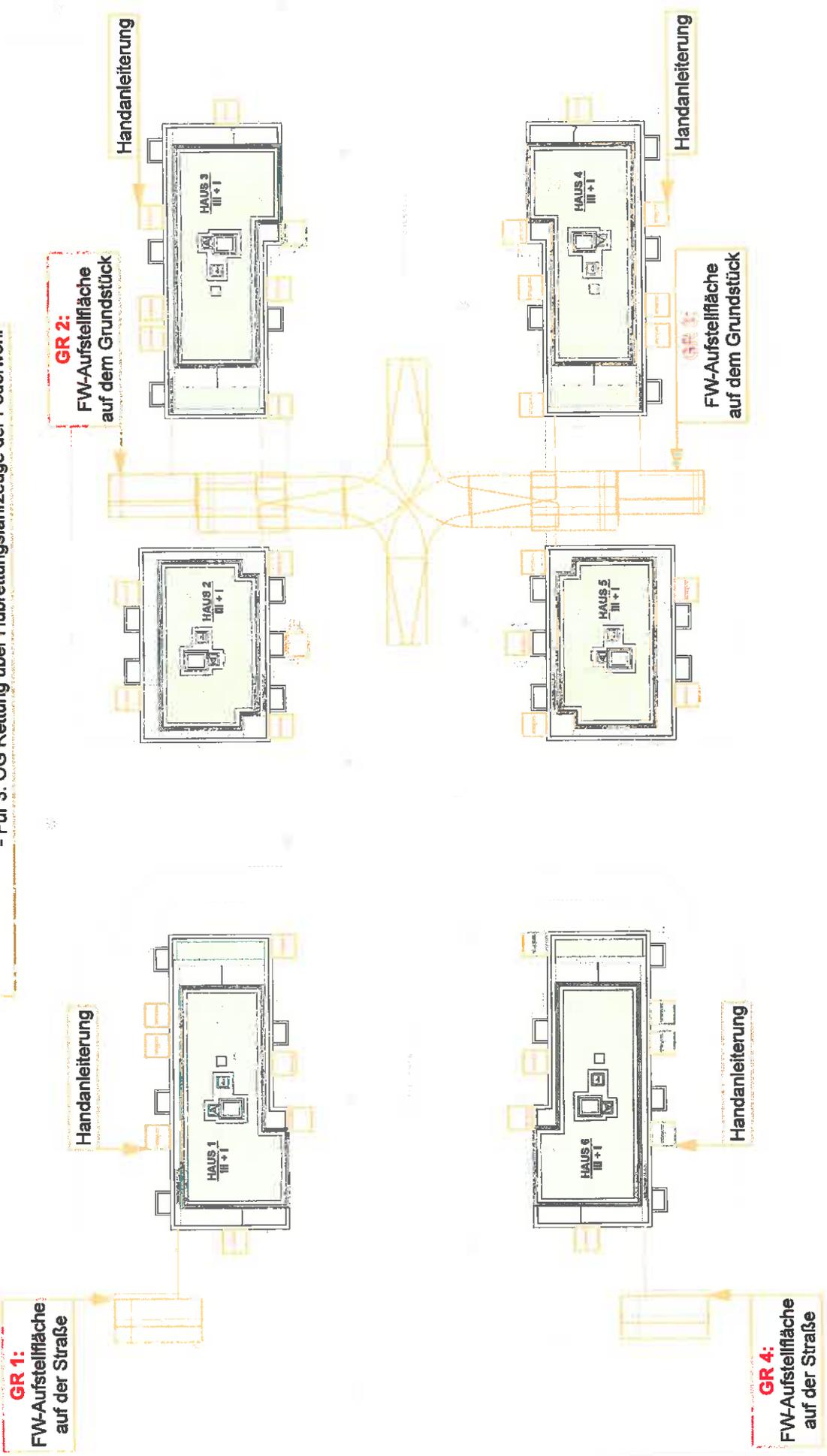


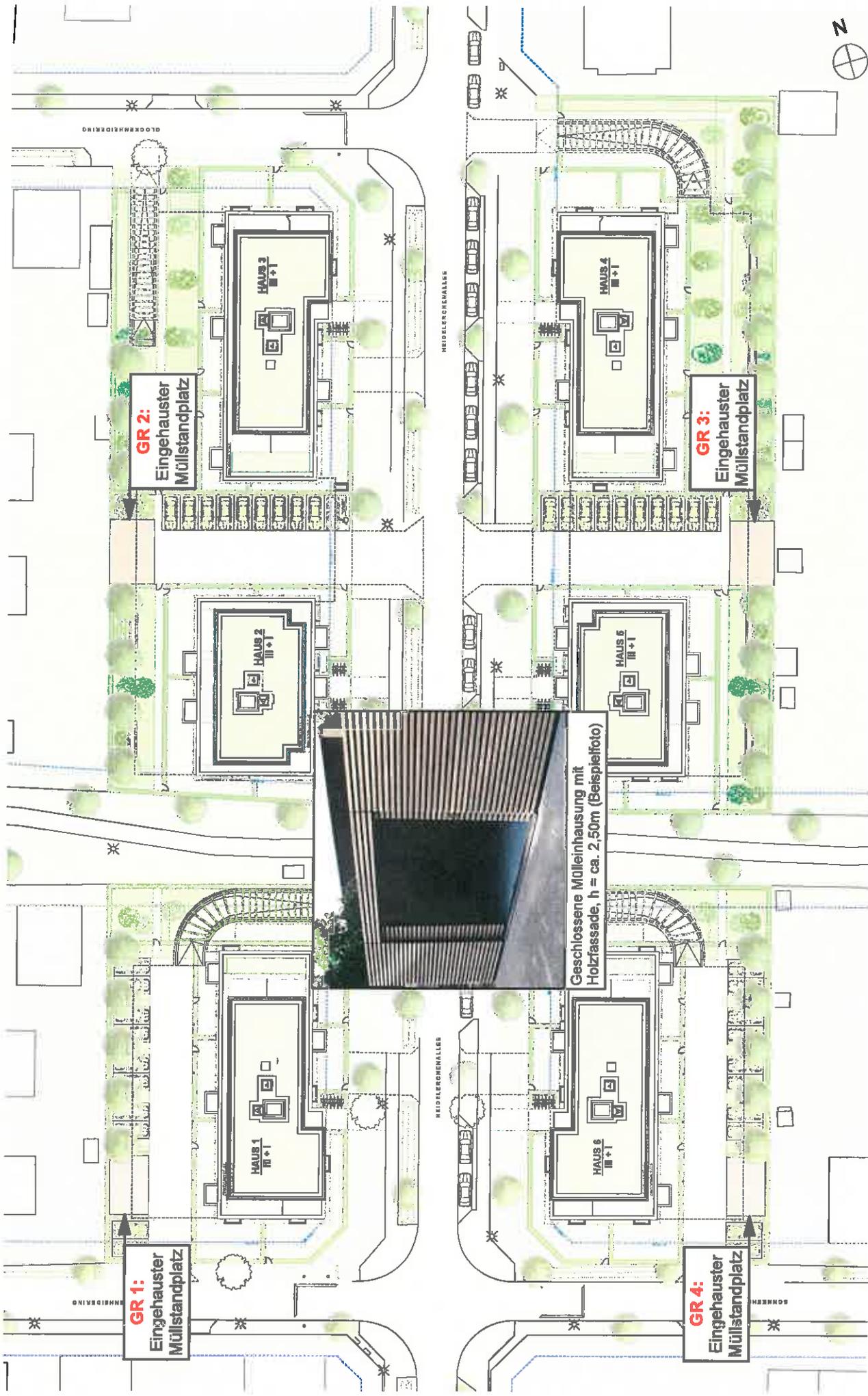
Stellplatzsatzung Wustermark, Stand 27.03.2019:
Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungseinheiten:
- 1 je Wohnung bis 60m² Wohnfläche
- 2 je Wohnung über 60 m² Wohnfläche

- GR 1: 35 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 3: 62 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage

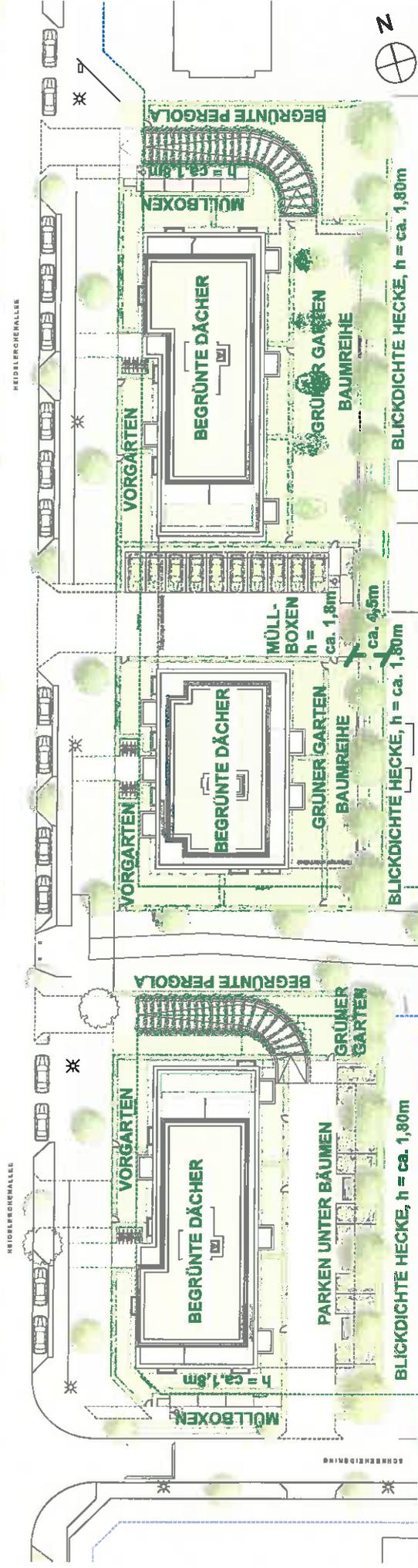
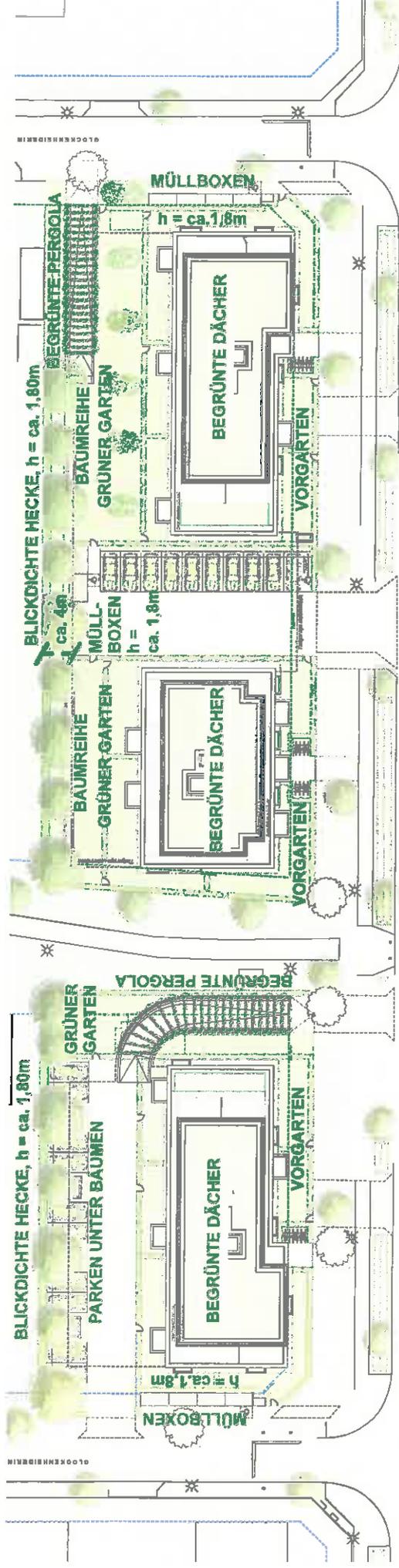
- GR 2: 62 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 52 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage
- GR 4: 35 Stellplätze gesamt erforderlich**
Davon nachgewiesen:
- 10 Stellplätze oberirdisch
- 25 Stellplätze unterirdisch in der Tiefgarage

- 1. Rettungsweg:** - Innenliegende Treppenhäuser mit Trockener Steigleitung
2. Rettungsweg: - Für 1.-2. OG Rettung über Handleiter der Feuerwehr
 - Für 3. OG Rettung über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr





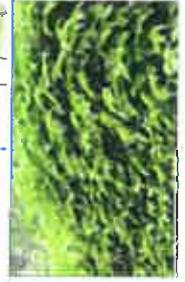
ÜBERARBEITUNG MÜLLBEREICHE
NACH VORSTELLUNG IM
ORTSBEIRAT AM 16.11.2021



Begrünte Dächer



Parken unter Bäumen



Blickdichte Hecken



Profilleuchten (P.)



Begrünte Pergolen



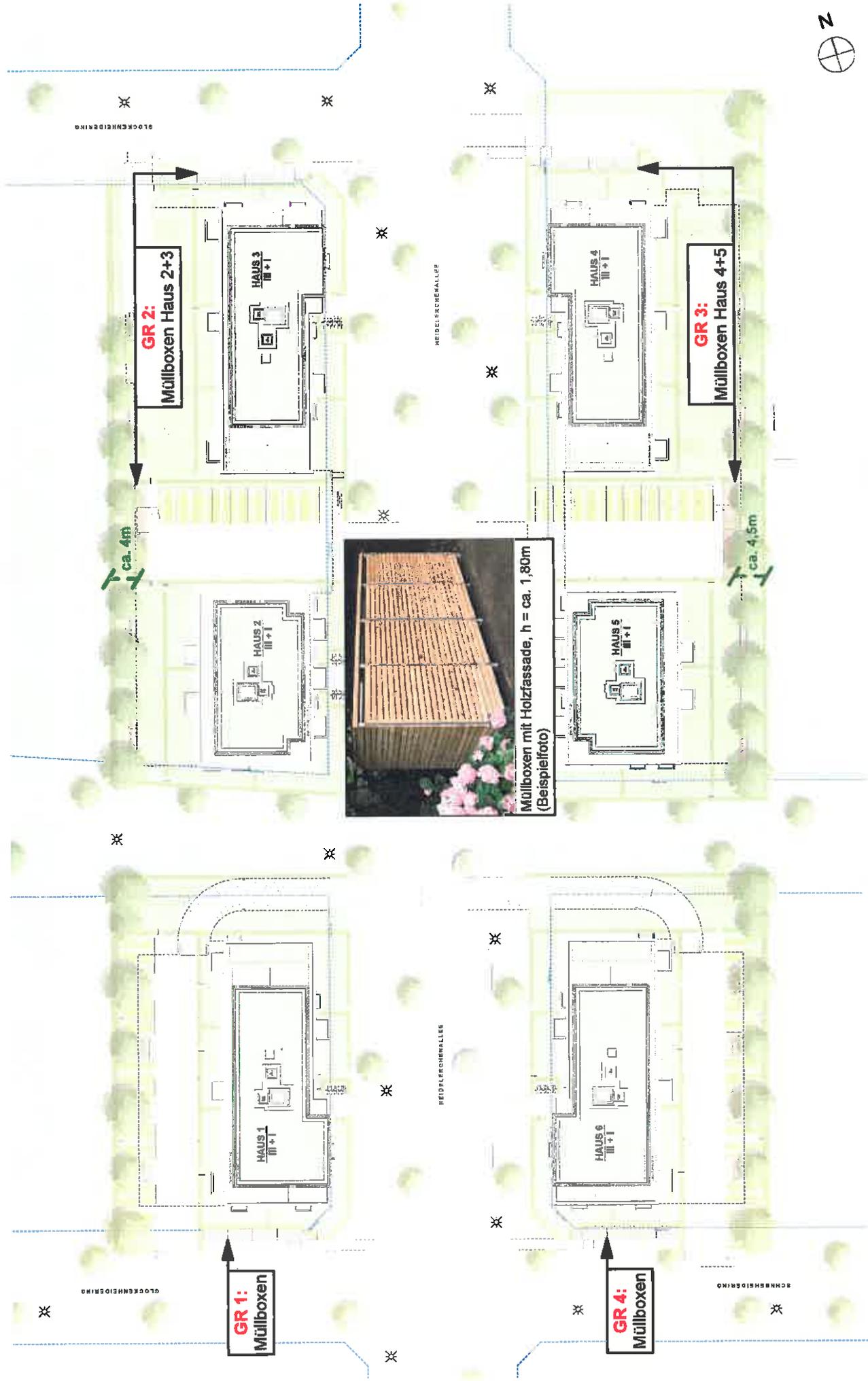
Müllboxen aus Holz



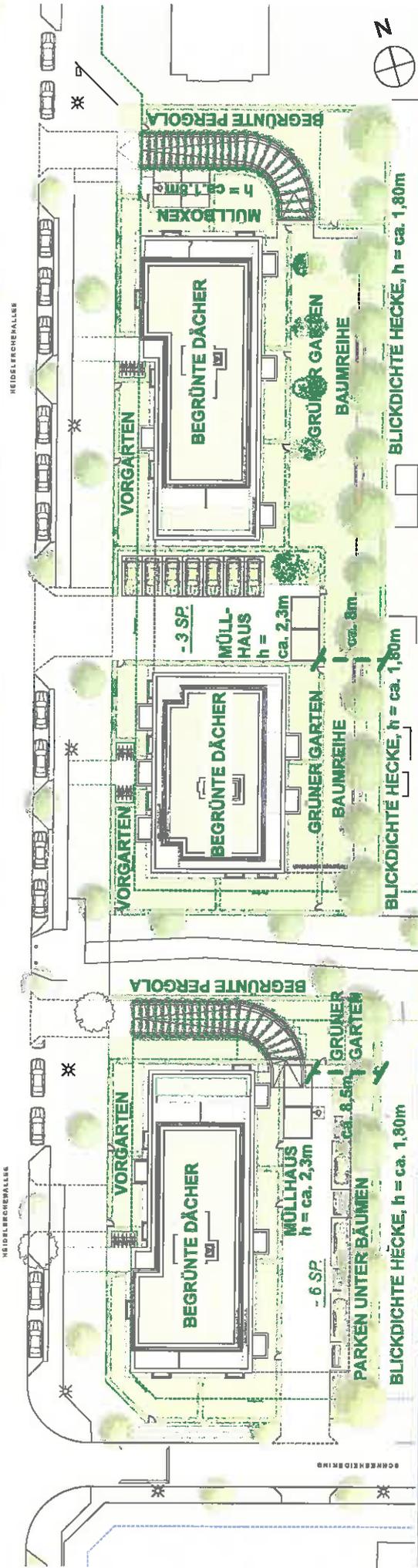
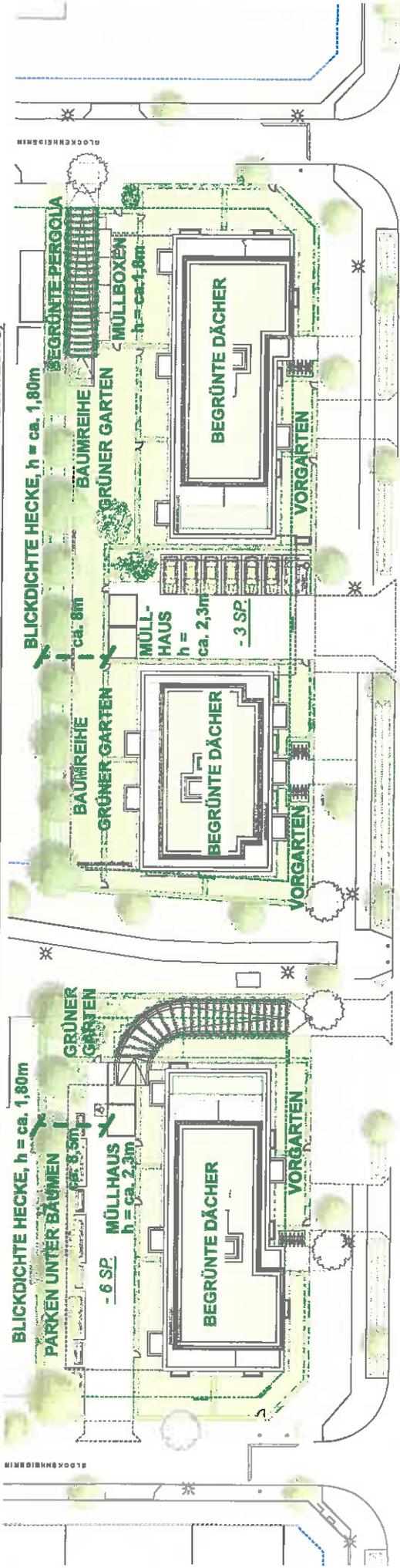
Grüne Gärten

Lageplan - V1: Einhaltung Stellplatzsatzung, Überschreitung Baugrenzen durch Müllboxen

Wohnbebauung Heidesiedlung, Wustermark - Eistal



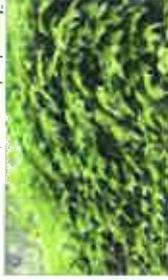
REDUZIERUNG DER OBERIRDISCHEN STELLPLÄTZE UM 18 SP. = CA. - 9% (VON 194 SP GEM. STELLPLATZSATZUNG)



Begrünte Dächer



Parken unter Bäumen



Blickdichte Hecken



Pollerleuchten



Begrünte Pergolen



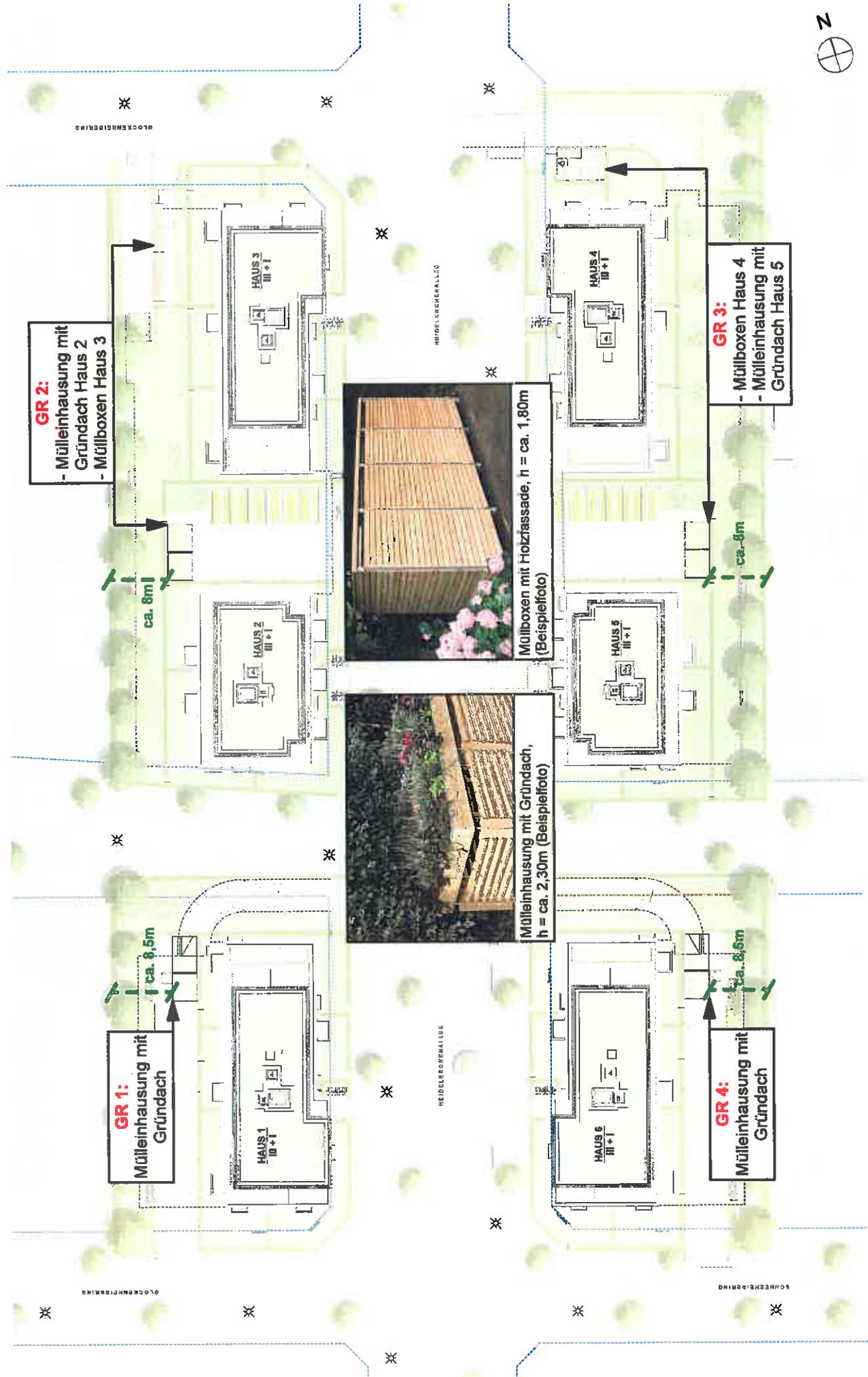
Müllboxen aus Holz



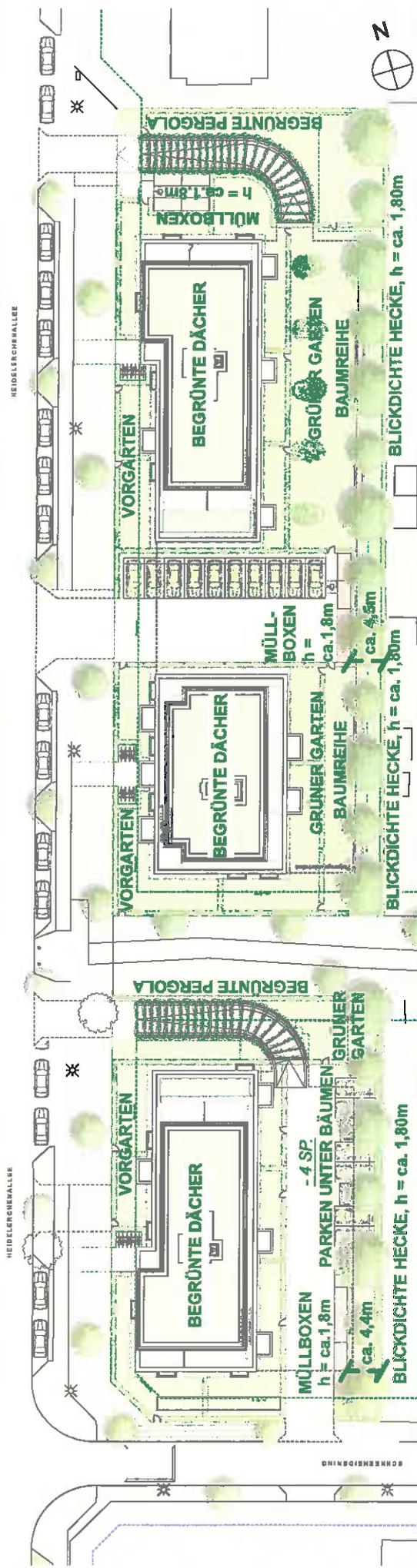
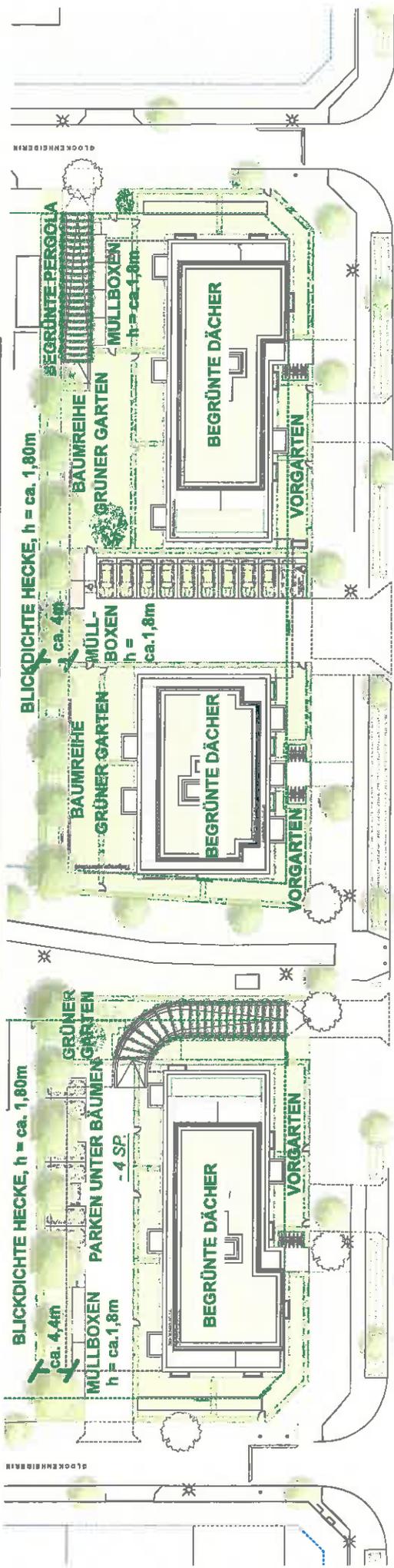
Grüne Gärten

Lageplan - V2: Einhaltung Baugrenzen, Reduzierung der oberirdischen Stellplätze durch Müllboxen

Wohnbebauung Heidesiedlung, Wustermark - Eistal



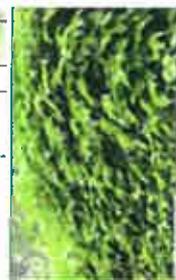
REDUZIERUNG DER OBERIRDISCHEN STELLPLÄTZE UM 8 SP. = CA. - 4% (VON 194 SP GEM. STELLPLATZSATZUNG)



Begrünte Dächer



Parken unter Bäumen



Blickdichte Hecken



Pollereuchten



Begrünte Pergolen



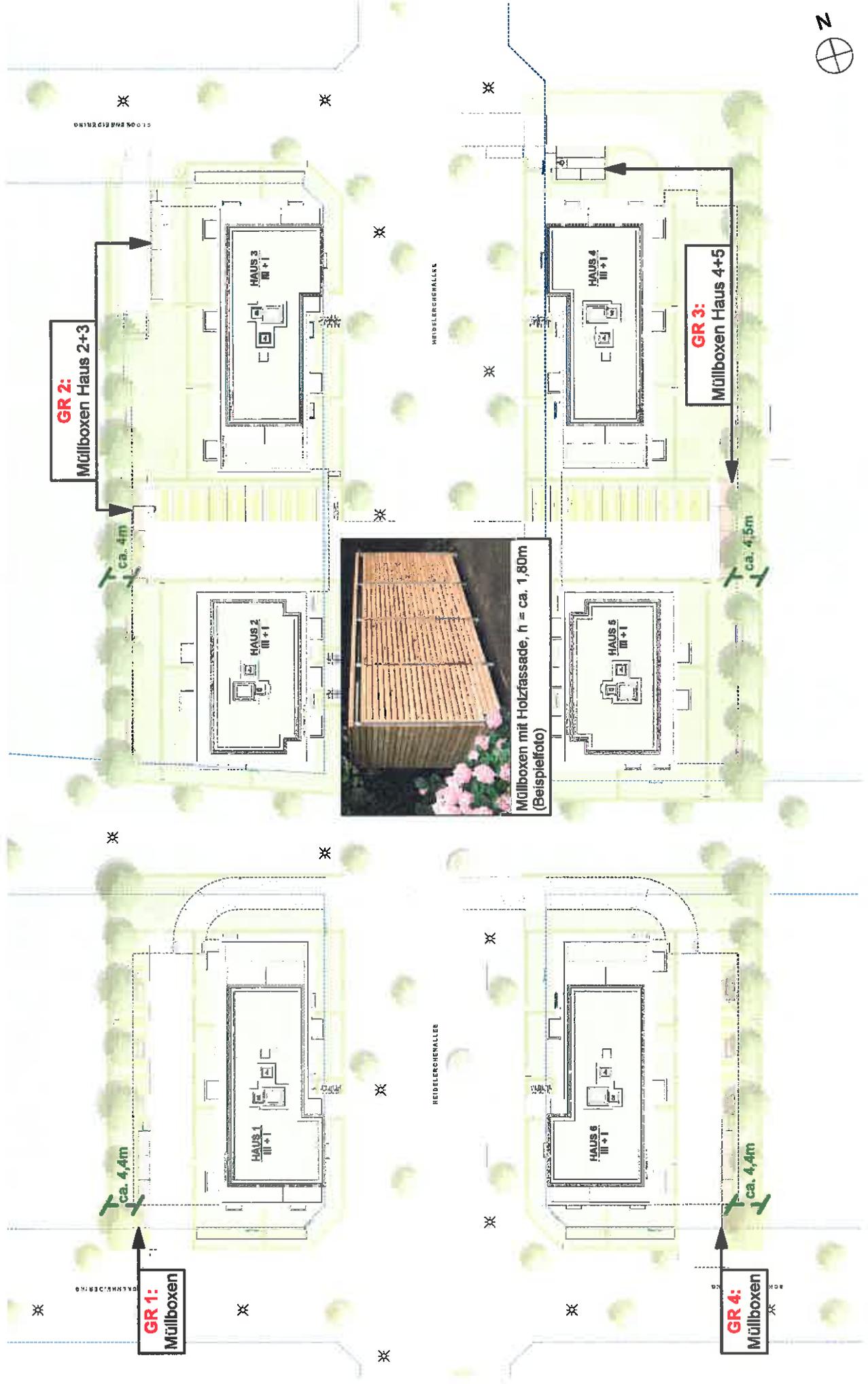
Müllboxen aus Holz



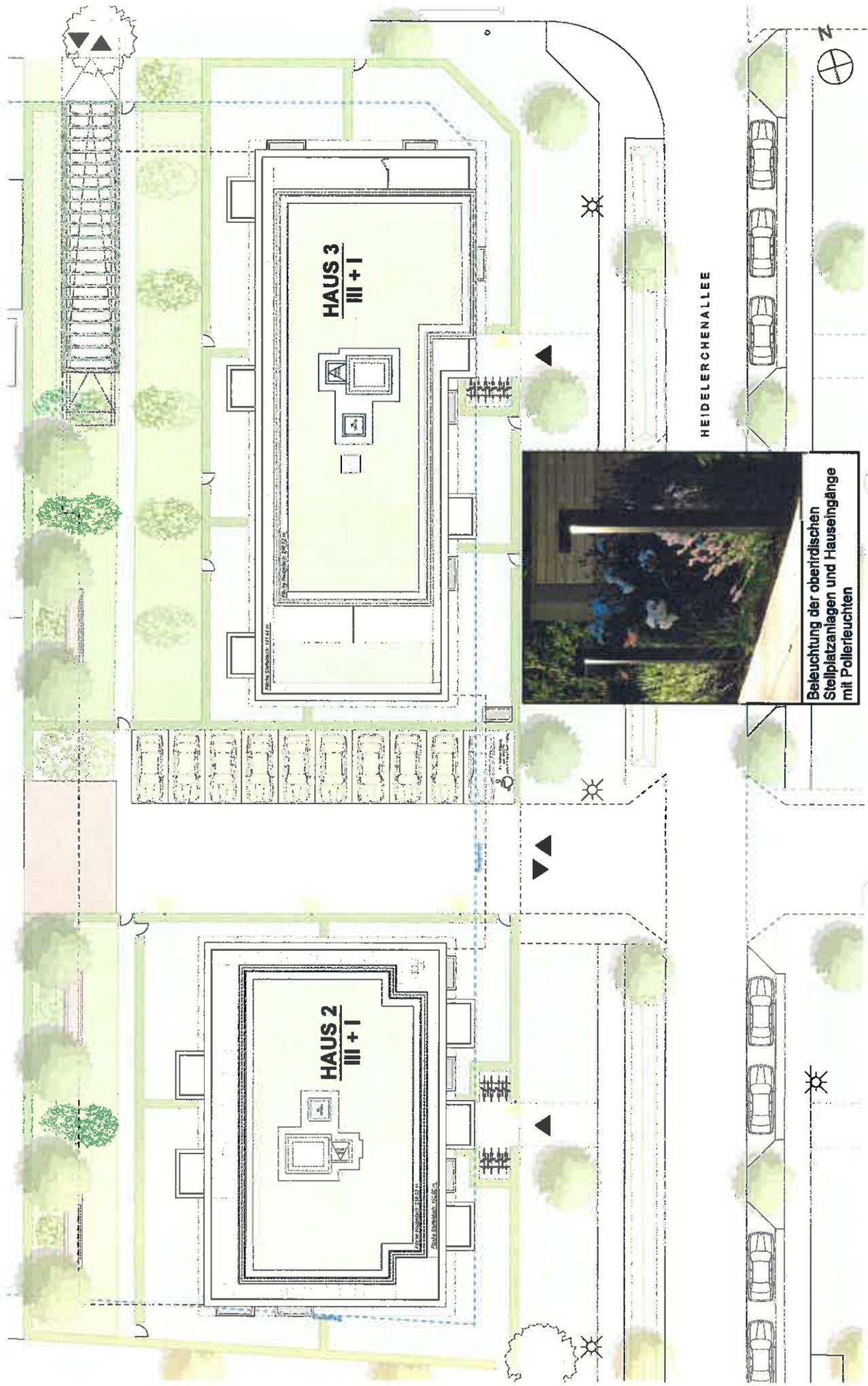
Grüne Gärten

Lageplan - V3: Einhaltung Baugrenzen, Reduzierung der oberirdischen Stellplätze durch Müllboxen

Wohnbebauung Heidesiedlung, Wustermark - Eistal



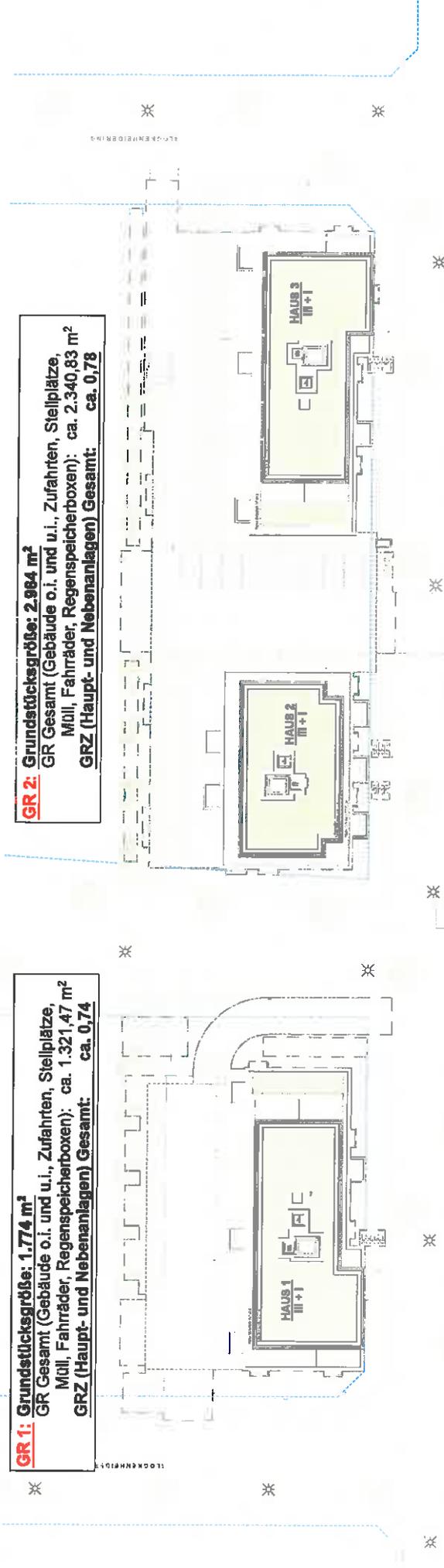
B E L E U C H T U N G S K O N Z E P T



GRUNDSTÜCKSVERSIEGELUNG

GR 1: Grundstücksgröße: 1.774 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 1.321,47 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,74

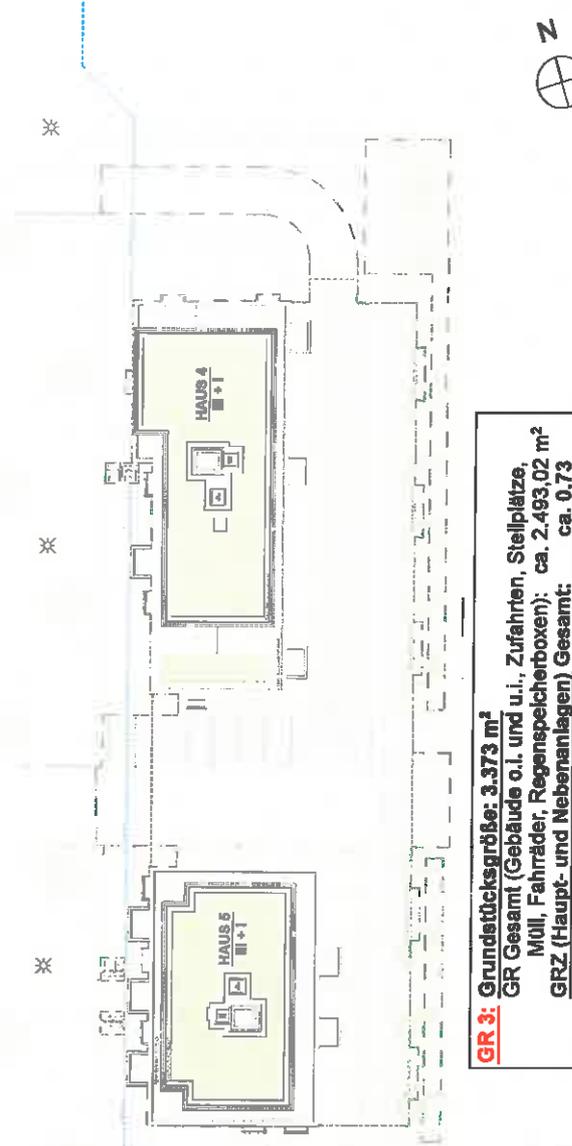
GR 2: Grundstücksgröße: 2.984 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 2.340,83 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,78



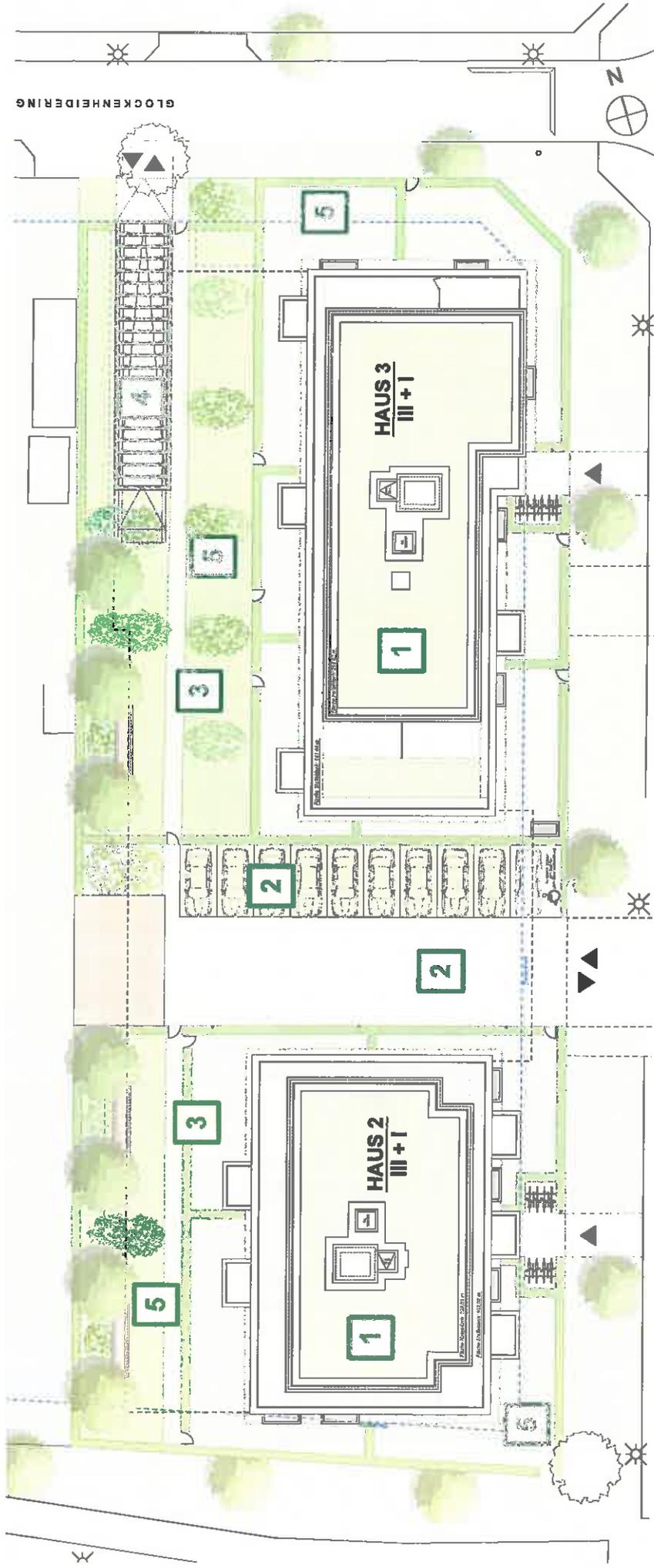
Flächen für Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen

GR 4: Grundstücksgröße: 1.772 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 1.318,53 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,74

GR 3: Grundstücksgröße: 3.373 m²
GR Gesamt (Gebäude o.i. und u.i., Zufahrten, Stellplätze, Müll, Fahrräder, Regenspeicherboxen): ca. 2.493,02 m²
GRZ (Haupt- und Nebenanlagen) Gesamt: ca. 0,73



GRÜNGESTALTUNG



GRÜNGESTALTUNG



1) Extensive Dachbegrünung mit Regemückhaltung



2) Versickerungsfähige Beläge, z.B. Rasenfugenpflaster und versickerungsfähiger Pflasterbelag



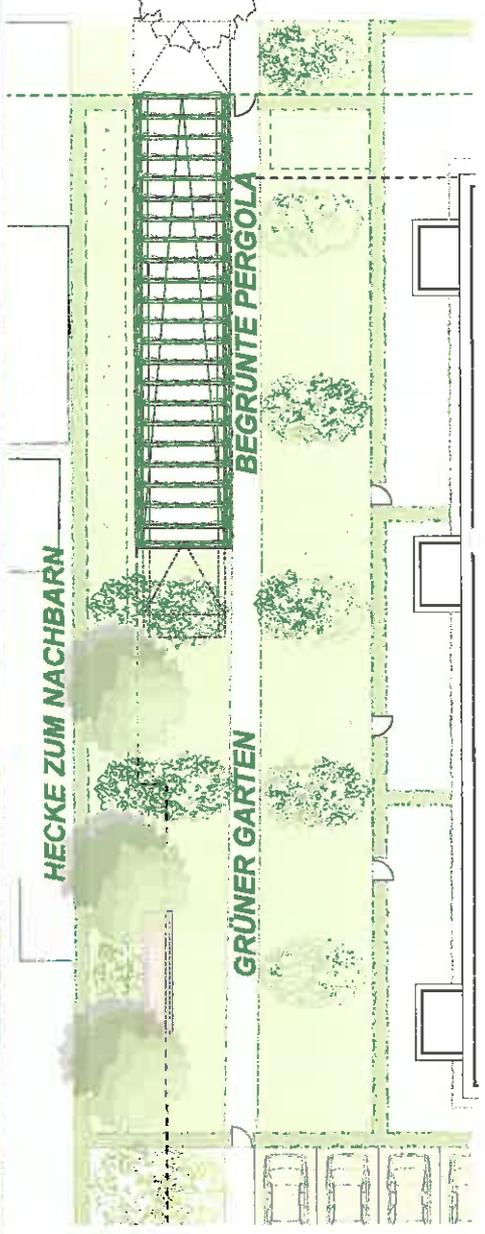
3) Überdeckung nicht überbaubarer Bereiche mit mind. 60cm Aufbau für Bepflanzungen



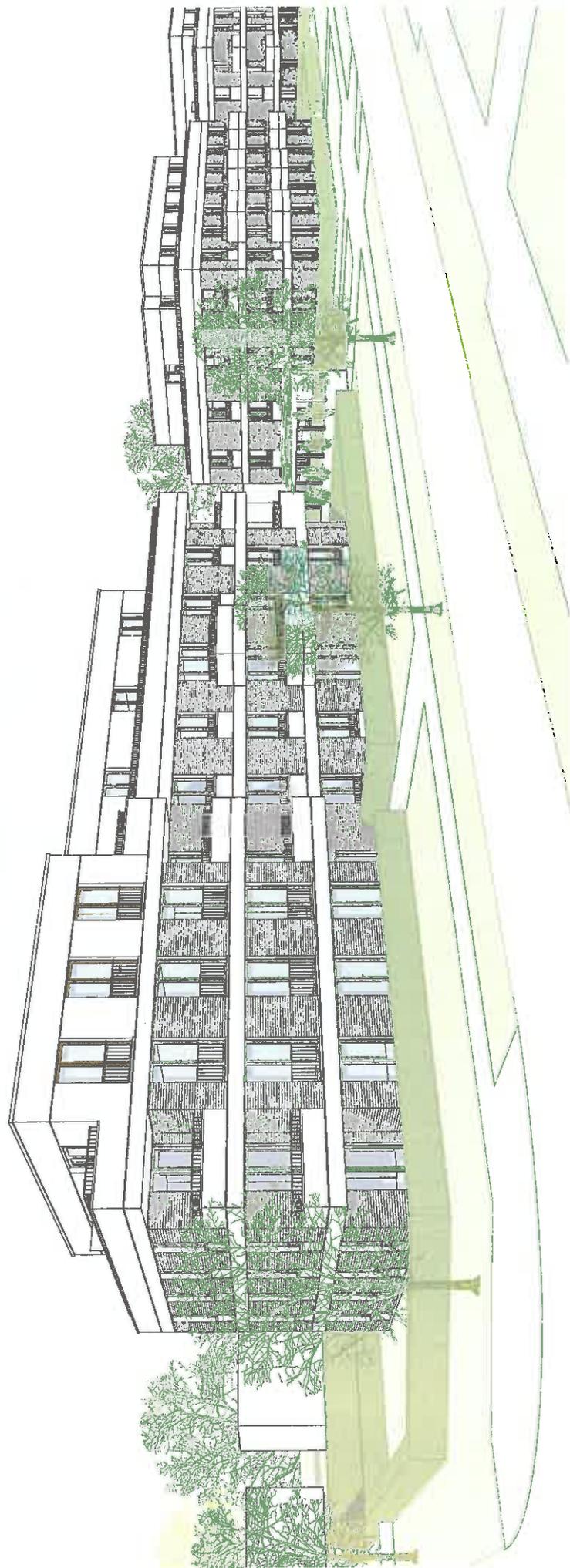
4) Begrünte Pergolen als gärtnerische Elemente über Tiefgaragenzufahrt

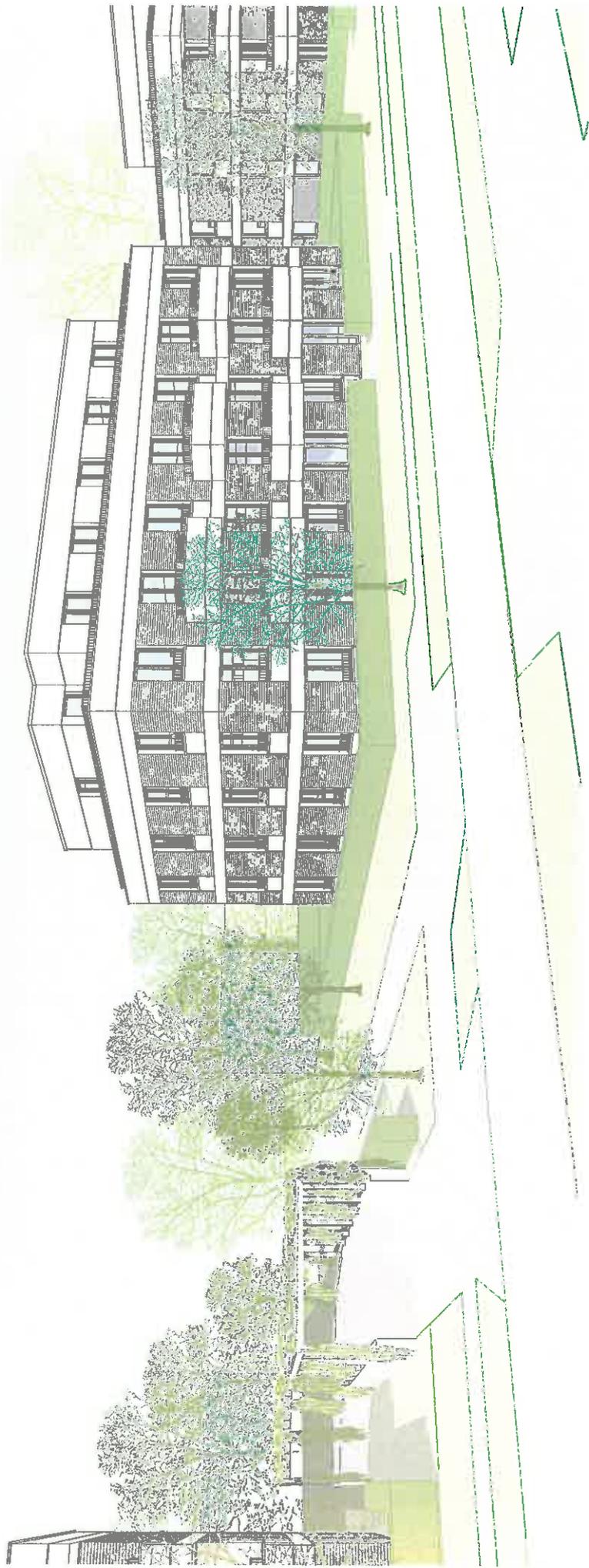


5) Bepflanzungskonzept mit grünen Gärten, Hecken, Stauden und Obstbäumen



H Ä U S E R A M G R Ü N E N A N G E R





W O H N U N G S M I X

WOHNUNGSMIX GRUNDSTÜCKE 1 - 4:

- 2-ZIMMER-WOHNUNGEN:	72 WE
- 3-ZIMMER-WOHNUNGEN:	48 WE
- 4-ZIMMER-WOHNUNGEN:	10 WE

STEPHAN HÖHNE
G E S E L L S C H A F T V O N
A R C H I T E K T E N M B H

Ba4wobau[®]
Baubetreuung GmbH

